

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

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 21027-416/2020

O ceně:

I) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 1469/15** - zahrada, LV č. 3142, v k.ú. Česká Skalice, obec Česká Skalice, okres Náchod.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/17 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1469/3** - trvalý travní porost, v k.ú. Česká Skalice, obec Česká Skalice, okres Náchod.

**Objednatel posudku:**

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

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro potřebu  
exekučního řízení **č.j. 139 EX 06009/18-090**

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 7.1.2020 posudek vypracoval:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
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)

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 19 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 8.4.2020

## A. NÁLEZ

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 13.12.2019 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 06009/18-090**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 1469/15** - zahrada, LV č. 3142, v k.ú. Česká Skalice, obec Česká Skalice, okres Náchod.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/17 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1469/3** - trvalý travní porost, v k.ú. Česká Skalice, obec Česká Skalice, okres Náchod.

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

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

Pro stanovení obvyklé (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

**V zákonu č. 120/2001 Sb.**, o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst. 5 uvedeno:

*“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu”* – dále odkaz na §2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.

**V §2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*“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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”*

**Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:**

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 7.1.2020, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

**Porovnávací hodnota** - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

## **2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 7.1.2020 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vítězslava Kožušníka.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

## **3. Podklady pro vypracování posudku**

Výpis z katastru nemovitostí č. 3142, pro k.ú. Česká Skalice, obec Česká Skalice, okres Náchod, vyhotovený objednavatelem dne 13.12.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 3161, pro k.ú. Česká Skalice, obec Česká Skalice, okres Náchod, vyhotovený objednavatelem dne 13.12.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Česká Skalice, obec Česká Skalice, okres Náchod, vyhotovená objednavatelem, znaleckým ústavem dne 7.1.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, 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.

Územní plán obce Česká Skalice.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz) atd.

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:** Královéhradecký  
**Okres:** Náchod  
**Obec:** Česká Skalice  
**Katastrální území:** Česká Skalice (621684)

#### Nemovité věci evidované na LV č. 3142, k.ú. Česká Skalice

**List vlastnictví číslo:** 3142

**Vlastník:**

*Společné jmění manželů*  
Zachara Miroslav a Zacharová Štěpánka  
Havlíčková 292, 54901 Nové Město nad Metují

#### Nemovité věci evidované na LV č. 3161, k.ú. Česká Skalice

**List vlastnictví číslo:** 3161

**Vlastníci:**

- |  |             |
|--|-------------|
| 1. Šturma Jiří<br>třída T. G. Masaryka 80, 55203 Česká Skalice   | Podíl: 1/17 |
| 2. Tučková Mária<br>Družstevní 652, 55203 Česká Skalice  | Podíl: 1/17 |
| 3. <i>Společné jmění manželů</i><br>Zachara Miroslav a Zacharová Štěpánka<br>Havlíčková 292, 54901 Nové Město nad Metují | Podíl: 1/17 |
| 4. Žďárská Kristína<br>Nerudova 686, 55203 Česká Skalice   | Podíl: 1/17 |

## 5. Celkový popis nemovitých věcí

### I) Nemovité věci evidované na LV č. 3142, k.ú. Česká Skalice

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 1469/15 - zahrada, LV č. 3142, v k.ú. Česká Skalice, obec Česká Skalice, okres Náchod, který je situován v okrajové, zastavěné části města Česká Skalice. Pozemek je situovaný v rovinném terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci, na pozemku p.č. 1361/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Česká Skalice, přes pozemek p.č. 1469/3 - trvalý travní porost, který je v podílovém vlastnictví povinného a je předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku a dále přes pozemek p.č. 1360/1 - trvalý travní porost a p.č. 1360/8 - trvalý travní porost, které jsou ve vlastnictví: Česká republika.

Dle informací ČSÚ v obci Česká Skalice je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Česká Skalice je pozemek vedený jako:

- pozemek p.č. 1468/15 - „ REKREACE - zahrádkářské kolonie (RZ)“

Ocenění je provedeno dle skutečného stavu.

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku:**

#### a) vedlejší stavby:

Na pozemku se nachází dřevěná vedlejší stavba pod sedlovou a z části pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA a dřevěná kůlna, která je v havarijním stavebně technickém stavu.

