

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: 26867/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 51/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Petrovičky, č.p. 61, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 51/2), pozemku **p.č. St. 326** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 326 a p.č. St. 331), pozemku **p.č. St. 331** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 336), pozemku **p.č. 350/13** - zahrada, pozemku **p.č. 383/1** - zahrada a pozemku **p.č. 383/2** - zahrada, vše v k.ú. Petrovice nad Orlicí, obec Týniště nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 12208/20-45

Číslo položky v evidenci posudků:

012621/2025

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 25. 2. 2025 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
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 5. 3. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 4. 2. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 12208/20-45**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 51/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 120 m², jehož součástí je stavba: **Petrovičky, č.p. 61, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 51/2), pozemku **p.č. St. 326** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 38 m³, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 326 a p.č. St. 331), pozemku **p.č. St. 331** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 336), pozemku **p.č. 350/13** - zahrada o výměře 133 m², pozemku **p.č. 383/1** - zahrada o výměře 466 m² a pozemku **p.č. 383/2** - zahrada o výměře 20 m², vše v k.ú. Petrovice nad Orlicí, obec Týniště nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou.

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 12208/20-45**. 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. 43, pro k.ú. Petrovice nad Orlicí, obec Týniště nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou, vyhotovený objednavatelem dne 4.2.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Petrovice nad Orlicí, obec Týniště nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou, vyhotovená objednavatelem dne 4.2.2025.

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/>.

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 25. 2. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a podílového vlastníka předmětu ocenění, pana Zdeňka Pelikána.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila.

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.

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.**

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

Kraj	Královéhradecký
Okres	Rychnov nad Kněžnou
Obec	Týniště nad Orlicí
Katastrální území	Petrovice nad Orlicí (720135)
Část obce	Petrovičky
Číslo popisné	61
PSČ	517 21
Počet obyvatel	6 187
List vlastnictví číslo	43
Vlastníci:	
1.	Činčera Jakub podíl 1 / 8
	Táborská 1046, 53901 Hlinsko
2.	Činčerová Aneta podíl 1 / 8
	Poděbradovo náměstí 1, 53901 Hlinsko
3.	Pelikán Zdeněk podíl 3 / 4
	Petrovičky 61, 51721 Týniště nad Orlicí

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 51/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 120 m², jehož součástí je stavba: **Petrovičky, č.p. 61, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 51/2), pozemku **p.č. St. 326** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 38 m³, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 326 a p.č. St. 331), pozemku **p.č. St. 331** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 336), pozemku **p.č. 350/13** - zahrada o výměře 133 m², pozemku **p.č. 383/1** - zahrada o výměře 466 m² a pozemku **p.č. 383/2** - zahrada o výměře 20 m², vše v k.ú. Petrovice nad Orlicí, obec Týniště nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou. Pracovníkem Znalecké kanceláře bylo při místním šetření zjištěno, že část zadního pokoje v I. nadzemním podlaží zasahuje (cca 6.50 m²) zasahuje do navazujícího rodinného domu č.p. 23, na pozemku p.č. St. 51/1 - zastavěná plocha a nádvoří, který je ve vlastnictví jiného subjektu (jako vlastník evidován pan Jan Machač). Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření.

Jedná se o přízemní, zděný, částečně podsklepený rodinný dům bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Týniště nad Orlicí, v místní části s názvem Petrovičky, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese: Petrovičky 61, 517 21 Týniště nad Orlicí. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 795/1 - ostatní plocha a p.č. 795/14 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví města Týniště nad Orlicí a dále přes pozemek p.č. 375/29 - vodní plocha,

který je ve vlastnictví České republiky.

