

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 064569/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 165/131 a garáže Vysoká nad Labem pro exekuční řízení č.j. 139 EX 24371/13.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD ŠUMPERK, Mgr. Marcel Kubis, soudní exekutor
Adresa:	Masarykovo nám. 44/4, 78901 Zábřeh

OBVYKLÁ CENA

1 311 000 Kč

Počet stran: 28

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 29.09.2025

Vyhotoveno: V Praze 29.09.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na jednotce č. 165/131 (byt) v budově Vysoká nad Labem č.p. 165 (bytový dům, LV 699) na pozemku parc. č. St. 188 (LV 699) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 188 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 938/11238 v kat. území Vysoká nad Labem, obec Vysoká nad Labem, část obce Vysoká nad Labem, okres Hradec Králové, zapsáno na LV 955,
- pozemku parc. č. St. 249 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: garáž v kat. území Vysoká nad Labem, obec Vysoká nad Labem, okres Hradec Králové, zapsáno na LV 1166.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 16.9.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Marcela Kubise o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 1.8.2025 pod č.j. 139 EX 24371/13-202,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 16.9.2025,

- list vlastnictví č. 955 ze dne 1.8.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 1166 ze dne 1.8.2025, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 19.8.2025, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 19.8.2025,
- vyznění o ohledání ze dne 18.8.2025,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

A) LV 955

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4451/2024-606. Podání k okamžiku 7.5.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1447572,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1324/2024-606. Podání k okamžiku 9.2.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1397224,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7675/2024-606. Podání k okamžiku 26.7.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1526703,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

B) LV 1166

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3192/2024-606. Podání k okamžiku 3.4.2024,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2354/2024-602. Podání k okamžiku 11.3.2024,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6225/2024-602. Podání k okamžiku 3.7.2024,
- kopie prohlášení vlastníka.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezů je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územní plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Královéhradecký, okres Hradec Králové, obec Vysoká nad Labem, k.ú. Vysoká nad Labem
Adresa nemovité věci: Vysoká nad Labem 165, 503 31 Vysoká nad Labem

Místopis

Obec Vysoká nad Labem se nachází cca 3 km jižně od města Hradec Králové a cca 12 km severně od města Pardubice. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská škola. V obci se nachází obecní úřad, pošta, knihovna, hospoda a obchody s potravinami. Dopravní obslužnost obce zajišťují příměstské autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Vysoká nad Labem č.p. 165 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Vysoká nad Labem, hostinec” se nachází cca 200 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☒ byty ☐ rekr.objekt ☒ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 50/3 OBEC VYSOKÁ NAD LABEM, č. p. 22, 50331 Vysoká nad Labem
parc. č. 50/2 OBEC VYSOKÁ NAD LABEM, č. p. 22, 50331 Vysoká nad Labem
parc. č. 773/1 Paukertová Olga, č. p. 8, 50331 Vysoká nad Labem

Celkový popis nemovité věci

A) LV 955 - Jednotka č. 165/131 Vysoká nad Labem

Jedná se o samostatně stojící bytový dům panelové konstrukce se dvěma vchody a jedním číslem popisným. Dům je pravděpodobně založen na základových rostech. Budova má 3 nadzemní podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, ve kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově není výtah. V budově je celkem 12 jednotek (6 jednotek v každém vchodě). Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Vchodové dveře do budovy jsou hliníkové prosklené. Okna domu jsou plastová. Fasáda budovy je zateplená. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je možné u domu.

Oceňovaná jednotka č. 165/131 se nachází v budově č.p. 165 ve 3. NP a její dispozice je 3+1. Jednotka má hlavní místnosti orientované na severovýchodní a jihozápadní světovou stranu.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	9,60 m ²
pokoj	19,60 m ²
pokoj	18,00 m ²
pokoj	12,30 m ²
spíž	1,30 m ²
předsíň	12,00 m ²
komora v bytě	3,80 m ²
koupelna	5,40 m ²
WC	1,30 m ²
sklep 1	3,20 m ²
sklep 2	7,30 m ²
užitná plocha	93,80 m²

K bytu patří dva balkony (2,50 m² a 2,50 m²). Plocha balkonů se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky s příslušenstvím je 93,80 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka. K jednotce patří podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 938/11238.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Vytápění bytu je ústřední. Ohřev teplé vody je centrální. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 188 (LV 699) stojí bytový dům s č.p. 165. V Katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha pozemku je 445 m². Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 50/3, který je ve vlastnictví obce Vysoká nad Labem.

