

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: 26989/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 507/2 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 516/2 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 517/1 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 517/2 - trvalý travní porost, vše evidováno na LV č. 644, vše v k.ú. Žacléř, obec Žacléř, okres Trutnov;
II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/36 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 232 - orná půda, pozemku p.č. 237/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 237/2 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 237/4 - ostatní plocha, pozemku p.č. 241/1 - ostatní plocha, pozemku p.č. 241/2 - ostatní plocha, pozemku p.č. 259 - orná půda, pozemku p.č. 260/4 - ostatní plocha, pozemku p.č. 262 - ostatní plocha, pozemku p.č. 265/1 - orná půda, pozemku p.č. 268 - ostatní plocha, pozemku p.č. 607/2 - ostatní plocha a pozemku p.č. 631 - ostatní plocha, vše evidováno na LV č. 1338, vše v k.ú. Černá Voda u Žacléře, obec Žacléř, okres Trutnov;

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 39419/10-117

Číslo položky v evidenci posudků:

022050/2025

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 26. 3. 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 22. 4. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 11. 3. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 39419/10-117**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 507/2** - trvalý travní porost o výměře 653 m², pozemku **p.č. 516/2** - trvalý travní porost o výměře 10.593 m², pozemku **p.č. 517/1** - trvalý travní porost o výměře 547 m² a pozemku **p.č. 517/2** - trvalý travní porost o výměře 437 m², vše evidováno na LV č. 644, vše v k.ú. Žacléř, obec Žacléř, okres Trutnov;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/36 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 232** - orná půda o výměře 23.396 m², pozemku **p.č. 237/1** - trvalý travní porost o výměře 23.198 m², pozemku **p.č. 237/2** - trvalý travní porost o výměře 1.561 m², pozemku **p.č. 237/4** - ostatní plocha o výměře 877 m², pozemku **p.č. 241/1** - ostatní plocha o výměře 3.153 m², pozemku **p.č. 241/2** - ostatní plocha o výměře 1.183 m², pozemku **p.č. 259** - orná půda o výměře 34.161 m², pozemku **p.č. 260/4** - ostatní plocha o výměře 1.738 m², pozemku **p.č. 262** - ostatní plocha o výměře 1.690 m², pozemku **p.č. 265/1** - orná půda o výměře 30.728 m², pozemku **p.č. 268** - ostatní plocha o výměře 400 m², pozemku **p.č. 607/2** - ostatní plocha o výměře 278 m² a pozemku **p.č. 631** - ostatní plocha o výměře 645 m², vše evidováno na LV č. 1338, vše v k.ú. Černá Voda u Žacléře, obec Žacléř, okres Trutnov.

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 39419/10-117**. 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. 1338, pro k.ú. Černá Voda u Žacléře, obec Žacléř, okres Trutnov, vyhotovený objednavatelem, dne 10.3.2025.

Kopie katastrálních map, pro k.ú. Černá Voda u Žacléře, obec Žacléř, okres Trutnov, vyhotovené objednavatelem, dne 11.3.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 644, pro k.ú. Žacléř, obec Žacléř, okres Trutnov, vyhotovený objednavatelem, dne 10.3.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Žacléř, obec Žacléř, okres Trutnov, vyhotovená objednavatelem, dne 11.3.2025.

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/>.

Grafický výstup - výstřižky z vyhodnoceného územního plánu města Žacléř týkající se oceňovaných lokalit.

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 26. 3. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

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 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.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

Objednavatelem, povinnou, 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.**

Celkový popis předmětu ocenění:**I) Nemovitě věci evidované na LV č. 644, k.ú. Žacléř**

Dále se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 507/2** - trvalý travní porost o výměře 653 m², pozemku **p.č. 516/2** - trvalý travní porost o výměře 10.593 m², pozemku **p.č. 517/1** - trvalý travní porost o výměře 547 m² a pozemku **p.č. 517/2** - trvalý travní porost o výměře 437 m², vše evidováno na LV č. 644, vše v k.ú. Žacléř, obec Žacléř, okres Trutnov, které jsou situovány v severovýchodní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1103/6, který je ve vlastnictví Královéhradeckého kraje a dále po zpevněné a následně nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1182/3, který je ve vlastnictví města Žacléř. Pozemky mají charakter trvalých travnatých porostů (luk) a ostatních ploch a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků se nachází dřeviny náletového charakteru.

Dle platného územního plánu města Žacléř jsou pozemky zahrnuty v plochách jako: „NSpzl - plochy smíšené nezastavěného území, přírodní, zemědělské, lesnické“.
Informace získány z WWW stránek města Žacléř.

II) Nemovitě věci evidované na LV č. 1338, k.ú. Černá Voda u Žacléře

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/36 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 232** - orná půda o výměře 23.396 m², pozemku **p.č. 237/1** - trvalý travní porost o výměře 23.198 m², pozemku **p.č. 237/2** - trvalý travní porost o výměře 1.561 m², pozemku **p.č. 237/4** - ostatní plocha o výměře 877 m², pozemku **p.č. 241/1** - ostatní plocha o výměře 3.153 m², pozemku **p.č. 241/2** - ostatní plocha o výměře 1.183 m², pozemku **p.č. 259** - orná půda o výměře 34.161 m², pozemku **p.č. 260/4** - ostatní plocha o výměře 1.738 m², pozemku **p.č. 262** - ostatní plocha o výměře 1.690 m², pozemku **p.č. 265/1** - orná půda o výměře 30.728 m², pozemku **p.č. 268** - ostatní plocha o výměře 400 m², pozemku **p.č. 607/2** - ostatní plocha o výměře 278 m² a pozemku **p.č. 631** - ostatní plocha o výměře 645 m², vše evidováno na LV č. 1338, vše v k.ú. Černá Voda u Žacléře, obec Žacléř, okres Trutnov jsou situovány v severní až jižní části katastrálního území a tvoří funkční celek s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 598/1, který je ve vlastnictví města Žacléř, kdy pozemky p.č. 241/1, p.č. 241/2 a p.č. 268 jsou navíc přístupné po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 626, který je ve vlastnictví města Žacléř. Pozemky mají charakter trvalých travnatých porostů (luk) a ostatních ploch a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků se nachází dřeviny náletového charakteru. Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že na části pozemků se nachází trasa nadzemního vedení.

Dle platného územního plánu města Žacléř jsou pozemky zahrnuty:

- pozemek p.č. 232 v plochách jako: „NZ - plochy zemědělské“;
- pozemek p.č. 237/1 v plochách jako: „NSpzl - plochy smíšené nezastavěného území, přírodní, zemědělské, lesnické“;
- pozemek p.č. 237/2 v plochách jako: „NSpzl - plochy smíšené nezastavěného území, přírodní, zemědělské, lesnické“;
- pozemek p.č. 237/4 v plochách jako: „NSpzl - plochy smíšené nezastavěného území, přírodní, zemědělské, lesnické“;
- pozemek p.č. 241/1 v plochách jako: „NSpl - plochy smíšené nezastavěného území, přírodní, lesnické“;

- pozemek p.č. 241/2 v plochách jako: „NSpl - plochy smíšené nezastavěného území, přírodní, lesnické“;
- pozemek p.č. 259 v plochách jako: „NZ - plochy zemědělské“;
- pozemek p.č. 260/4 v plochách jako: „NSpzl - plochy smíšené nezastavěného území, přírodní, zemědělské, lesnické“;
- pozemek p.č. 262 v plochách jako: „NSpzl - plochy smíšené nezastavěného území, přírodní, zemědělské, lesnické“;
- pozemek p.č. 265/1 v plochách jako: „NZ - plochy zemědělské“;
- pozemek p.č. 268 v plochách jako: „NSpl - plochy smíšené nezastavěného území, přírodní, lesnické“;
- pozemek p.č. 607/2 v plochách jako: „NSpzl - plochy smíšené nezastavěného území, přírodní, zemědělské, lesnické“;
- pozemek p.č. 631 v plochách jako: „NSpzl - plochy smíšené nezastavěného území, přírodní, zemědělské, lesnické“.

