

# 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: 26350/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 53** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. 14/2** - zahrada, pozemku **p.č. 99/16** - zahrada, pozemku **p.č. 99/17** - zahrada, pozemku **p.č. 113** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 131/2** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 429/2** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Podhořany u Nových Hradů, obec Leština, okres Ústí nad Orlicí.

**Zadavatel posudku:**

Mgr. Jana Kalistová  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 8  
Vilímovská 671/10  
160 00 Praha 6  
IČ: 01791249

**Číslo jednací zadavatele:**

**182 EX 606/20-84**

**Číslo položky v evidenci posudků:**

**049005/2024**

**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 platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 7. 6. 2024 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 3 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 18 stran a 18 stran příloh.

V Praze, dne 12. 8. 2024.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

### **1.1. Odborná otázka zadavatele:**

Na základě usnesení, ze dne 7. 6. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 8, č.j. 182 EX 606/20-84**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 53** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 255 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 14/2** - zahrada o výměře 140 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 99/16** - zahrada o výměře 385 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 99/17** - zahrada o výměře 978 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 113** - trvalý travní porost o výměře 1.809 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 131/2** - trvalý travní porost o výměře 3.568 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 429/2** - trvalý travní porost o výměře 327 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Podhořany u Nových Hradů, obec Leština, okres Ústí nad Orlicí.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

### **1.2. Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **182 EX 606/20-84**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

### **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:**

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

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

---

### **2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:**

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

### **2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:**

Výpis z katastru nemovitostí č. 45, pro k.ú. Podhořany u Nových Hradů, obec Leština, okres Ústí nad Orlicí, vyhotovený objednavatelem, dne 7.6.2024.

Kopie katastrálních map, pro k.ú. Podhořany u Nových Hradů, obec Leština, okres Ústí nad Orlicí, vyhotovené objednavatelem, dne 7.6.2024.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Leština týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

### 3. NÁLEZ

---

#### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 7. 6. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

#### **3.2. Popis postupu při zpracování dat:**

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

#### **3.3. Výčet zpracovaných dat:**

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.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.**

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

Kraj	Pardubický
Okres	Ústí nad Orlicí
Obec	Leština
Katastrální území	Podhořany u Nových Hradů (680516)
Část obce	Podhořany u Nových Hradů
Počet obyvatel	335
List vlastnictví číslo	45
Vlastníci:	
1.	BIO TOP s.r.o. podíl 1 / 3 Nemanická 440/14, České Budějovice 3, 37010 České Budějovice
2.	Ciepiela Jan podíl 1 / 12 č. p. 213, 46331 Nová Ves
3.	Jirsáková Věra podíl 1 / 2 Teplická 1488/63, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín
4.	MaximP s.r.o. podíl 1 / 12 Pivovarské náměstí 557, Ostrovské Předměstí, 56301 Lanškroun

#### **Celkový popis předmětu ocenění:**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 53** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 255 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 14/2** - zahrada o výměře 140 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 99/16** - zahrada o výměře 385 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 99/17** - zahrada o výměře 978 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 113** - trvalý travní porost o výměře 1.809 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 131/2** - trvalý travní porost o výměře 3.568 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 429/2** - trvalý travní porost o výměře 327 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Podhořany u Nových Hradů, obec Leština, okres Ústí nad Orlicí.

#### **I) Pozemky p.č. St. 53 a p.č. 14/2**

Pozemky p.č. St. 53 a p.č. 14/2 jsou situovány v odlehlé, stavebně nesrostlé, zastavěné části obce Leština, v místní části s názvem Podhořany u Nových Hradů. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 434 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Pardubického kraje.

Dle informací ČSÚ v obci Leština se nachází tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Leština jsou pozemky zahrnuty ve stabilizovaných plochách jako: „BV - bydlení - v rodinných domech - venkovské“. Informace získány z WWW stránek města Vysoké Mýto.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že na části pozemků se nachází stromoví ovocného charakteru.

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

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- přístup po zpevněné, veřejné komunikaci

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- neúplná občanská vybavenost obce
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- v obci není hloubková kanalizace

**II) Pozemky p.č. 99/16 a p.č. 99/17**

Pozemky p.č. 99/16 a p.č. 99/17 jsou situovány v odlehlé, stavebně nesrostlé, zastavěné části obce Leština, v místní části s názvem Podhořany u Nových Hradů. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém terénu a tvoří funkční celek s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 434 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Pardubického kraje, kdy pozemek p.č. 99/16 je navíc přístupný přes nezpevněný pozemek p.č. 99/11 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Leština.