Příslušenstvím nemovité věci jsou dva sklepy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Byla zjištěna věcná břemena:

- věcné břemeno vedení týká se spoluvlastnického podílu na st.p.č. 188 s povinností k jednotce č.

165/131 pro společnost CETIN a.s.

- věcné břemeno užívání s povinností k jednotce č. 165/131 pro Zdeňku Strakovou.

B) LV 1166 - Garáž Vysoká nad Labem

Jedná se o samostatně stojící plechovou garáž se sedlovou střechou. Garáž stojí na pozemku parc. č. St. 249. Pozemek je v Katastru vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m². Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné komunikaci přes pozemky parc. č. 50/3 a parc. č. 50/2, které jsou ve vlastnictví obce Vysoká nad Labem a dále přes pozemek parc. č. 773/1, který je v soukromém vlastnictví (riziko přístupu).

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 16.9.2025 bez účasti povinné. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Povinná byla vyrozuměna o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavila, neumožnila provedení místního šetření (vnitřní ohledání) a nepředložila stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: K nemovité věci stojící na pozemku parc. č. St. 249 je přístup přes pozemky parc. č. 50/3 a parc. č. 50/2, které jsou ve vlastnictví obce Vysoká nad Labem a dále přes pozemek parc. č. 773/1, který je v soukromém vlastnictví (riziko přístupu).

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcné břemeno

ANO Exekuce

Komentář: Byla zjištěna věcná břemena:

- věcné břemeno vedení týká se spoluvlastnického podílu na st.p.č. 188 s povinností k jednotce č. 165/131 pro společnost CETIN a.s.

- věcné břemeno užívání s povinností k jednotce č. 165/131 pro Zdeňku Strakovou.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3, 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

A) LV 955

- velikost bytů od 70 m² do 95 m²,
- způsob využití jednotky: byt,
- lokalita: Vysoká nad Labem a okolí cca do 5 km.

B) LV 1166

- zastavěná plocha od 15 m² do 25 m²,
- způsob využití stavby: garáž,
- lokalita: Vysoká nad Labem a okolí cca do 5 km.

4.2. Ocenění

A) LV 955 - Jednotka č. 165/131 Vysoká nad Labem

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 165/131 Vysoká nad Labem

Oceňovaná nemovitá věc
Užitná plocha: 93,80 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Jednotka č. 292/6 Opatovice nad Labem			
Lokalita:	Smetanova č.p. 292			
Popis:	Byt 3+1 v klidné lokalitě Opatovic nad Labem, na Smetanově ulici. Byt o celkové výměře 70 m ² , který se nachází ve 3. NP revitalizovaného domu. Byt nabízí obytnou část o výměře 60 m ² + balkón o výměře 3 m ² + sklepní kóji o výměře 7 m ² . Byt vyniká prostorným obývacím pokojem propojeným se vstupem na balkón. Ložnice je prostorná. I v dětském pokoji je dostatek místa pro všechny hračky. Kuchyň je praktická a prostorná. Výhodou je koupelna s vanou a oddělená toaleta. Byt má plastová okna, nové podlahy z PVC, je vytápěný novým elektrickým topením a ohřev vody zajišťuje el. bojler umístěný v koupelně.			
Užitná plocha:	70,15 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,10			
K2 Velikosti objektu	0,80			
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00			
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00			
K5 Provedení a vybavení	1,03			
K6 Celkový stav	0,95			
K7 Vliv pozemku	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kč	[Kč/m ²]
3 750 000	70,15	53 457	0,86	45 973



Zdroj: realizovaný prodej z 7.5.2024 (V-4451/2024-606)

Název:	Jednotka č. 81/104 Opatovice nad Labem			
Lokalita:	Neplachova č.p. 81			
Popis:	Byt 3+KK ve zděném domě v Opatovicích nad Labem. Byt se nachází v 1.NP a je po celkové rekonstrukci. V celém bytě jsou dřevěná okna (EURO 7) a vakuová trojskla. V koupelně je vana s umyvadlem + pračka, závěsné WC je samostatné oddělené. Orientace bytu je na V. Obývací pokoj má také svojí TV a slouží k relaxaci. Ložnice s vestavěnou šatní skříní a malou půdičkou. Z předsíně je vstup do koupelny, WC, ložnice, kuchyně a obývacího pokoje, dále do dětského pokoje. Na podlaze je dlažba a plovoucí podlaha. Vytápění je dálkové. K bytu patří balkon a sklep.			
Užitná plocha:	84,18 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,10			
K2 Velikosti objektu	0,90			
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00			
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00			



