

## 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: 27386/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 274/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Líšnice, č.p. 6, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 6), pozemku **p.č. 3072** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 3073** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 3074** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 3075** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Líšnice, obec Líšnice, okres Ústí nad Orlicí.

**Zadavatel posudku:**

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

**Číslo jednací zadavatele:**

**203 Ex 13928/25-63**

**Číslo položky v evidenci posudků:**

**070930/2025**

**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 16. 9. 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

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

V Praze, dne 24. 9. 2025.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

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

Na základě usnesení, ze dne 1. 9. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 13928/25-63**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 274/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 139 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Líšnice, č.p. 6, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 6), pozemku **p.č. 3072** - trvalý travní porost o výměře 379 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 3073** - trvalý travní porost o výměře 140 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 3074** - trvalý travní porost o výměře 115 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 3075** - trvalý travní porost o výměře 207 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Líšnice, obec Líšnice, okres Ústí nad Orlicí.

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 13928/25-63**. 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. 688, pro k.ú. Líšnice, obec Líšnice, okres Ústí nad Orlicí, vyhotovený objednavatelem dne 29.8.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Líšnice, obec Líšnice, okres Ústí nad Orlicí, vyhotovená objednavatelem dne 1.9.2025.

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 Líšnice 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 16. 9. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinné paní Veroniky Keprtové.

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 seřídzeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

#### **3.3. Výčet zpracovaných dat:**

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření.

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

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

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

Kraj Pardubický  
Okres Ústí nad Orlicí  
Obec Líšnice  
Katastrální území Líšnice (685097)  
Číslo popisné 6  
PSČ 561 84  
Počet obyvatel 776  
List vlastnictví číslo 688  
Vlastníci:

- |    |                        |             |
|----|------------------------|-------------|
| 1. | Keprta Jiří            | podíl 1 / 2 |
|    | č. p. 6, 56184 Líšnice |             |
| 2. | Keprtová Veronika      | podíl 1 / 2 |
|    | č. p. 6, 56184 Líšnice |             |

### **Celkový popis předmětu ocenění:**

Jedná se o přízemní, podsklepený rodinný dům dřevěné montované konstrukce typu OKAL, s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Líšnice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Líšnice č.p. 6, 561 84 Líšnice. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky p.č. St. 274/1, p.č. 3072, p.č. 3073 a p.č. 3074 leží v mírně sklonitém terénu a tvoří jednotný funkční celek. Pozemek p.č. 3075, situován cca 90 m od rodinného domu, se nachází v mírně sklonitém a dle platného územního plánu obce Líšnice (zveřejněném na aktuálních www stránkách obce) je veden v plochách stabilizovaných „NSpz - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní, zemědělské“. Pozemky jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 3067 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Líšnice a dále přes pozemky p.č. 1501/6 - ostatní plocha a p.č. 3070/3 - trvalý travní porost, které jsou ve vlastnictví jiných vlastníků.

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

Objekt sestává ze dvou bytových jednotek o velikosti 3+1 (I. nadzemní podlaží) a 2+1 (obytné podkroví) každá s kompletním sociálním zařízením a samostatnými vstupy. I. podzemní podlaží slouží jako technické zázemí objektu a jsou zde situovány dvě garáže.

|                               |                                      |                           |
|-------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| <b>Základy:</b>               | smíšené                              | <i>s izolací</i>          |
| <b>Zdivo:</b>                 | zděné (I.PP), dřevěné typu OKAL      |                           |
| <b>Stropy:</b>                | dřevěné trámové, betonové            | <i>s rovným podhledem</i> |
| <b>Střecha:</b>               | sedlová                              |                           |
| <b>Krytina:</b>               | plechová                             |                           |
| <b>Klempířské konstrukce:</b> | žlaby - svody - parapety             | <i>pozinkované</i>        |
| <b>Vnitřní omítky:</b>        | vápenné hladké, běžný nátěr          |                           |
| <b>Fasádní omítky:</b>        | cementové hladké, nástřik            |                           |
| <b>Vnější obklady soklu:</b>  | -                                    |                           |
| <b>Vnitřní obklady:</b>       | keramické                            | <i>koupelna - kuchyně</i> |
| <b>Schody:</b>                | betonové, kovová konstrukce, dřevěné |                           |

|                                     |                                                         |                                               |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Dveře:</b>                       | dřevěné                                                 | <i>zárubně dřevěné a ocelové</i>              |
| <b>Okna:</b>                        | plastová zdvojená                                       |                                               |
| <b>Podlahy obytných místností:</b>  | plovoucí podlahy, textilní krytiny, desky OSB           |                                               |
| <b>Podlahy ostatních místností:</b> | Teraco dlažba, ker. dlažba, plovoucí podlahy, desky OSB |                                               |
| <b>Vytápění:</b>                    | LOKÁLNÍ<br>ÚSTŘEDNÍ                                     | kamny na tuhá paliva<br>kotlem na tuhá paliva |
| <b>Elektroinstalace:</b>            | 220V/400V                                               |                                               |
| <b>Bleskosvod:</b>                  | NE                                                      |                                               |
| <b>Rozvod vody:</b>                 | teplá - studená                                         |                                               |
| <b>Zdroj teplé vody:</b>            | el. bojler                                              |                                               |
| <b>Instalace plynu:</b>             | -                                                       |                                               |
| <b>Kanalizace:</b>                  | kompletní odkanalizování                                |                                               |
| <b>Vybavení kuchyně:</b>            | kuch. linka 2x - dřez 2x - digestoř 2x                  | el. sporák 2x                                 |
| <b>Vnitřní vybavení:</b>            | vana - umyvadlo 4x, sprchový kout 2x                    |                                               |
| <b>Záchod:</b>                      | splachovací WC 3x                                       |                                               |
| <b>Ostatní:</b>                     | -                                                       |                                               |

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastnice místního šetření z roku 1989. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2008 bylo modernizováno sociální zázemí v I. nadzemním podlaží. V roce 2009 byla vyměněna okna za nová plastová. V roce 2011 byla položena nová střešní krytina včetně osazení nových klempířských konstrukcí. V roce 2012 bylo provedeno zateplení střechy. V roce 2015 byly opraveny rozvody ústředního topení a byl instalován nový kotel na tuhá paliva se zásobníkem. V roce 2025 byl instalován nový el. bojler. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou:

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

##### **a) vedlejší stavby:**

Na zadní obytnou část rodinného domu navazuje přístřešek dřevěné konstrukce pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

Vedle rodinného domu, vpravo (pohled z příjezdové komunikace na pozemku p.č. 3067), je situována „voliéra“ dřevěné konstrukce s výplní z drátěného pletivo pod pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

Za rodinným domem, dále, se nachází jednoduchý přístřešek dřevěné konstrukce s výplní z drátěného pletiva pod pultovou střechou krytou fólií. Vedle tohoto, dále vpravo, je situována dřevěná vedlejší stavba dřevěné konstrukce pod pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

Na pozemku p.č. 3075 je situována přízemní dřevěná kůlna pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

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

- zpevněné plochy betonové
- zpevněné plochy kamenné
- zpevněné plochy z betonové dlažby
- opěrná zídka betonová
- přípojky IS

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

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

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

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

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- horší docházková vzdálenost do centra obce
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- pozemky netvoří jednotný funkční celek

## 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 jednájí vzájemně nezávisle.*“

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

#### **Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „Obvyklá cena se určuje 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. Žamberk, okres Ústí nad Orlicí

Pozemek: 477/59, LV 908 Součástí je stavba: Žamberk, č.p. 1168, 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 12.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.12.2024 11:02:25. Zápis V-9460/2024-611  
proveden dne 31.12.2024.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: 477/14, LV 908; 477/59, LV 908 Součástí je stavba: Žamberk, č.p. 1168, rod.dům

### 2. Rodinný dům, k.ú. Žamberk, okres Ústí nad Orlicí

Pozemek: 4723, LV 62 Součástí je stavba: Žamberk, č.p. 1142, rod.dům  
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.000.000,00 CZK  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
Smlouva kupní ze dne 31.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2025 12:11:11. Zápis V-4844/2025-611  
proveden dne 09.07.2025.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: 1199/11, LV 62; 4723, LV 62 Součástí je stavba: Žamberk, č.p. 1142, rod.dům

### 3. Rodinný dům, k.ú. Králíky, okres Ústí nad Orlicí

Pozemek: St. 915, LV 110 Součástí je stavba: Králíky, č.p. 675, rod.dům  
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.750.000,00 CZK  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
Smlouva kupní ze dne 17.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.02.2025 08:05:04. Zápis V-1034/2025-611  
proveden dne 07.03.2025.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: St. 915, LV 110 Součástí je stavba: Králíky, č.p. 675, rod.dům; 1024/45, LV 110; 1024/50, LV 110

### 4. Rodinný dům, k.ú. Králíky, okres Ústí nad Orlicí

Pozemek: St. 1281, LV 1539 Součástí je stavba: Králíky, č.p. 96, rod.dům  
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.200.000,00 CZK  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
Smlouva kupní ze dne 30.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2025 12:56:02. Zápis V-4500/2025-611  
proveden dne 01.07.2025.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: St. 1281, LV 1539 Součástí je stavba: Králíky, č.p. 96, rod.dům; 1043/26, LV 1539; 1932/47, LV 1539

### 5. Rodinný dům, k.ú. Králíky, okres Ústí nad Orlicí

Pozemek: St. 921, LV 1629 Součástí je stavba: Králíky, č.p. 105, rod.dům  
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.800.000,00 CZK  
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení  
Smlouva kupní ze dne 18.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2024 09:10:46. Zápis V-3/2024-611  
proveden dne 23.01.2024.  
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: St. 921, LV 1629 Součástí je stavba: Králíky, č.p. 105, rod.dům; 1932/46, LV 1629; 1940/14, LV 1629; 1940/15, LV 1629; 1940/16, LV 1629

**Stanovení obvyklé ceny****1. Rodinný dům, k.ú. Žamberk, okres Ústí nad Orlicí**

|                                |                 |                                       |
|--------------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN)        | 3 300 000,– Kč  |                                       |
| K <sub>polohy</sub>            | 1,05            | mírně lepší, než oceňovaná nemovitost |
| K <sub>vybavení</sub>          | 1,00            | srovnatelné                           |
| K <sub>konstrukce</sub>        | 1,00            | srovnatelná                           |
| K <sub>technického stavu</sub> | 1,00            | srovnatelný                           |
| K <sub>pozemku</sub>           | 1,00            | 689 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí |
| K <sub>datum realizace</sub>   | 0,98            | 3.12.2024                             |
| Upravená cena (UC)             | 3 206 997,08 Kč |                                       |

**2. Rodinný dům, k.ú. Žamberk, okres Ústí nad Orlicí**

|                                |                 |                                       |
|--------------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN)        | 4 000 000,– Kč  |                                       |
| K <sub>polohy</sub>            | 1,05            | mírně lepší, než oceňovaná nemovitost |
| K <sub>vybavení</sub>          | 1,00            | srovnatelné                           |
| K <sub>konstrukce</sub>        | 1,00            | srovnatelná                           |
| K <sub>technického stavu</sub> | 1,10            | lepší, než oceňovaná nemovitost       |
| K <sub>pozemku</sub>           | 0,95            | 407 m2 - mírně horší pozemkové zázemí |
| K <sub>datum realizace</sub>   | 1,00            | 18.6.2025                             |
| Upravená cena (UC)             | 3 645 477,33 Kč |                                       |

**3. Rodinný dům, k.ú. Králíky, okres Ústí nad Orlicí**

|                                |                 |                                       |
|--------------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN)        | 3 750 000,– Kč  |                                       |
| K <sub>polohy</sub>            | 1,05            | mírně lepší, než oceňovaná nemovitost |
| K <sub>vybavení</sub>          | 1,00            | srovnatelné                           |
| K <sub>konstrukce</sub>        | 1,00            | srovnatelná                           |
| K <sub>technického stavu</sub> | 1,00            | srovnatelný                           |
| K <sub>pozemku</sub>           | 1,05            | 1.199 m2 - lepší pozemkové zázemí     |
| K <sub>datum realizace</sub>   | 1,00            | 12.2.2025                             |
| Upravená cena (UC)             | 3 401 360,54 Kč |                                       |

**4. Rodinný dům, k.ú. Králíky, okres Ústí nad Orlicí**

|                                |                 |                                       |
|--------------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN)        | 3 200 000,– Kč  |                                       |
| K <sub>polohy</sub>            | 1,05            | mírně lepší, než oceňovaná nemovitost |
| K <sub>vybavení</sub>          | 1,00            | srovnatelné                           |
| K <sub>konstrukce</sub>        | 1,00            | srovnatelná                           |
| K <sub>technického stavu</sub> | 1,00            | srovnatelný                           |
| K <sub>pozemku</sub>           | 1,05            | 1.221 m2 - lepší pozemkové zázemí     |
| K <sub>datum realizace</sub>   | 1,00            | 9.6.2025                              |
| Upravená cena (UC)             | 2 902 494,33 Kč |                                       |

| 5. Rodinný dům, k.ú. Králíky, okres Ústí nad Orlicí |                 |                                                     |
|-----------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------|
| Cena nemovité věci (CN)                             | 2 800 000,– Kč  |                                                     |
| $K_{polohy}$                                        | 1,05            | mírně lepší, než oceňovaná nemovitost               |
| $K_{vybavení}$                                      | 1,00            | srovnatelné                                         |
| $K_{konstrukce}$                                    | 1,00            | srovnatelná                                         |
| $K_{technického stavu}$                             | 0,90            | horší, než oceňovaná nemovitost                     |
| $K_{pozemku}$                                       | 1,00            | 1.083 m <sup>2</sup> - srovnatelné pozemkové zázemí |
| $K_{datum realizace}$                               | 0,93            | 2.1.2024                                            |
| Upravená cena (UC)                                  | 3 185 981,68 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 |                 | 2 902 494,33 Kč |
| Průměrná cena  | $\Sigma UC / 5$ | 3 268 462,19 Kč |
| Maximální cena |                 | 3 645 477,33 Kč |

Obvyklá cena 3 270 000,– Kč

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

|                  |          |                |
|------------------|----------|----------------|
| Vlastnický podíl | $\times$ | 1 / 2          |
| Cena po úpravě   | =        | 1 635 000,– Kč |

#### Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ 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 redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

|                       |          |                |
|-----------------------|----------|----------------|
| Vliv spoluvlastnictví | $\times$ | 0,800          |
| Cena po úpravě        | =        | 1 308 000,– Kč |

**Obvyklá cena 1 308 000,– 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.

#### REKAPITULACE

|                                                                                                                   |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Obvyklá cena určená ze sjednaných cen</b>                                                                      | <b>1 308 000,– Kč</b> |
| <b>Movité věci</b>                                                                                                | <b>0,– Kč</b>         |
| <b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b><br>K zástavním právům znalec nepřihlíží. | <b>0,– Kč</b>         |
| <b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>                                                  | <b>0,– Kč</b>         |

\*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

### 5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

## 6. ZÁVĚR

---

### **6.1. Citace zadané odborné otázky:**

Na základě usnesení, ze dne 1. 9. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 13928/25-63**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 274/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 139 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Líšnice, č.p. 6, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 6), pozemku **p.č. 3072** - trvalý travní porost o výměře 379 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 3073** - trvalý travní porost o výměře 140 m<sup>2</sup>, pozemku **p.č. 3074** - trvalý travní porost o výměře 115 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 3075** - trvalý travní porost o výměře 207 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Líšnice, obec Líšnice, okres Ústí nad Orlicí.

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

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

### **6.2. Odpověď:**

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

**1 308 000,- Kč**

**Cena slovy: jedenmiliontřistaosmtisíc 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.

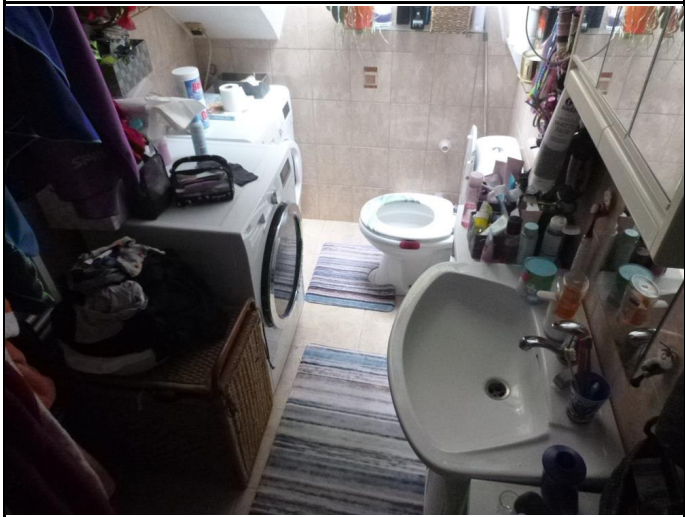
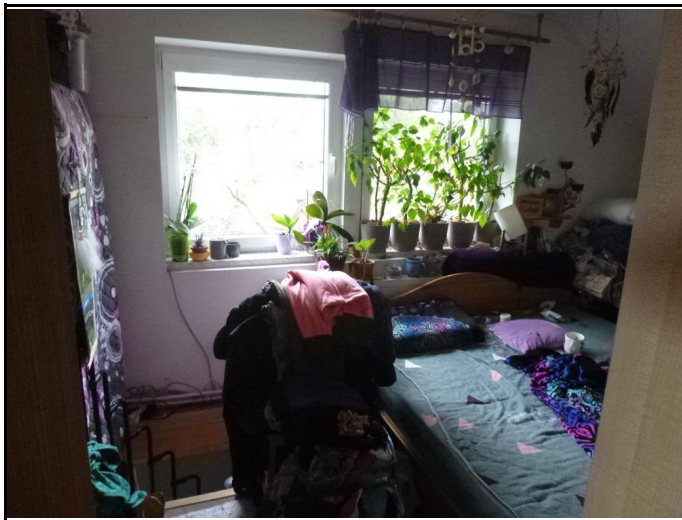
### **Seznam příloh obsahující celkem 4 stran:**

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

# Fotodokumentace







pozemek p.č. 3075



pozemek p.č. 3075





**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 **070930/2025**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 24. 9. 2025

.....  
**Ing. Tomáš Vingrálek**  
znalec vykonávající činnost prostřednictvím  
znalecké kanceláře

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
znalecká kancelář  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)