

# 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: 26707/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně majetkového celku sestávajícího z:

- I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 270** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Dolní Sytová, č.p. 66, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 270), pozemku **p.č. 432/1** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 432/2** - ostatní plocha, LV č. 501, vše v k.ú. Dolní Sytová, obec Háje nad Jizerou, okres Semily.  
II) pozemku **p.č. 446/3** - ostatní plocha, na LV č. 717, v k.ú. Dolní Sytová, obec Háje nad Jizerou, okres Semily.

**Zadavatel posudku:**

JUDr. Lukáš Jícha  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov  
Komenského 38  
750 02 Přerov  
IČ: 04886674

**Číslo jednací zadavatele:**

**203 Ex 23838/24-32**

**Číslo položky v evidenci posudků:**

**094655/2024**

**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 17. 12. 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 dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 6. 1. 2025.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

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

Na základě usnesení, ze dne 3. 12. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 23838/24-32**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku celku sestávajícího z:

**I)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 270** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 102 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Dolní Sytová, č.p. 66, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 270), pozemku **p.č. 432/1** - trvalý travní porost o výměře 248 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 432/2** - ostatní plocha o výměře 309 m<sup>2</sup>, LV č. 501, vše v k.ú. Dolní Sytová, obec Háje nad Jizerou, okres Semily.

**II)** pozemku **p.č. 446/3** - ostatní plocha o výměře 180 m<sup>2</sup>, LV č. 717, v k.ú. Dolní Sytová, obec Háje nad Jizerou, okres Semily.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

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

### **1.2. Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 23838/24-32**. 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. 501, pro k.ú. Dolní Sytová, obec Háje nad Jizerou, okres Semily, vyhotovený objednavatelem dne 3.12.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 717, pro k.ú. Dolní Sytová, obec Háje nad Jizerou, okres Semily, vyhotovený objednavatelem dne 3.12.2024.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Dolní Sytová, obec Háje nad Jizerou, okres Semily, vyhotovená objednavatelem dne 3.12.2024.

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 Háje nad Jizerou 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 17. 12. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinné paní Jany Pevné, která neumožnila prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny povinnou pouze ústně.

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

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 setřizeny, 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, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního 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.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [maps.google.com](http://maps.google.com), [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) atd.

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

Kraj	Liberecký	
Okres	Semily	
Obec	Háje nad Jizerou	
Katastrální území	Dolní Sytová (636614)	
Část obce	Dolní Sytová	
Číslo popisné	66	
PSČ	513 01	
Počet obyvatel	676	
List vlastnictví číslo	501	
Vlastníci:		
	1. Pevná Jana	podíl 1 / 2
	Dolní Sytová 66, 51301 Háje nad Jizerou	
	2. Pevný Petr	podíl 1 / 2
	Dolní Sytová 66, 51301 Háje nad Jizerou	
List vlastnictví číslo	717	
Vlastník	Pevná Jana	
	Dolní Sytová 66, 51301 Háje nad Jizerou	

**Celkový popis předmětu ocenění:**

Na základě požadavku objednavatele je předmětem ocenění majetkový celek sestávající z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 270** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 102 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Dolní Sytová, č.p. 66, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 270), pozemku **p.č. 432/1** - trvalý travní porost o výměře 248 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 432/2** - ostatní plocha o výměře 309 m<sup>2</sup>, LV č. 501, vše v k.ú. Dolní Sytová, obec Háje nad Jizerou, okres Semily.

II) pozemku **p.č. 446/3** - ostatní plocha o výměře 180 m<sup>2</sup>, LV č. 717, v k.ú. Dolní Sytová, obec Háje nad Jizerou, okres Semily.

Jedná se o zděný, nepodsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími a využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Háje nad Jizerou, v místní části Dolní Sytová, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Dolní Sytová 66, 513 01 Háje nad Jizerou. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 1972/16 - ostatní plocha, p.č. 1980/1 - ostatní plocha a přes pozemek p.č. 1980/6 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Háje nad Jizerou.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

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

<b>Základy:</b>	betonové	<i>s izolací</i>
<b>Zdivo:</b>	zděné	
<b>Stropy:</b>	*	
<b>Střecha:</b>	sedlová	
<b>Krytina:</b>	eternitové šablony	
<b>Klempířské konstrukce:</b>	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
<b>Vnitřní omítky:</b>	*	
<b>Fasádní omítky:</b>	cementové hladké	
<b>Vnější obklady soklu:</b>	keramické	
<b>Vnitřní obklady:</b>	*	
<b>Schody:</b>	*	
<b>Dveře:</b>	*	
<b>Okna:</b>	dřevěná zdvojená	
<b>Podlahy obytných místností:</b>	*	
<b>Podlahy ostatních místností:</b>	*	
<b>Vytápění:</b>	ÚSTŘEDNÍ	kotlem na tuhá paliva
<b>Elektroinstalace:</b>	*	
<b>Bleskosvod:</b>	NE	
<b>Rozvod vody:</b>	*	
<b>Zdroj teplé vody:</b>	*	
<b>Instalace plynu:</b>	*	
<b>Kanalizace:</b>	*	

Vybavení kuchyně:	*
Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	*
Ostatní:	*

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 30 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou.