K5 Provedení a vybavení		1,03		Zdroj: realizovaný prodej z
K6 Celkový stav		0,90		9.2.2024 (V-1324/2024-606)
K7 Vliv pozemku		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 990 000	84,18	59 278	0,92	54 536

Název:	Jednotka č. 253/6 Opatovice nad Labem			
Lokalita:	Školní č.p. 253			
Popis:	Byt o dispozici 3+1 v revitalizovaném domě v Opatovicích nad Labem. K bytu náleží balkon o velikosti 2,5 m ² a sklepní kóje o velikosti 4 m ² . V celém domě je celkem 6 bytů a velkou výhodou je parkování zdarma, které je na vlastním pozemku před domem. Bytová jednotka disponuje prostorným obývacím pokojem, který navazuje na kuchyň, dále jsou zde dva samostatné pokoje, WC, koupelna se sprchovým koutem a chodba.			
Užitná plocha:	72,20 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,10		
K2 Velikosti objektu		0,80		
K3 Poloha v rámci územního celku		1,00		
K4 Poloha v rámci funkčního celku		1,00		
K5 Provedení a vybavení		1,02		
K6 Celkový stav		0,95		
K7 Vliv pozemku		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 050 000	72,20	56 094	0,85	47 680



Zdroj: realizovaný prodej z
26.7.2024 (V-7675/2024-606)

Minimální jednotková porovnávací cena	45 973 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	49 396 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	54 536 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	49 396 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	93,80 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	4 633 345,00
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 3,00
	= 1 544 448,33
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů	* 0,75
	= 1 158 336,25
Výsledná porovnávací hodnota	1 158 336 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno vedení

- věcné břemeno vedení týká se spoluvlastnického podílu na st.p.č. 188 s povinností k jednotce č. 165/131 pro společnost CETIN a.s.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

	10 000,- Kč.
Věcné břemeno vedení - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 10 000,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 3

Hodnota věcného břemene činí	= 3 333,33 Kč
-------------------------------------	----------------------

2.2. Věcné břemeno užívání

- věcné břemeno užívání s povinností k jednotce č. 165/131 pro Zdeňku Strakovou.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného.

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 75 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Obvyklé roční nájemné

Název

	výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Věcné břemeno užívání	0,00 m ²	0,-	156 000,-	0,00	156 000,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					156 000,-
Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	156 000,-

Míra kapitalizace: 5,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 156\,000,00 * ((1 + 5,5 \%)^{11} - 1) / (5,5 \% * (1 + 5,5 \%)^{11})$$

Věcné břemeno užívání - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **1 262 435,67 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* **1 / 3**

Hodnota věcného břemene činí

= **420 811,89 Kč**

B) LV 1166 - Garáž Vysoká nad Labem

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž Vysoká nad Labem

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	19,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Garáž Opatovice na Labem
Popis:	Jedná se o řadovou, vnitřní, garáž zděné konstrukce, která se nachází v obci Opatovice nad Labem. Střecha garáže je pultová. Vjezdová vrata jsou plechová dvoukřídlá. Nemovitá věc stojí na pozemku parc. č. St. 2/16 o celkové výměře 19 m ² . Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek:	19,00 m ²
Zastavěná plocha:	19,00 m ²

Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,10	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,60	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,60	
K7 Vliv pozemku		1,00	Zdroj: realizovaný prodej z 3.4.2024 (V-3192/2024-606)
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
419 000 Kč	0,40	167 600 Kč	

Název:	Garáž Hradec Králové - Nový Hradec Králové		
Popis:	Jedná se o řadovou, vnitřní, garáž zděné konstrukce, která se nachází ve městě Hradec Králové v části Nový Hradec Králové. Střecha garáže je pultová. Vjezdová vrata jsou plechová dvoukřídlá. Nemovitá věc stojí na pozemku parc. č. St. 2240 o celkové výměře 18 m ² . Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Zastavěná plocha:	18,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,10	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		0,80	
K4 Provedení a vybavení		0,60	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,60	
K7 Vliv pozemku		1,00	
Cena	Celkový koeficient K _C	Zdroj: realizovaný prodej z 11.3.2024 (V-2354/2024-602)	
595 000 Kč	0,32	Upravená cena 190 400 Kč	

