

# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

## ZNALECKÝ POSUDEK číslo: 25124/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně majetkového celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemku p.č. St. 340 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Hvozdnice, č.e. 126, rod. rekr (LV 647), pozemku p.č. 556/6 - orná půda a pozemku p.č. 594/5 - trvalý travní porost, LV 603, vše v k.ú. Hvozdnice, obec Hvozdnice, okres Praha-západ.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem - objektu č.e. 126 - rod. rekr, příslušející k části obce Hvozdnice, na pozemku p.č. St. 340 (LV 603) a na pozemku p.č. 128/20 (LV 1427, k.ú. Davle), LV 647, v k.ú. Hvozdnice, obec Hvozdnice, okres Praha-západ.

**Zadavatel posudku:**

Mgr. Marcel Kubis  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk  
Masarykovo nám. 44/4  
789 01 Zábřeh na Moravě  
IČ: 72043202  
DIČ: CZ7803135681

**Číslo jednací zadavatele:**

139 EX 16592/15-137

**Číslo položky v evidenci posudků:**

018145/2023

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s  
§336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů,  
podle stavu ke dni 25.4.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován v počtu ve 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 23 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 8.6.2023

## A. NÁLEZ

---

### 1. Zadání znaleckého posudku

#### Odborná otázka:

Na základě usnesení, 29.3.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 16592/15-137**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 340** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Hvozdnice, č.e. 126, rod. rekr (LV 647), pozemku **p.č. 556/6** - orná půda a pozemku **p.č. 594/5** - trvalý travní porost, LV 603, vše v k.ú. Hvozdnice, obec Hvozdnice, okres Praha-západ.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem - **objektu č.e. 126 - rod. rekr**, příslušející k části obce **Hvozdnice**, na pozemku p.č. St. 340 (LV 603) a na pozemku p.č. 128/20 (LV 1427, k.ú. Davle), LV 647, v k.ú. Hvozdnice, obec Hvozdnice, okres Praha-západ.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

#### Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **139 EX 16592/15-137**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odsat. 1 o.s.ř.).

#### Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

**Vymezení pojmů dle legislativy:****Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*“

**§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*“

**§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*“

**§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*“

**§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*“

**Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „*Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.*“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „*Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.*“

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 25.4.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

## 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 603, pro k.ú. Hvozdnice, obec Hvozdnice, okres Praha-západ, vyhotovený objednavatelem dne 29.3.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 647, pro k.ú. Hvozdnice, obec Hvozdnice, okres Praha-západ, vyhotovený objednavatelem dne 29.3.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Hvozdnice, obec Hvozdnice, okres Praha-západ, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 25.4.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

**Kraj:** Středočeský  
**Okres:** Praha-západ  
**Obec:** Hvozdnice  
**Katastrální území:** Hvozdnice (650323)

##### List vlastnictví číslo: 603

###### Vlastníci:

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Benda Jaroslav<br>Konstantinova 1498/48, Chodov, 14900 Praha 4 | Podíl: 1/2 |
| 2. Benda Pavel<br>č.p. 19, 27601 Hořín                            | Podíl: 1/2 |

##### List vlastnictví číslo: 647

###### Vlastníci:

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Benda Jaroslav<br>Konstantinova 1498/48, Chodov, 14900 Praha 4 | Podíl: 2/3 |
| 2. Benda Jaroslav<br>Konstantinova 1498/48, Chodov, 14900 Praha 4 | Podíl: 1/6 |
| 3. Benda Pavel<br>č.p. 19, 27601 Hořín                            | Podíl: 1/6 |

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

### I) Objekt č.e. 126 - rod. rekr s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 340 a p.č. 594/5, k.ú. Hvozdnice

Jedná se o ocenění majetkového celku sestávajícího z:

a) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemku p.č. St. 340 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Hvozdnice, č.e. 126, rod. rekr (LV 647), pozemku p.č. 594/5 - trvalý travní porost, LV 603, vše v k.ú. Hvozdnice, obec Hvozdnice, okres Praha-západ.

b) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem - objektu č.e. 126 - rod. rekr, příslušející k části obce Hvozdnice, na pozemku p.č. St. 340 (LV 603) a na pozemku p.č. 128/20 (LV 1427, k.ú. Davle), LV 647, v k.ú. Hvozdnice, obec Hvozdnice, okres Praha-západ.

Jedná se o přízemní, zděný objekt rodinné rekreace pod mírnou pultovou střechou krytou standardní krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v odlehlé, rekreační části obce Hvozdnice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Hvozdnice č.ev. 126, 252 05 Hvozdnice. Parkování je možné na vlastním pozemku. **Pozemek pod částí stavby, p.č. 128/20 - lesní pozemek, je ve vlastnictví jiného subjektu a není předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.** Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 760 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Hvozdnice, na pozemku p.č. 618 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec městyse Davle, přes pozemek p.č. 556/6 - orná půda, který je v podílovém vlastnictví povinného a je rovněž předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku a přes pozemek p.č. 556/5 - orná půda, který je v podílovém vlastnictví povinného, ale není předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku - **přístup k oceňovanému podílu není právně zajištěn.** Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 400 m od předmětu ocenění.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro. Dle místního šetření a informací ČSÚ se v obci Hvozdnice dále nachází tyto IS: hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

<b>Základy:</b>	smíšené	<i>s izolací</i>
<b>Podezdívka:</b>	*	
<b>Obvodové stěny:</b>	zděné	
<b>Stropy:</b>	*	
<b>Zastřešení</b>	pultový krov	
<b>Krytina:</b>	*	
<b>Klempířské konstrukce:</b>	parapety	<i>pozinkované</i>
<b>Úprava povrchů:</b>	VNITŘNÍ	*
	FASÁDNÍ	*
<b>Schodiště:</b>	*	
<b>Dveře:</b>	*	
<b>Okna:</b>	dřevěná zdvojená	

Podlahy:	*
Vytápění:	*
Elektroinstalace:	*
Rozvod vody:	*
Zdroj teplé vody:	*
Rozvod propan-butanu	*
Kanalizace:	*
Záchod:	*
Okenice:	NE
Vnitřní vybavení:	*
Ostatní:	*

\* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 30 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:**

**a) vedlejší stavby:**

Na přední obytnou část oceňovaného objektu, vlevo (pohled z příjezdové komunikace p.č. 556/5), navazuje přístřešek dřevěné konstrukce s pultovou střechou krytou vlnitým laminátem.

Před oceňovaným objektem, vpravo, je situován přístřešek dřevěné konstrukce s pultovou střechou krytou standardní krytinou.

**b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- zpevněné plochy
- venkovní bazén (zapuštěný)
- přípojky IS

**Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.**

## **II) Pozemek p.č. 556/6, k.ú. Hvozdnice**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci - pozemku p.č. 556/6 - orná půda, v k.ú. Hvozdnice, obec Hvozdnice, okres Praha-západ, který je situován v okrajové části katastrálního území s přístupem po veřejné nezpevněné komunikaci. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází ovocné stromy.

Při místním šetření bylo zjištěno, že se na pozemku nachází vedlejší stavby dřevěné konstrukce, které jsou v havarijním stavebně technickém stavu.

**Při místním šetření bylo zjištěno příslušenství pozemku, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrátka ocelové konstrukce

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

## **6. Obsah znaleckého posudku**

**Obvyklá cena - objekt č.e. 126 - rod. rekr s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 340, p.č. 564/5 a p.č. 128/20 jako celek, k.ú. Hvozdnice**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

**Obvyklá cena - pozemky p.č. St. 340, p.č. 594/5 a p.č. 128/20, k.ú. Hvozdnice**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

**Obvyklá cena - pozemek p.č. 556/6, k.ú. Hvozdnice**

- 1) Ocenění porovnávací metodou



## B. POSUDEK

---

### Ocenění

**Obvyklá cena - objekt č.e. 126 - rod. rekr s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 340, p.č. 564/5 a p.č. 128/20 jako celek, k.ú. Hvozdnice**

#### 1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

#### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

#### Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

**Výběr porovnatelných vzorků:**

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

**Identifikace porovnatelných vzorků:****1) Objekt, k.ú. Davle, okres Praha-západ**

Pozemek: **St. 848, LV 181** Součástí je stavba: **Sloup, č.e. 32, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.990.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 07.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2023 16:01:10. Zápis proveden dne 14.03.2023.**

**V-1592/2023-210**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **St. 848, LV 181 Součástí je stavba: Sloup, č.e. 32, rod.rekr, 345/26, LV 181**

**2) Objekt, k.ú. Davle, okres Praha-západ**

Pozemek: **St. 737, LV 900** Součástí je stavba: **Davle, č.e. 107, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.425.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 31.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2022 14:50:35. Zápis proveden dne 01.03.2022.**

**V-1530/2022-210**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **St. 737, LV 900 Součástí je stavba: Davle, č.e. 107, rod.rekr, 295/11, LV 900**

**3) Objekt, k.ú. Hradištko pod Medníkem, okres Praha-západ**

Pozemek: **St. 1646, LV 805** Součástí je stavba: **Brunšov, č.e. 1456, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 04.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2022 08:06:59. Zápis proveden dne 29.06.2022.**

**V-6504/2022-210**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **St. 1646, LV 805 Součástí je stavba: Brunšov, č.e. 1456, rod.rekr, 299/12, LV 805; 299/34, LV 805**