Dle informací ČSÚ v obci Leština se nachází tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Leština jsou pozemky zahrnuty v:

- pozemek p.č. 99/16 ve stabilizovaných plochách jako: „BV - bydlení - v rodinných domech - venkovské“;
- pozemek p.č. 99/17 v plochách změn jako: „BV - bydlení - v rodinných domech - venkovské“;

Informace získány z WWW stránek města Vysoké Mýto.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že na pozemcích se nachází stromoví a náletové dřeviny plevelného charakteru.

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- přístup k pozemku p.č. 99/17 po zpevněné, veřejné komunikaci

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- neúplná občanská vybavenost obce
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- v obci není hloubková kanalizace
- na pozemcích se nachází množství náletových dřevin

### **III) Pozemky p.č. 113, p.č. 131/2 a p.č. 429/2**

Pozemek p.č. 113 je situován v západní části katastrálního území s přístupem přes nezpevněné zemědělské pozemky ve vlastnictví různých subjektů.

Pozemky p.č. 131/2 a p.č. 429/2 jsou situovány v jihozápadní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem přes nezpevněné zemědělské pozemky ve vlastnictví různých subjektů.

Pozemky mají charakter trvalého travního porostu a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Dle platného územního plánu obce Leština jsou pozemky zahrnuty ve stabilizovaných plochách jako: „NZ - plochy zemědělské“. Informace získány z WWW stránek města Vysoké Mýto.

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

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

- pozemky p.č. 131/2 a p.č. 429/2 tvoří jednotný funkční celek

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

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

## 4. POSUDEK

---

### 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 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.“

**§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.“



#### **4.1. Popis postupu při analýze dat:**

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

#### **4.2. Výsledky analýzy dat:**

##### **I. Obvyklá cena za 1 m<sup>2</sup> pozemků p.č. St. 53, p.č. 14/2, p.č. 99/16 a p.č. 99/17**

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 difference 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),

výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

**Použité koeficienty:**

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

## Srovnatelné nemovité věci

### 1. Pozemky, k.ú. Hroubovice, okres Chrudim

Pozemek: 165/6, LV 297

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.150.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2022 10:16:32. Zápis proveden dne 21.12.2022.

V-8988/2022-603

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 165/6, LV 297; 168/20, LV 297

### 2. Pozemek, k.ú. Nové Hradky u Skutče, okres Ústí nad Orlicí

Pozemek: 20, LV 91

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.450.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.11.2023 08:28:22. Zápis proveden dne 22.03.2023.

V-8766/2023-611

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 20, LV 91

### 3. Pozemek, k.ú. Podlažice, okres Chrudim

Pozemek: 8/7, LV 483

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2023 10:02:27. Zápis proveden dne 22.03.2023.

V-1419/2023-603

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 8/7, LV 483

## Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Hroubovice, okres Chrudim		
Cena nemovité věci (CN)	1 150 000,– Kč	
Výměra (V)	805,00 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	1 428,57 Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>stavební připravenosti</sub>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>přístupu</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>datum realizace</sub>	0,93	29.11.2022
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	1 462,95 Kč	

**2. Pozemek, k.ú. Nové Hradky u Skutče, okres Ústí nad Orlicí**

Cena nemovité věci (CN)	1 450 000,– Kč	
Výměra (V)	1 268,00 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	1 143,53 Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>stavební připravenosti</sub>	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>přístupu</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>datum realizace</sub>	0,99	8.11.2023
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	1 283,43 Kč	

**3. Pozemek, k.ú. Podlažice, okres Chrudim**

Cena nemovité věci (CN)	1 000 000,– Kč	
Výměra (V)	630,00 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	1 587,30 Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>stavební připravenosti</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>přístupu</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>datum realizace</sub>	0,96	28.2.2023
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	1 574,70 Kč	

kde  $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		1 283,43 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\Sigma JC / 3$	1 440,36 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		1 574,70 Kč
Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	1 440,– Kč
Výměra	V	1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × V	1 440,– Kč
<b>Obvyklá cena</b>		<b>1 440,– Kč</b>

## II. Obvyklá cena za 1 m<sup>2</sup> pozemků p.č. 113, p.č. 131/2 a p.č. 429/2

### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

### Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně.

## Srovnatelné nemovité věci

### 1. Pozemky, k.ú. Skuteč, okres Chrudim

Pozemek: 1550, LV 3197

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

319.646,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2024 08:16:12. Zápis proveden dne 03.04.2024.

V-1939/2024-603

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1550, LV 3197; 1687/9, LV 3197

### 2. Pozemek, k.ú. Doly, okres Chrudim

Pozemek: 2115, LV 414

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

37.480,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2024 11:42:51. Zápis proveden dne 04.07.2024.

V-4682/2024-603

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2115, LV 414

### 3. Pozemky, k.ú. Doly, okres Chrudim

Pozemek: 2351, LV 329

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

480.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2023 10:18:23. Zápis proveden dne 23.05.2023.

V-2978/2023-603

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2351, LV 329; 2397, LV 329; 2398, LV 329; 2399, LV 329; 2400, LV 329

## Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Skuteč, okres Chrudim		
Cena nemovité věci (CN)	319 646,- Kč	
Výměra (V)	7 563,00 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	42,26 Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>datum realizace</sub>	1,00	7.3.2024
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	42,26 Kč	

**2. Pozemek, k.ú. Doly, okres Chrudim**

Cena nemovité věci (CN)	37 480,- Kč	
Výměra (V)	937,00 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	40,- Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>datum realizace</sub>	1,00	12.6.2024
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	40,- Kč	

**3. Pozemky, k.ú. Doly, okres Chrudim**

Cena nemovité věci (CN)	480 000,- Kč	
Výměra (V)	17 092,00 m <sup>2</sup>	
Výchozí jedn. cena za m <sup>2</sup>	28,08 Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>datum realizace</sub>	0,90	28.4.2023
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	31,20 Kč	

kde  $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		31,20 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\Sigma JC / 3$	37,82 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		42,26 Kč

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	38,- Kč
Výměra	V	1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × V	38,- Kč

**Obvyklá cena** **38,- Kč**

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následujících tabulkách.

Obvyklou cenu nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/12 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 redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

#### I) Pozemky p.č. St. 53 a p.č. 14/2

Pozemky p.č. St. 53 a p.č. 14/2	
Výměra pozemků	395 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemků za m <sup>2</sup>	1 440,- Kč
Obvyklá cena pozemků	568 800,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/12 k pozemkům (568 800,- Kč / 12 * 0,80 = 37 920,- Kč)	
Výsledná obvyklá cena pozemků činí (zaokrouhleno):	38 000,- Kč

#### II) Pozemky p.č. 99/16 a p.č. 99/17

Pozemky p.č. 99/16 a p.č. 99/17	
Výměra pozemků	1.363 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemků za m <sup>2</sup>	1 440,- Kč
Obvyklá cena pozemků	1 962 720,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/12 k pozemkům (1 962 720,- Kč / 12 * 0,80 = 130 848,- Kč)	
Výsledná obvyklá cena pozemků činí (zaokrouhleno):	131 000,- Kč

#### III) Pozemky p.č. 113, p.č. 131/2 a p.č. 429/2

Pozemky p.č. 113, p.č. 131/2 a p.č. 429/2	
Výměra pozemků	5.704 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemků za m <sup>2</sup>	38,- Kč
Obvyklá cena pozemků	216 752 Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/12 k pozemkům (216 752,- Kč / 12 * 0,80 = 14 450,- Kč)	
Výsledná obvyklá cena pozemků činí (zaokrouhleno):	14 000,- Kč

**Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:**

38 000,- Kč + 131 000,- Kč + 14 000,- Kč = **183 000,- Kč**

**REKAPITULACE**

<b>Obvyklá cena určená ze sjednaných cen</b>	<b>183 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	<b>0,- Kč</b>

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

**5.2. Kontrola postupu:**

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.



## 6. ZÁVĚR

---

### **6.1. Citace zadané odborné otázky:**

Na základě usnesení, ze dne 7. 6. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 8, č.j. 182 EX 606/20-84**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 53** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 255 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 14/2** - zahrada o výměře 140 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 99/16** - zahrada o výměře 385 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 99/17** - zahrada o výměře 978 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 113** - trvalý travní porost o výměře 1.809 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 131/2** - trvalý travní porost o výměře 3.568 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 429/2** - trvalý travní porost o výměře 327 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Podhořany u Nových Hradů, obec Leština, okres Ústí nad Orlicí.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

### **6.2. Odpověď:**

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

**183 000,- Kč**

**Cena slovy: jednoosmdesáttřitisíce Kč**

### **6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:**

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

#### **Seznam příloh obsahující celkem 18 stran:**

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Vyrozumění o ohledání nemovitostí

Doručenka vyrozumění

Porovnatelné vzorky

**Konzultant a důvod jeho přibrání:**

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

**Osoby podílející se na zpracování posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch  
Ing. Petr Zahrada

**Odměna nebo náhrada nákladů znalce:**

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

**Znalecká doložka:**

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 **049005/2024**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 12. 8. 2024

.....  
**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)