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

##### **a) vedlejší stavby:**

Za rodinným domem, vpravo, se nachází přístřešek dřevěné a ocelové konstrukce pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou, na který dále vzadu navazuje přízemní kůlna ocelové konstrukce pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Na tuto vpravo navazuje přízemní, dřevěná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

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

- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí 3x
- zpevněné plochy
- venkovní schody
- dřevěný altán
- skleník
- septik
- přípojky IS

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

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

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

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži
- lokalita vhodná k bydlení

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- horší docházková vzdálenost do centra obce
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí



## 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 porováním.*“

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

**§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí 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 porováním 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 - rodinný dům č.p. 66 s příslušenstvím a pozemky, LV č. 501 a LV č. 717 „jako celek“**

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

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

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

#### **Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé 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 **nížší** 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 vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svíslé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb 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 rodinných domů v čase.

## Srovnatelné nemovitě věci

## 1. Rodinný dům, k.ú. Dolní Sytová, okres Semily

Pozemek: St. 192, LV 375 Součástí je stavba: Dolní Sytová, č.p. 155, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2024 11:11:34. Zápis proveden dne 12.11.2024. V-4741/2024-608

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

pozemky: St. 192, LV 375 Součástí je stavba: Dolní Sytová, č.p. 155, rod.dům; 1484/2, LV 375; 1485/2, LV 375; 1486/1, LV 375; 1486/2, LV 375; 1486/4, LV 375; 1487/2, LV 375; 1588, LV 375

## 2. Rodinný dům, k.ú. Rybnice, okres Semily

Pozemek: St. 138, LV 454 Součástí je stavba: Loukov, č.p. 13, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2023 15:35:45. Zápis proveden dne 14.11.2023. V-4420/2023-608

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

pozemky: St. 138, LV 454 Součástí je stavba: Loukov, č.p. 13, rod.dům; 396/2, LV 454; 397, LV 454; 1808/2, LV 454

## 3. Rodinný dům, k.ú. Poniklá, okres Semily

Pozemek: St. 478, LV 182 Součástí je stavba: Poniklá, č.p. 290, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.250.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2023 11:46:40. Zápis proveden dne 05.12.2023. V-4797/2023-608

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

pozemky: St. 478, LV 182 Součástí je stavba: Poniklá, č.p. 290, rod.dům; 416/31, LV 182

## Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Dolní Sytová, okres Semily		
Cena nemovitě věci (CN)	4 500 000,- Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>vybavení</sub>	1,00	srovnatelné
K <sub>konstrukce</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>technického stavu</sub>	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>pozemku</sub>	1,20	3.304 m <sup>2</sup> - lepší pozemkové zázemí
K <sub>přístupu</sub>	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	1,00	21.10.2024
Upravená cena (UC)	4 155 124,65 Kč	

<b>2. Rodinný dům, k.ú. Rybnice, okres Semily</b>		
Cena nemovité věci (CN)	4 500 000,- Kč	
<i>K<sub>polohy</sub></i>	1,00	srovnatelná
<i>K<sub>vybavení</sub></i>	1,00	srovnatelné
<i>K<sub>konstrukce</sub></i>	1,00	srovnatelná
<i>K<sub>technického stavu</sub></i>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
<i>K<sub>pozemku</sub></i>	1,05	1.585 m <sup>2</sup> - mírně lepší pozemkové zázemí
<i>K<sub>přístupu</sub></i>	1,00	srovnatelný
<i>K<sub>datum realizace</sub></i>	0,96	23.10.2023
Upravená cena (UC)	4 058 441,56 Kč	

<b>3. Rodinný dům, k.ú. Poniklá, okres Semily</b>		
Cena nemovité věci (CN)	4 250 000,- Kč	
<i>K<sub>polohy</sub></i>	1,00	srovnatelná
<i>K<sub>vybavení</sub></i>	1,00	srovnatelné
<i>K<sub>konstrukce</sub></i>	1,00	srovnatelná
<i>K<sub>technického stavu</sub></i>	1,00	srovnatelný
<i>K<sub>pozemku</sub></i>	1,00	765 m <sup>2</sup> - srovnatelné pozemkové zázemí
<i>K<sub>přístupu</sub></i>	1,00	srovnatelný
<i>K<sub>datum realizace</sub></i>	0,96	13.11.2023
Upravená cena (UC)	4 427 083,33 Kč	

kde  $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{přístupu} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena		4 058 441,56 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	4 213 549,85 Kč
Maximální cena		4 427 083,33 Kč
Obvyklá cena		4 215 000,- Kč
<b>Obvyklá cena</b>		<b>4 215 000,- Kč</b>

## II. Obvyklá cena - pozemek p.č. 446/3, LV č. 717

### 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 stavební využitelnosti** vyjadřuje rozdílnost stavební využitelnosti porovnatelného vzorku (možnost zastavění pozemku, přístupnost pozemku, 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 příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **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. Poniklá, okres Semily