**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>1) Objekt, k.ú. Davle, okres Praha-západ</b>	
Výchozí cena (VC):	1 990 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,10
K <sub>přístupu</sub> :	1,15
Jednotková cena (JC):	1 573 122,53 Kč
Váha (V):	1,0
<b>2) Objekt, k.ú. Davle, okres Praha-západ</b>	
Výchozí cena (VC):	1 425 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,92
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
K <sub>přístupu</sub> :	1,15
Jednotková cena (JC):	1 346 880,91 Kč
Váha (V):	1,0
<b>3) Objekt, k.ú. Hradištko pod Medníkem, okres Praha-západ</b>	
Výchozí cena (VC):	2 000 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,96
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,10
K <sub>technického stavu</sub> :	1,10
K <sub>přístupu</sub> :	1,15
Jednotková cena (JC):	1 497 185,29 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{pozemku}} \times \text{K}_{\text{technického stavu}} \times \text{K}_{\text{přístupu}})$$

Minimální jednotková cena:	1 346 880,91 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	1 472 396,24 Kč
Maximální jednotková cena:	1 573 122,53 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:		1 470 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	1 470 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota:** 1 470 000,- Kč

**Obvyklá cena - pozemky p.č. St. 340, p.č. 594/5 a p.č. 128/20, k.ú Hvozdnice****1) Ocenění porovnávací metodou**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

**Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

**Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

**Výběr porovnatelných vzorků:**

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

**Identifikace porovnatelných vzorků:****1) Pozemek, k.ú. Petrov u Prahy, okres Praha-západ**

Pozemek: 134/7, LV 1777

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.653.700,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 08.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2021 08:20:00. Zápis proveden dne 12.08.2021. V-9991/2021-210

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 134/7, LV 1777

**2) Pozemky, k.ú. Lhota u Dolních Břežan, okres Praha-západ**

Pozemek: 274/25, LV 1453

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 990.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2022 11:35:49. Zápis proveden dne 13.09.2022. V-9753/2022-210

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 274/25, LV 1453; 274/26, LV 1453; 274/32, LV 1453

**3) Pozemky, k.ú. Lhota u Dolních Břežan, okres Praha-západ**

Pozemek: 274/1, LV 1813

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 790.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2022 11:03:41. Zápis proveden dne 06.09.2022. V-9518/2022-210

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 274/1, LV 1813; 274/93, LV 1813

## Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{datum\ realizace}$	$K_{stavební\ využitelnosti}$	$K_{přístupu\ (k\ oceňovanému\ podílu\ nezajištěn)}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>1) Pozemek, k.ú. Petrov u Prahy, okres Praha-západ</b>				1 653 700,- Kč	719,00 m <sup>2</sup>
1,10	0,75	1,20	1,15	2 020,20 Kč	1,0
<b>2) Pozemky, k.ú. Lhota u Dolních Břežan, okres Praha-západ</b>				990 000,- Kč	448,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,92	1,10	1,15	1 898,80 Kč	1,0
<b>3) Pozemky, k.ú. Lhota u Dolních Břežan, okres Praha-západ</b>				790 000,- Kč	376,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,92	1,00	1,15	1 985,88 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum\ realizace} \times K_{stavební\ využitelnosti} \times K_{přístupu\ (k\ oceňovanému\ podílu\ nezajištěn)})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	1 898,80 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	1 968,29 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	2 020,20 Kč

## Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	1 970,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 1 970,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 1 970,- Kč**

## Obvyklá cena - pozemek p.č. 556/6, k.ú. Hvozdnice

### 1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

### Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

### Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),

- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

### Identifikace porovnatelných vzorků:

#### 1) Pozemek, k.ú. Hradištke pod Medníkem, okres Praha-západ

Pozemek: 17715, LV 3124

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 776.550,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2021 08:49:52. Zápis proveden dne 16.07.2021. V-8691/2021-210

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 17715, LV 3124

#### 2) Pozemky, k.ú. Dobřichovice, okres Praha-západ

Pozemek: 3052, LV 361

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 775.890,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2022 13:35:16. Zápis proveden dne 19.01.2023. V-14251/2022-210

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 232/10, LV 541 k.ú. Vonoklasy; 3052, LV 361

#### 3) Pozemek, k.ú. Dobřichovice, okres Praha-západ

Pozemek: 3038, LV 2659

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.178.271,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022 08:20:00. Zápis proveden dne 04.01.2023. V-13798/2022-210

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3038, LV 2659

### Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{datum realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>1) Pozemek, k.ú. Hradištke pod Medníkem, okres Praha-západ</b>		776 550,- Kč	5 177,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,80	187,50 Kč	1,0
<b>2) Pozemky, k.ú. Dobřichovice, okres Praha-západ</b>		775 890,- Kč	8 621,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,95	94,74 Kč	1,0
<b>3) Pozemek, k.ú. Dobřichovice, okres Praha-západ</b>		1 178 271,- Kč	13 239,00 m <sup>2</sup>
1,00	0,95	93,68 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$



Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	93,68 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	125,31 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	187,50 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	130,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 130,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 130,- Kč**

## C. ODŮVODNĚNÍ

---

**Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění** vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k rekreaci

### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- přístup k objektu je po neuzpevněné komunikaci
- přístup k objektu je po pozemcích jiného vlastníka (**právně není zajištěn přístup k oceňovanému podílu**)
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

## D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 29.3.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 16592/15-137**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

**I)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 340** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Hvozdnice, č.e. 126, rod. rekr (LV 647), pozemku **p.č. 556/6** - orná půda a pozemku **p.č. 594/5** - trvalý travní porost, LV 603, vše v k.ú. Hvozdnice, obec Hvozdnice, okres Praha-západ.

**II)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem - **objektu č.e. 126 - rod. rekr**, příslušející k části obce **Hvozdnice**, na pozemku p.č. St. 340 (LV 603) a na pozemku p.č. 128/20 (LV 1427, k.ú. Davle), LV 647, v k.ú. Hvozdnice, obec Hvozdnice, okres Praha-západ.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

„Obvyklou cenu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

### I) Nemovité věci evidované na LV 603, k.ú. Hvozdnice

<b>Pozemky p.č. St. 340 a p.č. 594/5 (LV 603)</b>	
Výměra pozemků	293 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemků za m <sup>2</sup> stanovena komparativní metodou	1 970,- Kč
Obvyklá cena a pozemků jako celku (zaokrouhleno)	577 000,- Kč
<b>Id. spol. podíl ve výši 1/2 k pozemkům na LV 603</b> (577 000,- Kč / 2 * 0,80 = 230 800,- Kč)	
<b>Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k pozemkům p.č. St. 340 a p.č. 594/5 činí (zaokrouhleno)</b>	<b>231 000,- Kč</b>

<b>Pozemek p.č. 556/6 (LV 603)</b>	
Výměra pozemku	4.705 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemku za m <sup>2</sup> stanovena komparativní metodou	130,- Kč
Obvyklá cena a pozemku jako celku (zaokrouhleno)	610 000,- Kč
<b>Id. spol. podíl ve výši 1/2 k pozemku</b> (610 000,- Kč / 2 * 0,80 = 244 000,- Kč)	
<b>Výsledná obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k pozemku p.č. 556/6 činí (zaokrouhleno)</b>	<b>244 000,- Kč</b>

**Celková obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem evidovaným na LV 603 činí:**

231 000,- + 244 000,- = **475 000,- Kč**

## II) Nemovité věci evidované na LV 647, k.ú. Hvozdnice

Obvyklá cena objektu č.e. 126 - rod. rekr (stavba s pozemky jako celek)	1 470 000,- Kč
---	----------------

<b>Pozemek p.č. 128/20 (LV 1427)</b>	
Výměra pozemku	4 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemku za m <sup>2</sup> stanovena komparativní metodou	1 970,- Kč
Obvyklá cena a pozemku (zaokrouhleno)	8 000,- Kč

<b>Objekt č.e. 126 - rod. rekr (LV 647)</b>	
Obvyklá cena objektu č.e. 126 - rod. rekr po odečtení ceny pozemků p.č. St. 340 a p.č. 594/5 (LV 603) a pozemku p.č. 128/20 (LV 1427)  (1 470 000,- Kč - 577 000,- Kč - 8 000,- Kč = 885 000,- Kč)	
<b>Id. spol. podíl ve výši 1/6 k objektu č.e. 126 - rod. rekr (LV č. 647)</b>  885 000,- Kč / 6 * 0,80 = 118 000,- Kč	
<b>Výsledná obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podíl ve výši 1/6 k objektu č.e. 126 činí (zaokrouhleno):</b>	<b>118 000,- Kč</b>

**Výsledná obvyklá cena předmětu ocenění činí:**

475 000,- + 118 000,- = **593 000,- Kč**

## REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	593 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

\* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí**

**593 000,- Kč**

**Cena slovy: pětsetdevadesáttřitisíce Kč**

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch  
Michaela Konečná

V Praze, dne 8.6.2023

.....  
**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
*znalecká kancelář*

**Ing. Tomáš Vingrálek**  
znalec, jehož prostřednictvím znalecká  
kancelář vykonává svou činnost

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

## F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **018145/2023**.

V Praze, dne 8.6.2023

.....  
**Ing. Tomáš Vingrálek**  
znalec vykonávající činnost prostřednictvím  
znalecké kanceláře

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
znalecká kancelář  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)