Název:	Garáž Kluky		
Popis:	Jedná se o řadovou, krajní, garáž zděné konstrukce, která se nachází ve městě Hradec Králové v části Nový Hradec Králové v místní části Kluky. Střecha garáže je pultová. Vjezdová vrata jsou plechová vyklápěcí. Nemovitá věc stojí na pozemcích parc. č. 926/1 a parc. č. 926/2 o celkové výměře 25 m ² . Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	25,00 m ²		

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,10	
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	0,80	
K4 Provedení a vybavení	0,60	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,60	
K7 Vliv pozemku	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_C	Zdroj: realizovaný prodej z 3.7.2024 (V-6225/2024-602)
550 000 Kč	0,29	Upravená cena 159 500 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	159 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	172 500 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	190 400 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		172 500 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	172 500,00	
Riziko přístupu	* 0,90	
	=	155 250,00
Výsledná porovnávací hodnota		155 250 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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.

(3) 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.

(4) 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 tísní. 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto

parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitě věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitě věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitě věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitě věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekutním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitě věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z díkce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování

stejně 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním...

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

A) LV 955 - Jednotka č. 165/131 Vysoká nad Labem

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 165/131 Vysoká nad Labem 1 158 336,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno vedení 3 333,- Kč

2.2. Věcné břemeno užívání 420 812,- Kč

Věcná břemena - celkem: 424 145,- Kč

A) LV 955 - Jednotka č. 165/131 Vysoká nad Labem

Obvyklá cena 1 155 000 Kč

slovy: Jeden milion jedno sto padesát pět tisíc Kč

B) LV 1166 - Garáž Vysoká nad Labem

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž Vysoká nad Labem 155 250,- Kč

B) LV 1166 - Garáž Vysoká nad Labem

Obvyklá cena 156 000 Kč

slovy: Jedno sto padesát šest tisíc Kč

Porovnávací hodnota

1 313 586 Kč

Věcné břemeno

424 145 Kč

Obvyklá cena

1 311 000 Kč

slovy: Jeden milion tři sta jedenáct tisíc Kč

Silné stránky

- sklep,
- klidná lokalita,
- dopravní dostupnost.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

A) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na jednotce č. 165/131 (byt) v budově Vysoká nad Labem č.p. 165 (bytový dům, LV 699) na pozemku parc. č. St. 188 (LV 699) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 188 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 938/11238 v kat. území Vysoká nad Labem, obec Vysoká nad Labem, část obce Vysoká nad Labem, okres Hradec Králové, zapsáno na LV 955,

B) - pozemku parc. č. St. 249 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: garáž v kat. území Vysoká nad Labem, obec Vysoká nad Labem, okres Hradec Králové, zapsáno na LV 1166.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **1.155.000,-Kč.**

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **156.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na jednotce č. 165/131 (byt) v budově Vysoká nad Labem č.p. 165 (bytový dům, LV 699) na pozemku parc. č. St. 188 (LV 699) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 188 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 938/11238 v kat. území Vysoká nad Labem, obec Vysoká nad Labem, část obce Vysoká nad Labem, okres Hradec Králové, zapsáno na LV 955,

B) - pozemku parc. č. St. 249 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: garáž v kat. území Vysoká nad Labem, obec Vysoká nad Labem, okres Hradec Králové, zapsáno na LV 1166.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) - dva sklepy.

B) - nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **1.155.000,-Kč.**

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **156.000,-Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

A) Byla zjištěna věcná břemena:

- věcné břemeno vedení týká se spoluvlastnického podílu na st.p.č. 188 s povinností k jednotce č. 165/131 pro společnost CETIN a.s.

Na nemovité věci vážne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na výše uvedeném věcném břemenu oceňujeme v paušální výši **3.000,- Kč.**

- věcné břemeno užívání s povinností k jednotce č. 165/131 pro Zdeňku Strakovou.

Na nemovité věci vážne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na výše uvedeném věcném břemenu oceňujeme v objektivní výši **420.000,- Kč.**

B) - nezjištěny.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **732.000,- Kč.**

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **156.000,- Kč.**

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 955	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1166	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	4
Schematické znázornění	1

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 064569/2025.

V Praze 29.09.2025

JUDr. Mgr.
Marcel
Petrásek,
M.B.A.,
LL.M.

Digitally signed
by JUDr. Mgr.
Marcel Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Date: 2025.09.29
11:10:41 +02'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město