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

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 3+1 s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	smíšené <i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné
Stropy:	keramický stropní systém bez podhledu
Střecha:	sedlová
Krytina:	taška betonová
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody, parapety <i>pozinkované, poplastované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké
Fasádní omítky:	cementové hladké a běžný nátěr
Vnější obklady soklu:	-
Vnitřní obklady:	keramické <i>koupelna - kuchyně - WC</i>
Schody:	betonové s keramickou dlažbou
Dveře:	dřevěné náplňové <i>zárubně ocelové</i>
Okna:	plastová zdvojená
Podlahy obytných místností:	betonové, textilní krytiny
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická dlažba, textilní krytiny
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ kotlem na tuhá paliva a plynovým kotlem LOKÁLNÍ plyn. top. WAF
Elektroinstalace:	220V/400V
Bleskosvod:	NE
Rozvod vody:	teplá - studená
Zdroj teplé vody:	plynový kotel (současně pro vytápění)
Instalace plynu:	zemní plyn
Kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vybavení kuchyně:	kuch. linka - dřez - digestoř kombinovaný sporák
Vnitřní vybavení:	vana - umyvadlo
Záchod:	splachovací WC
Ostatní:	-

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření přes 100 roků. V roce 1973 byla provedena kompletní rekonstrukce rodinného domu a následná kolaudace. Dále objekt procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2010 byla vyměněna okna za nová plastová a byl proveden nový nátěr fasády. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako průměrnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na pozemcích p.č. St. 326 a p.č. St. 331 se nachází objekt bez čp/če - garáž. Jedná se o přízemní, zděnou garáž pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

Na zadní část garáže navazuje přízemní, zděná dílna s kurníkem pod pultovou střechou krytou z části taškou pálenou a z části plechovou krytinou.

Na obytnou část rodinného domu, vpravo, navazuje přístřešek ocelové konstrukce pod pultovou střechou krytou polykarbonátem.

Před rodinným domem, dále vpravo, se nachází přízemní, dřevěná kůlna pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem, za kterou se nachází přízemní vedlejší stavba ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí pod pultovou střechou krytou krytinou Onduline.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- zpevněné plochy
- studna
- fóliovník
- přípojky IS

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného věcného břemene.

Dle předložených podkladových materiálů je předmět ocenění zatížen věcným břemenem bytu ve prospěch pana Václava Kaďouska (adresa neznámá), paní Boženy Kaďouskové (adresa neznámá) a paní Marie Kaďouskové (adresa neznámá), a dále věcným břemenem výměnku ve prospěch pana Josefa Kaďouska (adrese neznámá). Při místním šetření nebyly pracovníkem znaleckého ústavu zjištěny žádné skutečnosti k existenci trvání věcného břemene bytu a výměnku a na základě požadavku objednavatele, který nebyl schopen identifikovat oprávněné z věcného břemene bez znalosti adresy a rodného čísla/data narození, nebylo toto věcné břemeno oceněno. Učiněno tak bylo především na základě úsudku, že vzhledem k vysoké míře pravděpodobnosti i s ohledem na stáří listin, výše uvedené osoby již nežijí.

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
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města

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 předmětu ocenění

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 svislé 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 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 nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Petrovice nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou

Pozemek: St. 98, LV 292 Součástí je stavba: Petrovičky, č.p. 36, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.300.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 19.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2023 13:05:58. Zápis V-2291/2023-607
proveden dne 31.05.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 98, LV 292 Součástí je stavba: Petrovičky, č.p. 36, rod.dům; 360/1, LV 292

2. Rodinný dům, k.ú. Lípa nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou

Pozemek: St. 131, LV 8 Součástí je stavba: Lípa nad Orlicí, č.p. 73, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.150.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 01.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2024 08:00:00. Zápis V-3307/2024-607
proveden dne 30.07.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 131, LV 8 Součástí je stavba: Lípa nad Orlicí, č.p. 73, rod.dům; 719/6, LV 8; 720/15, LV 8; 704/5, LV 8

3. Rodinný dům, k.ú. Čestice u Častolovic, okres Rychnov nad Kněžnou

Pozemek: St. 16/1, LV 426 Součástí je stavba: Čestice, č.p. 47, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.580.500,00 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 30.10.2024 08:00:00. Zápis V-5359/2024-607
proveden dne 20.11.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 16/1, LV 426 Součástí je stavba: Čestice, č.p. 47, rod.dům; 16, LV 426; 33, LV 426; 34, LV 426; 35/5, LV 426; 35/6, LV 426; 35/9, LV 426; 35/10, LV 426; 35/11, LV 426; 35/13, LV 426; 35/14, LV 426