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

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích

### II) Nemovité věci evidované na LV č. 3161, k.ú. Česká Skalice

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/17 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 1469/3 - trvalý travní porost, v k.ú. Česká Skalice, obec Česká Skalice, okres Náchod, který je situován v okrajové, zastavěné části města Česká Skalice. Pozemek je situovaný v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci, na pozemku p.č. 1361/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Česká Skalice, třída T. G. Masaryka 80, 552 03 Česká Skalice.

Dle informací ČSÚ v obci Česká Skalice je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Česká Skalice je pozemek vedený jako:

- pozemek p.č. 1469/3 - „ REKREACE - zahrádkářské kolonie (RZ)“ .

Ocenění je provedeno dle skutečného stavu.

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

- ocelová vrátka

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

## **6. Obsah posudku**

### **Nemovité věci evidované na LV č. 3142, k.ú. Česká Skalice**

- 1) Pozemky
  - a) Pozemky

### **Nemovité věci evidované na LV č. 3161, k.ú. Česká Skalice**

- 1) Pozemky
  - a) Pozemky

### **Ocenění celé nemovitosti**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,950$$

## Ocenění

### Nemovitě věci evidované na LV č. 3142, k.ú. Česká Skalice

#### 1) Pozemky

##### 1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

##### 1.1.a) Pozemky – § 9

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Česká Skalice

Název okresu: Náchod

#### Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	$O_i$
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 532,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 361,-$  Kč/m<sup>2</sup>  
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu:  $I_T = 0,950$



**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněná území a ochranné pásma	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

**Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,85
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	III. Rekreační oblasti	0,05
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,05
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	III. Příjezd po nebezpečné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,03
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	0,00
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,867$$

**Index cenového porovnání dle § 4: I = I<sub>T</sub> × I<sub>O</sub> × I<sub>P</sub> = 0,824**

**§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky**

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I × 0,30 = 89,2392 Kč/m<sup>2</sup>

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
1469/15	Zahrada	393	35 071,01

**Pozemky – zjištěná cena:**

**35 071,01 Kč**

**Nemovitě věci evidované na LV č. 3161, k.ú. Česká Skalice****1) Pozemky****1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****1.1.a) Pozemky – § 9****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Česká Skalice  
 Název okresu: Náchod

**Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 532,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 361,-$  Kč/m<sup>2</sup>**  
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

**Index trhu:**  $I_T = 0,950$

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněná území a ochranné pásma	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

**Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,85
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	III. Rekreační oblasti	0,05
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,05
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	III. Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,03
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	0,00
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,867$$

**Index cenového porovnání dle § 4: I = I<sub>T</sub> × I<sub>O</sub> × I<sub>P</sub> = 0,824**

**§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky**

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I × 0,30 = 89,2392 Kč/m<sup>2</sup>

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
1469/3	Trvalý travní porost	292	26 057,85

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 17
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>1 532,81 Kč</b>

**Pozemky – zjištěná cena: 1 532,81 Kč**

## Ocenění celé nemovitosti

### 2) 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.

#### Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

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)

#### 1) Pozemek Česká Skalice, okres Náchod

Pozemek o výměře 1.508 m<sup>2</sup> v okrajové části obce Česká Skalice a blízkostí vodní nádrže Rozkoš. Elektrizace se nachází na hranici pozemku, vodovodní řád v dosahu. Oplocený pozemek je přístupný z asfaltové komunikace. Autobusová zastávka v těsné blízkosti. Dle územního plánu je pozemek určen k rekreačním účelům s možností stavby zahradní chaty

Nabídková CENA: 633 360,- Kč

**2) Pozemek Hronov, okres Náchod**

Pozemek určený jako zahrada s možností výstavby o celkové výměře 3.766 m<sup>2</sup> v obci Hronov, části Zbečnick. Pozemek zahrady je možno využít k rekreační zástavbě. Pozemek je v minimální vzdálenosti od okresního města Náchod a dobré dojezdové vzdálenosti krajského města Hradec Králové. V Územním plánu obce určen v současné době jako zahrada. Elektrický proud a inženýrské sítě vedeny nedaleko hranice pozemku. Příklad po obecní komunikaci.