Pozemek: **552, LV 1035**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.700.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.08.2023 13:33:53. Zápis proveden dne 06.09.2023.**

**V-3398/2023-608**

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

pozemky: **552, LV 1035; 553, LV 1035; 554, LV 1035**

#### 2. Pozemek, k.ú. Poniklá, okres Semily

Pozemek: **160, LV 1306**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **885.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 30.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2024 09:35:34. Zápis proveden dne 27.09.2024.**

**V-4031/2024-608**

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

pozemky: **160, LV 1306**

#### 3. Pozemek, k.ú. Poniklá, okres Semily

Pozemek: **416/18, LV 1258**

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 26.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2023 11:50:16. Zápis proveden dne 20.10.2023.**

**V-4020/2023-608**

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

pozemky: **416/18, LV 1258**

## Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Poniklá, okres Semily		
Cena nemovité věci (CN)	1 700 000,- Kč	
Výměra (V)	2 470,00 m <sup>2</sup>	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>stavební připravenosti</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>přístupu</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>příslušenství</sub>	1,00	srovnatelné
K <sub>datum realizace</sub>	0,97	15.8.2023
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	709,55 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Poniklá, okres Semily		
Cena nemovité věci (CN)	885 000,- Kč	
Výměra (V)	855,00 m <sup>2</sup>	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>stavební připravenosti</sub>	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>přístupu</sub>	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>příslušenství</sub>	1,00	srovnatelné
K <sub>datum realizace</sub>	1,00	5.9.2024
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	718,81 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Poniklá, okres Semily		
Cena nemovité věci (CN)	1 450 000,- Kč	
Výměra (V)	1 097,00 m <sup>2</sup>	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>stavební připravenosti</sub>	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>přístupu</sub>	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>příslušenství</sub>	1,00	srovnatelné
K <sub>datum realizace</sub>	0,97	27.9.2023
Jednotková cena za m <sup>2</sup> (JC)	946,30 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		709,55 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\sum JC / 3$	791,55 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		946,30 Kč
Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	790,- Kč
Výměra	V	1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × V	790,- Kč
<b>Obvyklá cena</b>		<b>790,- Kč</b>

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

Obvyklá cena objektu č.p. 66 (stavba s pozemky jako celek)	4 215 000,- Kč
--	----------------

<b>Pozemek p.č. 446/3</b>	
Výměra pozemku zapsaného na LV č. 717	180 m <sup>2</sup>
Obvyklá cena pozemku za m <sup>2</sup> stanovena komparativní metodou	790,- Kč
<b>Obvyklá cena pozemku p.č. 446/3 činí (zaokrouhleno):</b>	<b>142 000,- Kč</b>

<b>Objekt č.p. 66 - rod. dům (LV č. 501)</b>	
Obvyklá cena objektu č.p. 66 - rod. dům po odečtení ceny pozemku na LV č. 717 (4 215 000,- Kč - 142 000,- Kč = 4 073 000,- Kč)	
<b>Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k objektu č.p. 66 - rod. dům (LV č. 501)</b> Obvyklou cenu nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitostem. 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%. (4 073 000,- Kč / 2 * 0,80 = 1 629 200,- Kč)	
<b>Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem na LV č. 501 činí (zaokrouhleno):</b>	<b>1 629 000,- Kč</b>



**REKAPITULACE**

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 501 určená ze sjednaných cen	1 629 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 717 určená ze sjednaných cen	142 000,- Kč
<b>Obvyklá cena určená ze sjednaných cen</b>	<b>1 771 000,- 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 3. 12. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 23838/24-32**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 270** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 102 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Dolní Sytová, č.p. 66, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 270), pozemku **p.č. 432/1** - trvalý travní porost o výměře 248 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 432/2** - ostatní plocha o výměře 309 m<sup>2</sup>, LV č. 501, vše v k.ú. Dolní Sytová, obec Háje nad Jizerou, okres Semily.

II) pozemku **p.č. 446/3** - ostatní plocha o výměře 180 m<sup>2</sup>, LV č. 717, v k.ú. Dolní Sytová, obec Háje nad Jizerou, okres Semily.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

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

### **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**

**1 771 000,- Kč**

**Cena slovy: jedenmilionsedmsetsedmdesátjedentisíc 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 2 stran:**

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

# Fotodokumentace







Katastrální úřad pro Liberecký kraj  
Katastrální pracoviště Semily

Okres  
Semily

Obec  
Háje nad Jizerou

Podpis

Kat. území  
Dolní Sytová

Mapový list č.  
VRCHLABÍ 5-6/41

Měřítka platné pro rám 200 x 287 mm  
1 : 1000

Číslo  
Razítko

## KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k  
03.12.2024 13:35:02

Vyhotovil  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne  
03.12.2024 13:53:42

423/1  
662  
53  
663/1

**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  
Michaela Konečná

**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 **094655/2024**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 6. 1. 2025

.....

**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)