4. Rodinný dům, k.ú. Petrovice nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou

Pozemek: St. 208, LV 337 Součástí je stavba: Petrovice, č.p. 73, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.600.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 22.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2023 15:37:58. Zápis V-5782/2023-607
proveden dne 20.12.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 208, LV 337 Součástí je stavba: Petrovice, č.p. 73, rod.dům; St. 303, LV 337 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž; 304/13, LV 337; St. 304, LV 337

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Petrovice nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou		
Cena nemovité věci (CN)	3 300 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,00	998 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,95	9.5.2023
Upravená cena (UC)	3 473 684,21 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Lípa nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou

Cena nemovité věci (CN)	4 150 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,20	2.229 m ² - lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	8.7.2024
Upravená cena (UC)	3 458 333,33 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Čestice u Častolovic, okres Rychnov nad Kněžnou

Cena nemovité věci (CN)	3 580 500,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,05	1.073 m ² - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	30.10.2024
Upravená cena (UC)	3 410 000,– Kč	

4. Rodinný dům, k.ú. Petrovice nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou

Cena nemovité věci (CN)	3 600 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,05	1.329 m ² - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,96	27.11.2023
Upravená cena (UC)	3 401 360,54 Kč	

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

Minimální cena		3 401 360,54 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 4$	3 435 844,52 Kč
Maximální cena		3 473 684,21 Kč

Obvyklá cena 3 435 000,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	1 / 8
Cena po úpravě	$=$	429 375,– Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/8 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě	=	343 500,— Kč

Obvyklá cena (zaokrouhleno) 345 000,— Kč

II. Věcné břemeno váznoucí na předmětu ocenění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) zřízení a provozování plyn. zařízení, vstupu a vjezdu dle čl. II. této smlouvy a dle GP č. 240-122/2009, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 24.11.2009, právní účinky vkladu práva ke dni 15.12.2009. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- společnosti GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem

a vázne na:

- pozemek p.č. 383/1

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitek, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených službami ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 8	
Cena po úpravě	=	-1 250,-	Kč
Hodnota věcného břemene		-1 250,-	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 následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	345 000,– Kč
Movité věci	0,– Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,– Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 1 250,– Kč

*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 4. 2. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 12208/20-45**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 51/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 120 m², jehož součástí je stavba: **Petrovičky, č.p. 61, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 51/2), pozemku **p.č. St. 326** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 38 m³, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 326 a p.č. St. 331), pozemku **p.č. St. 331** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 336), pozemku **p.č. 350/13** - zahrada o výměře 133 m², pozemku **p.č. 383/1** - zahrada o výměře 466 m² a pozemku **p.č. 383/2** - zahrada o výměře 20 m², vše v k.ú. Petrovice nad Orlicí, obec Týniště nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou.

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

345 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)
Cena slovy: **třistačtyřicetpěttisíc Kč**

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

343 750,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)
Cena slovy: **třistačtyřicettřítisícšedmsetpadesát Kč**

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

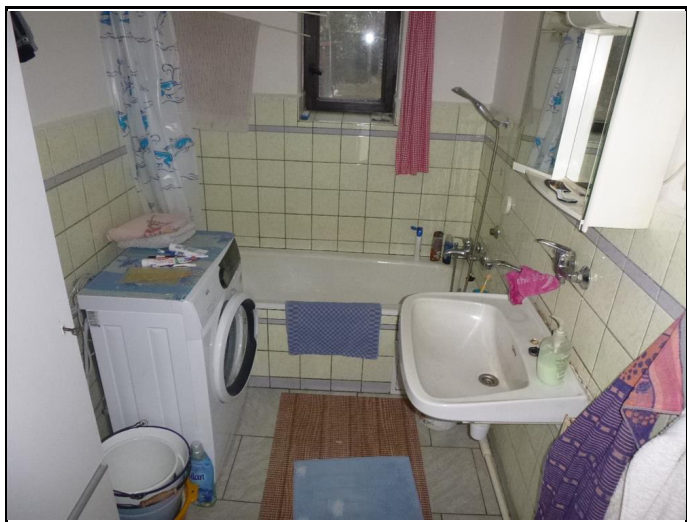
V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 2 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace





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 **012621/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 5. 3. 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

www.posudek.com