Nabídková CENA: 828 520,- Kč

**3) Pozemek Úpice, okres Trutnov**

zahrada v Úpici, jejíž celková plocha činí 2.325 m<sup>2</sup> v blízkosti hvězdárny. Na pozemku, je voda, je zde možnost napojení elektřiny a stojí zde menší chatka (12m<sup>2</sup>) s pergolou, kde je umístěn krb a venkovní sezení. Terén je členitý - mírně svažité až svažité. Na pozemku se nachází cca 15 ovocných stromů (třešně, jabloně), kolem dokola jsou vzrostlé jehličnaté stromy.

Nabídková CENA: 224 978,- Kč

**4) Pozemek Velký Vřešřov, okres Trutnov**

Pozemek na chatu Na prodej zajímavý pozemek ve Velkém Vřešřově o výměře 250 m<sup>2</sup>. Jde o pozemek určený k rekreaci a odpočinku. Nachází se na okraji rekreační oblasti, kousek od rybníka a jde o mírný svah. Pozemek není oploceno. Elektřina je na sousedním pozemku a vodu lze použít ze společné studny mimo pozemek.

Nabídková CENA: 95 000,- Kč

**5) Pozemek Chotěvice, okres Trutnov**

Zahrada 1.130 m<sup>2</sup> v obci Chotěvice u Hostinného. Je možné požádat o změnu územního plánu z důvodu výstavby. Pozemek je mírně svažité. Na hranici pozemku elektřina a vodovod. V Hostinném se nachází veškerá občanská vybavenost.

Nabídková CENA: 350 000,- Kč

**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. sledované rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírůžek 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 „vyřadování“, 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)

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 210,- do 400,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **300,- Kč/m<sup>2</sup>**.

**Seznam porovnávaných objektů:**

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{objektivizační}$	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>Pozemek Česká Skalice, okres Náchod</b>			633 360,- Kč	1 508,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	400,- Kč	1,0
<b>Pozemek Hronov, okres Náchod</b>			828 520,- Kč	3 766,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	209,52 Kč	1,0
<b>Pozemek Úpice, okres Trutnov</b>			599 000,- Kč	2 325,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	245,37 Kč	1,0
<b>Pozemek Velký Vřešřov, okres Trutnov</b>			95 000,- Kč	250,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	361,90 Kč	1,0
<b>Pozemek Chotěvice, okres Trutnov</b>			350 000,- Kč	1 130,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	294,99 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační} \times K_{přístupu})$

Minimální jednotková cena za m<sup>2</sup>: 209,52 Kč  
 Průměrná jednotková cena za m<sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ): 302,36 Kč  
 Maximální jednotková cena za m<sup>2</sup>: 400,- Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m<sup>2</sup>: 300,- Kč  
 Jednotkové množství: × 1,00 m<sup>2</sup>  
 Porovnávací hodnota: = 300,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 300,- Kč**

## C. REKAPITULACE

**Obvyklá cena** (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

### I) Nemovité věci evidované na LV č. 3142, k.ú. Česká Skalice

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

**Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitých věcí tuto považujeme za obvyklou.**

<b>Pozemek p.č. 1469/15</b>	
Výměra pozemku	393 m <sup>2</sup>
Obvyklá hodnota pozemku za m <sup>2</sup>	300,- Kč
<b>Obvyklá hodnota pozemku (zaokrouhleno)</b>	<b>120 000,- Kč</b>

**II) Nemovité věci evidované na LV č. 3161, k.ú. Česká Skalice**

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu minimální nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

**Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitých věcí tuto považujeme za obvyklou.**

<b>Pozemek p.č. 1469/3</b>	
Výměra pozemku	292 m <sup>2</sup>
Obvyklá hodnota pozemku za m <sup>2</sup>	300,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku	87 600,- Kč
<b>Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/17 k pozemku (zaokrouhleno)</b>	<b>5 000,- Kč</b>

**Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:**

120 000,- + 5 000,- = **125 000,- Kč**

**REKAPITULACE**

<b>Cena pozemků podle cenového předpisu</b>	<b>36 604,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>125 000,- 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.



**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí**

**125 000,- Kč**

**Cena slovy: jednostodvacetpěttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Vítězslav Kožušník  
Ondřej Mlčoch

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 8.4.2020

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

.....  
**Ing. Tomáš Vingrálek**  
jednatel

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 21027-416/2020 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
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)

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy