

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: 27144/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši $1/2 + 1/2$ k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1079** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1235** - vodní plocha, pozemku **p.č. 1236** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1268** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 1270** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Lanžov, obec Lanžov, okres Trutnov.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 04884/25-51

Číslo položky v evidenci posudků:

044387/2025

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 12. 6. 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 18. 6. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 26. 5. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 04884/25-51**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnických podílů ve výši $1/2 + 1/2$ k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1079** - trvalý travní porost o výměře 34.360 m², pozemku **p.č. 1235** - vodní plocha o výměře 709 m², pozemku **p.č. 1236** - trvalý travní porost o výměře 13.517 m², pozemku **p.č. 1268** - trvalý travní porost o výměře 608 m² a pozemku **p.č. 1270** - trvalý travní porost o výměře 3.144 m², vše v k.ú. Lanžov, obec Lanžov, 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 04884/25-51**. 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. 441, pro k.ú. Lanžov, obec Lanžov, okres Trutnov, vyhotovený objednavatelem dne 26.5.2025.

Kopie katastrálních map, pro k.ú. Lanžov, obec Lanžov, okres Trutnov, vyhotovené objednavatelem dne 26.5.2025.

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 - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Lanžov 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 12. 6. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinných, pana Jana Jungmana a paní Lucie Weissové.

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 seříděny, 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	Trutnov
Obec	Lanžov
Katastrální území	Lanžov (679127)
Část obce	Lanžov
Počet obyvatel	216

List vlastnictví číslo 441

Vlastníci:

- | | | |
|----|------------------------|-------------|
| 1. | Jungman Jan | podíl 1 / 2 |
| | Lhotka 2, 54401 Lanžov | |
| 2. | Weissová Lucie | podíl 1 / 2 |
| | Lhotka 2, 54401 Lanžov | |

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnických podílů ve výši 1/2 + 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1079** - trvalý travní porost o výměře 34.360 m², pozemku **p.č. 1235** - vodní plocha o výměře 709 m², pozemku **p.č. 1236** - trvalý travní porost o výměře 13.517 m², pozemku **p.č. 1268** - trvalý travní porost o výměře 608 m² a pozemku **p.č. 1270** - trvalý travní porost o výměře 3.144 m², vše v k.ú. Lanžov, obec Lanžov, okres Trutnov.

Pozemek p.č. 1079 je situován v mírně sklonitém terénu, v severozápadní části katastrálního území a je přístupný po zpevněné nezpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 1181 - ostatní plocha a p.č. 1005 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Lanžov.

Dle platného územního plánu obce Lanžov (zveřejněném na aktuálních www stránkách obce) je pozemek veden v plochách stabilizovaných „NZ - plochy zemědělské“ a „NP - plochy přírodní“. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 1235, p.č. 1236, p.č. 1268 a p.č. 1270 jsou situovány v západní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1239 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Královéhradeckého kraje.

Dle platného územního plánu obce Lanžov (zveřejněném na aktuálních www stránkách obce) jsou pozemky vedeny v plochách:

- p.č. 1235 - plochy stabilizované „W - plochy vodní a vodohospodářské“,
- p.č. 1236 - část pozemku (cca 12.367 m²) plochy stabilizované „NSpz - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní, zemědělské“ (na části pozemku se nachází el. ohradník),
- p.č. 1236 - část pozemku (cca 1.500 m²) plochy změn „ZS - plochy zeleně soukromé a vyhrazené“,
- p.č. 1268 - plochy stabilizované „NSpz - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní, zemědělské“,
- p.č. 1270 - plochy stabilizované „NSpz - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní, zemědělské“.

Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

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.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra obce

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

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

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

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

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

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

4.1. Popis postupu při analýze dat:

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

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena za 1 m² zemědělských pozemků

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 **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 datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

Srovnatelné nemovité věci**1. Pozemky, k.ú. Lanžov, okres Trutnov**

Pozemek: 1062, LV 444

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

719.960,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 11082315 ze dne 18.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 24.10.2023.

V-6822/2023-610

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1062, LV 444; 2916, LV 560 k.ú. Dubenec

2. Pozemky, k.ú. Lanžov, okres Trutnov

Pozemek: 1106, LV 245

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

76.768,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 11082315 ze dne 22.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 14.09.2023.

V-5951/2023-610

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1106, LV 245; 1107, LV 245; 1139, LV 245

3. Pozemky, k.ú. Vilantice, okres Trutnov

Pozemek: 1759, LV 304
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.400.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 18.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2024 08:14:11. Zápis proveden dne 22.10.2024. Číslo řízení V-6879/2024-610
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1297, LV 304; 1759, LV 304; 1761, LV 304

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Lanžov, okres Trutnov		
Cena nemovité věci (CN)	719 960,— Kč	
Výměra (V)	18 317,00 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,90	2.10.2023
Jednotková cena za m² (JC)	43,67 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Lanžov, okres Trutnov		
Cena nemovité věci (CN)	76 768,— Kč	
Výměra (V)	2 164,00 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,90	24.8.2023
Jednotková cena za m² (JC)	39,42 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Vilantice, okres Trutnov		
Cena nemovité věci (CN)	1 400 000,— Kč	
Výměra (V)	30 718,00 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	1.10.2024
Jednotková cena za m² (JC)	47,97 Kč	

kde JC = (CN / V) / (K_{polohy} × K_{datum realizace})

Minimální jednotková cena za m²		39,42 Kč
Průměrná jednotková cena za m²	Σ JC / 3	43,69 Kč
Maximální jednotková cena za m²		47,97 Kč
Stanovená jednotková cena za m²	SJC	44,— Kč
Výměra	V	1,00 m²
Porovnávací hodnota	SJC × V	44,— Kč
Obvyklá cena		44,— Kč

II. Obvyklá cena za 1 m² pozemků zahrad

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

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 (pozemky zahrad).

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemky, k.ú. Miletín, okres Jičín

Pozemek: 1111/4, LV 924

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 60.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu Praha-východ 081 EX-22315/2009 -574 ze dne 07.12.2023. Právní moc ke dni 03.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2024 17:26:53. Zápis proveden dne 13.02.2024.

V-300/2024-604

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 129/9, LV 924; 1111/4, LV 924

2. Pozemek, k.ú. Rohoznice u Hořic, okres Jičín

Pozemek: 329/2, LV 137

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 140.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2025 08:09:13. Zápis proveden dne 18.03.2025.

V-971/2025-604

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 329/2, LV 137

3. Pozemek, k.ú. Hořice v Podkrkonoší, okres Jičín

Pozemek: 1612/3, LV 3284

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2024 13:42:31. Zápis proveden dne 24.07.2024.

V-3633/2024-604

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1612/3, LV 3284

Stanovení obvyklé ceny**1. Pozemky, k.ú. Miletín, okres Jičín**

Cena nemovité věci (CN)	60 000,– Kč	
Výměra (V)	257,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	18.1.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	245,75 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Rohoznice u Hořic, okres Jičín

Cena nemovité věci (CN)	140 000,– Kč	
Výměra (V)	287,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	21.2.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	487,80 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Hořice v Podkrkonoší, okres Jičín

Cena nemovité věci (CN)	200 000,– Kč	
Výměra (V)	360,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	1.7.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	584,80 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		245,75 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	439,45 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		584,80 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	440,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	440,– Kč

Obvyklá cena **440,– Kč**

III. Věcná břemeno váznoucí na část předmětu ocenění.

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy techniky za účelem pěstění lesa a těžby dřeva, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene ze dne 29.3.2007, právní účinky ke dni 29.3.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemku p.č. 1099

a vázne na:

- pozemek p.č. 1079

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 užitku 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 služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené pro nemovitou věc zatíženou věcným břemenem, 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 dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,- 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.

Obvyklou cenu nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Pozemky p.č. 1079, p.č. 1235, p.č. 1268 a p.č. 1270	
Výměra pozemků	38.821 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	44,- Kč
Obvyklá cena pozemků „jako celku“	1 710 000,- Kč

Pozemek p.č. 1236	
Výměra části pozemku „zahrady“	1.150 m ²
Výměra části pozemku „pole/louka“	12.367 m ²
Obvyklá cena části pozemku „zahrady“	
Obvyklá cena části pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	440,- Kč
Obvyklá cena části pozemku „zahrady“ činí:	506 000,- Kč
Obvyklá cena části pozemku „pole/louka“	
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	44,- Kč
Obvyklá cena části pozemku „pole/louka“ činí:	544 148,- Kč
Obvyklá cena pozemků „jako celku“	1 050 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena předmětu ocenění - podílové vlastnictví 1/2 - Jan Jungman	1 380 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění - podílové vlastnictví 1/2 - Lucie Weisová	1 380 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	2 760 000,- 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.*	- 10 000,- 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 26. 5. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 04884/25-51**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnických podílů ve výši $1/2 + 1/2$ k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 1079** - trvalý travní porost o výměře 34.360 m², pozemku **p.č. 1235** - vodní plocha o výměře 709 m², pozemku **p.č. 1236** - trvalý travní porost o výměře 13.517 m², pozemku **p.č. 1268** - trvalý travní porost o výměře 608 m², a dále pozemku **p.č. 1270** - trvalý travní porost o výměře 3.144 m², vše v k.ú. Lanžov, obec Lanžov, 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

2 760 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvamilionysedmsetšedesáttisíc Kč

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

2 750 000,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvamilionysedmpadesáttisíc 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.

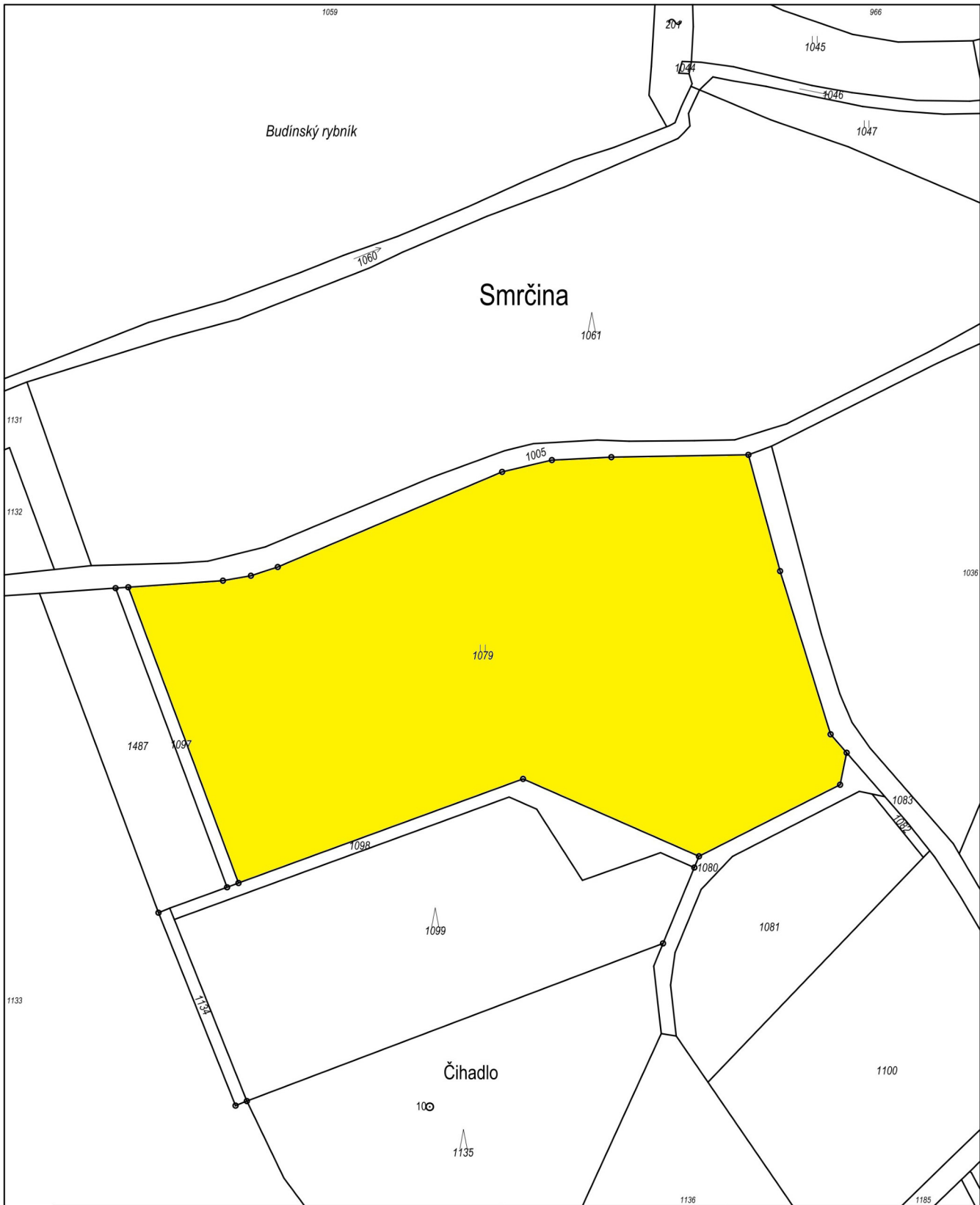
Seznam příloh obsahující celkem 3 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrálních map

Fotodokumentace





Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj Katastrální pracoviště Trutnov	Okres Trutnov	Obec Lanžov	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Lanžov	Mapový list č. JAROMĚŘ 7-1/13	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 2000	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stav k 26.05.2025 13:35:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 26.05.2025 13:43:03	

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 **044387/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 18. 6. 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