Informace získány z WWW stránek města Žacléř.

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky na LV č. 1338 tvoří funkční celek
- pozemky na LV č. 644 jednotný funkční celek
- pozemky přístupné po veřejných komunikacích

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské / ostatní účely

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*“

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

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle*.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška*.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

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

4.2. Výsledky analýzy dat:**I. Nemovité věci evidované na LV č. 644****Umístění nemovitosti**

Kraj	Královéhradecký	
Okres	Trutnov	
Obec	Žacléř	
Katastrální území	Žacléř (794244)	
Část obce	Žacléř	
List vlastnictví číslo	644	
Vlastník	Záhejská Zdenka	podíl 1 / 18
	č. p. 191, 46373 Habartice	

II. Nemovité věci evidované na LV č. 1338**Umístění nemovitosti**

Kraj	Královéhradecký	
Okres	Trutnov	
Obec	Žacléř	
Katastrální území	Černá Voda u Žacléře (794198)	
List vlastnictví číslo	1338	
Vlastník	Záhejská Zdenka	podíl 1 / 36
	č. p. 191, 46373 Habartice	

III. Obvyklá cena za 1 m² 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. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),

- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

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

Srovnatelné nemovité věci**1. Pozemky, k.ú. Rýchory, okres Trutnov****Pozemek:** 1/2, LV 1285*Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***14.650.000,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 19.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2025 15:30:53. Zápis proveden dne 25.02.2025.****V-828/2025-610***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny**pozemky:*

1/2, LV 1285; 100/2, LV 1285; 101/1, LV 1285; 103/1, LV 1285; 103/6, LV 1285; 105/1, LV 1285; 105/2, LV 1285; 105/4, LV 1285; 167/1, LV 1285; 391/2, LV 1285

2. Pozemky, k.ú. Babí, okres Trutnov**Pozemek:** 888, LV 142*Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***1.065.975,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 23.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2023 08:48:01. Zápis proveden dne 19.12.2023.****V-8348/2023-610***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny**pozemky:*

888, LV 142; 952/2, LV 142

3. Pozemky, k.ú. Horní Staré Město, okres Trutnov**Pozemek:** 621/5, LV 6531*Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***3.441.775,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 19.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 14.05.2024.****V-2762/2024-610***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny**pozemky:*

768, LV 8499; 776/1, LV 8499; 855, LV 8499; 856, LV 8499; 858, LV 8499; 863/2, LV 8499; 896/4, LV 8499; 896/6, LV 8499; 917/6, LV 8499; 1095/13, LV 8499; 1097/1, LV 8499, 621/5, LV 6531

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Rýchory, okres Trutnov		
Cena nemovité věci (CN)	14 650 000,– Kč	
Výměra (V)	133 338,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	109,87 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	31.1.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	109,87 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Babí, okres Trutnov		
Cena nemovité věci (CN)	1 065 975,– Kč	
Výměra (V)	14 213,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	75,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,85	27.11.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	88,24 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Horní Staré Město, okres Trutnov		
Cena nemovité věci (CN)	3 441 775,– Kč	
Výměra (V)	111 025,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	31,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,90	22.4.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	34,44 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		34,44 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	77,52 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		109,87 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	78,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	78,– Kč
Obvyklá cena		78,– 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.

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 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%.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 644, k.ú. Žacléř

Pozemky p.č. 507/2, 516/2, 517/1 a 517/2	
Výměra pozemků	12.230 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ²	78,- Kč
Obvyklá cena pozemků	953 940,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/18 k pozemkům (953 940,- Kč / 18 * 0,80 = 42 397,33 Kč)	
Výsledná obvyklá cena pozemků činí: (zaokrouhleno)	42 000,- Kč

II) Nemovité věci evidované na LV č. 1338, k.ú. Černá Voda u Žacléře

Pozemky p.č. 232, 237/1, 237/2, 237/4, 241/1, 241/2, 259, 260/4, 262, 265/1, 268, 607/2 a 631	
Výměra pozemků	123.008 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ²	78,- Kč
Obvyklá cena pozemků	9 594 624 Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/36 k pozemkům (9 594 624,- Kč / 36 * 0,80 = 213 213,87 Kč)	
Výsledná obvyklá cena pozemků činí: (zaokrouhleno)	213 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 nemovitých věcí evidovaných na LV č. 644, k.ú. Žacléř	42 000,- Kč
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/36 nemovitých věcí evidovaných na LV č. 1338, k.ú. Černá Voda u Žacléře	213 000,- Kč
Celková obvyklá cena předmětu ocenění určená ze sjednaných cen	255 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- 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 11. 3. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 39419/10-117**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 507/2** - trvalý travní porost o výměře 653 m², pozemku **p.č. 516/2** - trvalý travní porost o výměře 10.593 m², pozemku **p.č. 517/1** - trvalý travní porost o výměře 547 m² a pozemku **p.č. 517/2** - trvalý travní porost o výměře 437 m², vše evidováno na LV č. 644, vše v k.ú. Žacléř, obec Žacléř, okres Trutnov;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/36 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 232** - orná půda o výměře 23.396 m², pozemku **p.č. 237/1** - trvalý travní porost o výměře 23.198 m², pozemku **p.č. 237/2** - trvalý travní porost o výměře 1.561 m², pozemku **p.č. 237/4** - ostatní plocha o výměře 877 m², pozemku **p.č. 241/1** - ostatní plocha o výměře 3.153 m², pozemku **p.č. 241/2** - ostatní plocha o výměře 1.183 m², pozemku **p.č. 259** - orná půda o výměře 34.161 m², pozemku **p.č. 260/4** - ostatní plocha o výměře 1.738 m², pozemku **p.č. 262** - ostatní plocha o výměře 1.690 m², pozemku **p.č. 265/1** - orná půda o výměře 30.728 m², pozemku **p.č. 268** - ostatní plocha o výměře 400 m², pozemku **p.č. 607/2** - ostatní plocha o výměře 278 m² a pozemku **p.č. 631** - ostatní plocha o výměře 645 m², vše evidováno na LV č. 1338, vše v k.ú. Černá Voda u Žacléře, obec Žacléř, okres Trutnov.

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

255 000,- Kč

Cena slovy: dvěšředesátpěttisíc 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 6 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace

Pozemky p.č. 232, p.č. 260/4 a p.č. 265/1



Pozemek p.č. 259 (z dálky)



Pozemek p.č. 237/1



Pozemek p.č. 237/4

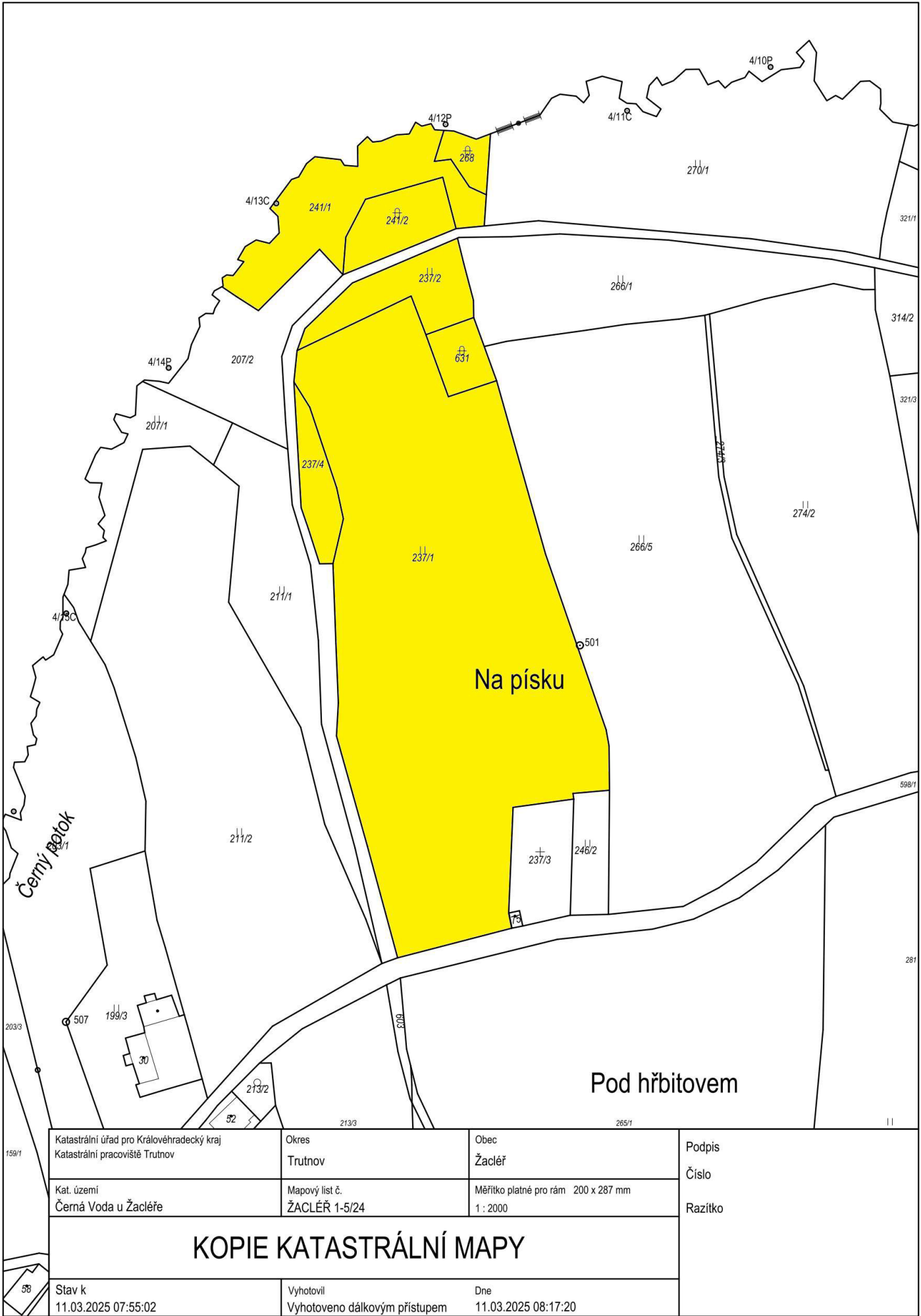


Pozemky p.č. 237/2, p.č. 241/1, p.č. 241/2 a p.č. 268



Pozemky p.č. 237/2, p.č. 241/1, p.č. 241/2 a p.č. 268





Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj
Katastrální pracoviště Trutnov

Okres
Trutnov

Obec
Žaclěř

Podpis

Kat. území
Černá Voda u Žaclěře

Mapový list č.
ŽACLĚŘ 1-5/24

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 2000

Číslo

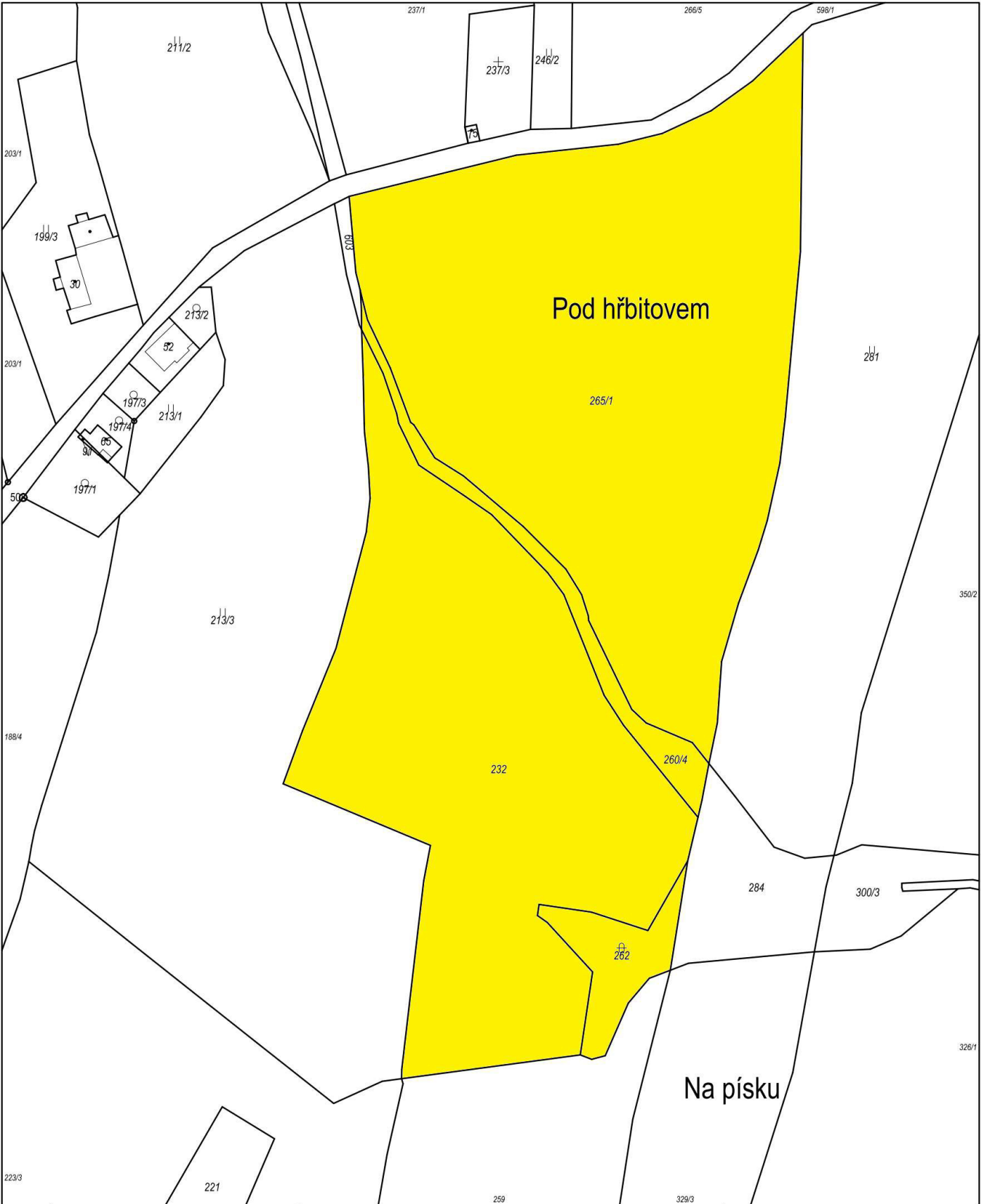
Razítko

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

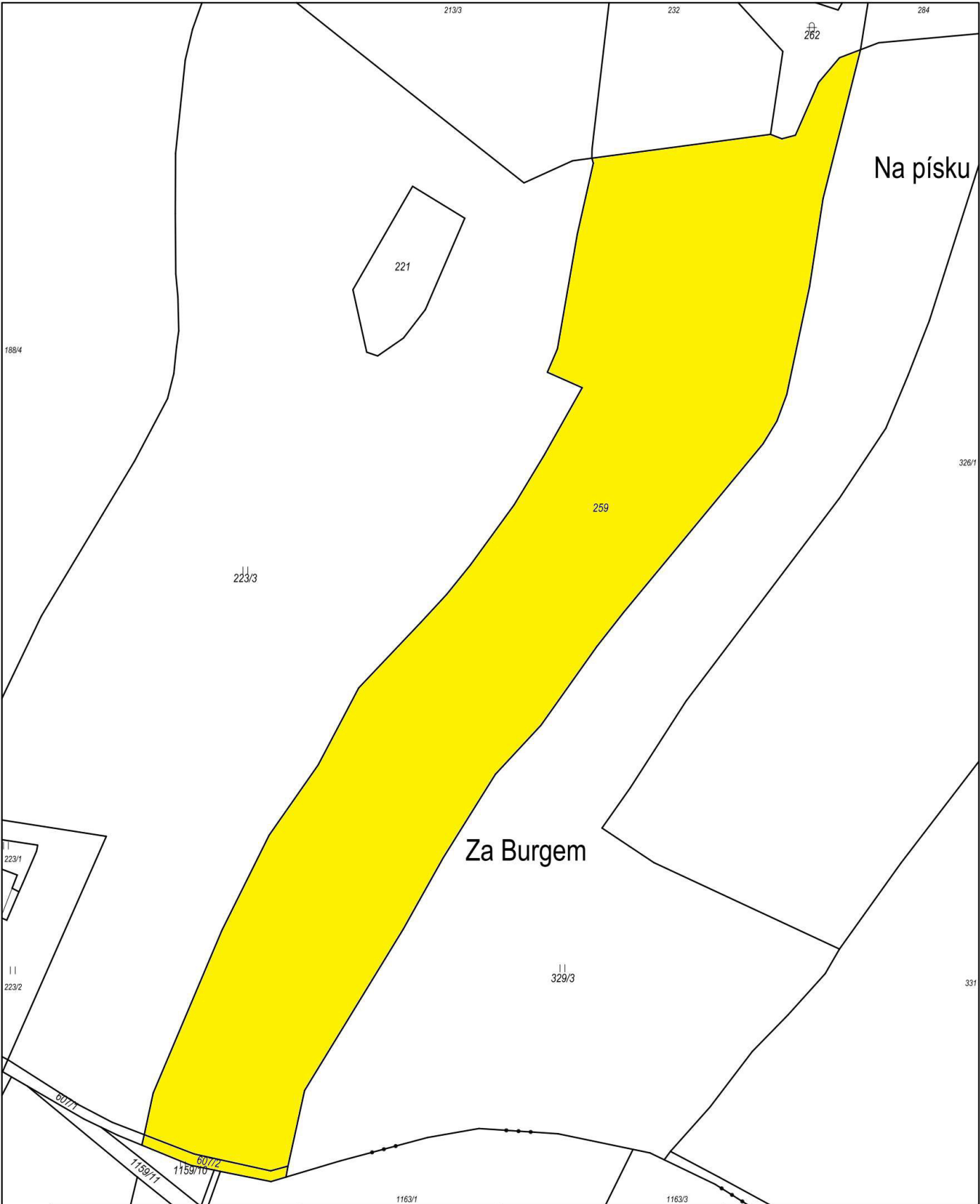
Stav k
11.03.2025 07:55:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
11.03.2025 08:17:20



Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj Katastrální pracoviště Trutnov	Okres Trutnov	Obec Žaclěř	Podpis
Kat. území Černá Voda u Žaclěře	Mapový list č. ŽACLĚŘ 1-5/42	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 2000	Číslo
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Razítko
Stav k 11.03.2025 07:55:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 11.03.2025 08:16:40	



Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj Katastrální pracoviště Trutnov	Okres Trutnov	Obec Žaclěř	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Černá Voda u Žaclěře	Mapový list č. ŽACLĚŘ 1-5/42	Měřítka platná pro rám 200 x 287 mm 1 : 2000	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stav k 11.03.2025 07:55:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 11.03.2025 08:18:39	

Fotodokumentace

Pozemky p.č. 507/2, p.č. 516/2, p.č. 517/1 a p.č. 517/2



Pozemky p.č. 507/2, p.č. 516/2, p.č. 517/1 a p.č. 517/2



Konzultant a důvod jeho přibrání:

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

Osoby podílející se na zpracování posudku:

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

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

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

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **022050/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 22. 4. 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