

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: 27568/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

- I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/180 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 127** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Janov, č.p. 77, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 127);
II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/90 nemovité věci - pozemku **p.č. 4126** - trvalý travní porost;
III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/90 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 283/2** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 5324** - orná půda;
vše zapsané na listech vlastnictví č. 109, č. 456 a č. 875, vše v k.ú. Janov u Litomyšle, obec Janov, okres Svitavy.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 12650/21-90

Číslo položky v evidenci posudků:

091631/2025

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 3. 12. 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 12. 12. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 20. 11. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 12650/21-90**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/180 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 127** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 270 m², jehož součástí je stavba: **Janov, č.p. 77, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 127);

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/90 nemovité věci - pozemku **p.č. 4126** - trvalý travní porost o výměře 586 m²;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/90 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 283/2** - trvalý travní porost o výměře 7.565 m² a pozemku **p.č. 5324** - orná půda o výměře 44.944 m²;

vše zapsané na listech vlastnictví č. 109, č. 456 a č. 875, vše v k.ú. Janov u Litomyšle, obec Janov, okres Svitavy.

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 12650/21-90**. 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. 109, pro k.ú. Janov u Litomyšle, obec Janov, okres Svitavy, vyhotovený objednavatelem, dne 20.11.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 456, pro k.ú. Janov u Litomyšle, obec Janov, okres Svitavy, vyhotovený objednavatelem, dne 20.11.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 875, pro k.ú. Janov u Litomyšle, obec Janov, okres Svitavy, vyhotovený objednavatelem, dne 20.11.2025.

Kopie katastrálních map, pro k.ú. Janov u Litomyšle, obec Janov, okres Svitavy, vyhotovené objednavatelem, dne 20.11.2025.

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 Janov 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 3. 12. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a rodinného příbuzného povinného, který pracovníkovi znalecké kanceláře neumožnil prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

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

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

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

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

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace 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	Svitavy
Obec	Janov
Katastrální území	Janov u Litomyšle (656950)
Část obce	Janov
Číslo popisné	77
PSČ	569 55
Počet obyvatel	1 003
List vlastnictví číslo	109
Vlastník	Bureš Albert podíl 1 / 180 Sluneční náměstí 2580/13, Stodůlky, 15800 Praha 5
List vlastnictví číslo	456
Vlastník	Bureš Albert podíl 1 / 90 Sluneční náměstí 2580/13, Stodůlky, 15800 Praha 5
List vlastnictví číslo	875
Vlastník	Bureš Albert podíl 1 / 90 Sluneční náměstí 2580/13, Stodůlky, 15800 Praha 5

Celkový popis předmětu ocenění:**I) Nemovité věci evidované na LV č. 109**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/180 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 127** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 270 m², jehož součástí je stavba: **Janov, č.p. 77, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 127), zapsané na listu vlastnictví č. 109, v k.ú. Janov u Litomyšle, obec Janov, okres Svitavy.

Jedná se o přízemní rodinný dům ze smíšeného zdiva (nebylo možné ověřit) bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami a z části plechovou krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Janov, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Janov 77, 569 55 Janov. Parkování je možné ve vlastní vedlejší stavbě a na vlastním pozemku. Pozemek leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 296/2, který je ve vlastnictví obce Janov.

Dům je pravděpodobně napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a zařízení na jímání odpadních vod (nebylo zjištěno). Dle informací ČSÚ v obci Janov se dále nacházejí tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace a plynové vedení.

Objekt sestává z obytné a hospodářské části, kdy vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	smíšené	bez izolace
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	dřevěné trémové*	
Střecha:	sedlová	
Krytina:	eternitové šablony	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody	pozinkované
Vnitřní omítky:	*	
Fasádní omítky:	vápenné hladké, z části chybí	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	*	
Dveře:	*	
Okna:	dřevěná ven-dovnitř otvíratelná	
Podlahy obytných místností:	*	
Podlahy ostatních místností:	*	
Vytápění:	*	
Elektroinstalace:	*	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	*	
Zdroj teplé vody:	*	
Instalace plynu:	*	
Kanalizace:	*	
Vybavení kuchyně:	*	

Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	*
Ostatní:	*

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel pouze dílčími rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností a běžnou údržbou, která byla v posledních letech značně zanedbaná. V průběhu životnosti byla provedena částečná výměna střešní krytiny za novou. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na rodinný dům, vlevo (pohled z přístupové komunikace), navazuje přízemní, dřevěný hospodářský objekt pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami, na který dále navazuje jednoduchý, dřevěný přístřešek s pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

Na zadní část rodinného domu, vpravo (pohled z přístupové komunikace), navazuje přízemní vedlejší stavba s přístřeškem smíšené konstrukce s pultovou střechou krytou plechovou krytinou, na kterou dále vlevo navazuje jednoduchý, dřevěný přístřešek pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- opěrná zídka kamenná
- venkovní schody kamenné
- přípojky IS

II) Nemovité věci evidované na LV č. 456

Dále se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/90 nemovité věci - pozemku **p.č. 4126** - trvalý travní porost o výměře 586 m², zapsané na listu vlastnictví č. 456, v k.ú. Janov u Litomyšle, obec Janov, okres Svitavy, který je situován ve vnitřní části obce Janov, v těsné blízkosti zastavěného území. Pozemek je situován ve sklonitém terénu s přístupem po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 5368, který je ve vlastnictví obce Janov a dále přes pozemek p.č. 283/2, který je předmětem ocenění.

Dle informací ČSÚ v obci Janov se nacházejí tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že pozemek má charakter ostatní plochy a na pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Dle platného územního plánu obce Janov je pozemek zahrnut v návrhových plochách jako: „BV - bydlení - venkovského charakteru“. Informace získány z WWW stránek města Litomyšl.

III) Nemovité věci evidované na LV č. 875

Dále se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/90 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 283/2** - trvalý travní porost o výměře 7.565 m² a pozemku **p.č. 5324** - orná půda o výměře 44.944 m², zapsané na listu vlastnictví č. 875, v k.ú. Janov u Litomyšle, obec Janov, okres Svitavy, které jsou situovány ve vnitřní části obce Janov, v těsné blízkosti zastavěného území, přibližně v severní části katastrálního území.

Pozemek p.č. 283/2 je situován ve sklonitém terénu, má charakter ostatní plochy a je přístupný po veřejné, nezpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 2999/5 a p.č. 5368, které jsou ve vlastnictví obce Janov. Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že na pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemek p.č. 5324 je situován v mírně sklonitém terénu, má charakter orné půdy, je zemědělsky obdělávaný, je součástí zemědělských honů a je přístupný po veřejné, nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 5368, který je ve vlastnictví obce Janov.

Dle platného územního plánu obce Janov jsou pozemky zahrnuty v:

- pozemek p.č. 283/2 v návrhových plochách jako: „BV - bydlení - venkovského charakteru“;
- pozemek p.č. 5324 v plochách jako: „NZ - plochy zemědělské“.

Informace získány z WWW stránek města Litomyšl.

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.

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 vedlejší stavbě
- lokalita vhodná k bydlení
- v obci se nacházejí kompletní IS

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav objektu na špatné úrovni
- pozemek p.č. 5324 v současné době využitelný pouze pro zemědělské účely
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen 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 - rodinný dům č.p. 77 včetně příslušenství a pozemku p.č. St. 127

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 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,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy).

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Janov u Litomyšle, okres Svitavy

Pozemek: **St. 439, LV 341** Součástí je stavba: **Janov, č.p. 211, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.241.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní č. 914079 ze dne 15.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2024 14:47:18. Zápis proveden dne 06.06.2024. Číslo řízení **V-3427/2024-609**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 439, LV 341** Součástí je stavba: **Janov, č.p. 211, rod.dům; 437/3, LV 341**

2. Rodinný dům, k.ú. Janov u Litomyšle, okres Svitavy

Pozemek: **St. 339, LV 51** Součástí je stavba: **Mendryka, č.p. 55, rod.rekr**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.360.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní č. 914079 ze dne 13.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.10.2025 13:52:01. Zápis proveden dne 12.11.2025. Číslo řízení **V-7504/2025-609**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 339, LV 51** Součástí je stavba: **Mendryka, č.p. 55, rod.rekr**

3. Rodinný dům, k.ú. Čistá u Litomyšle, okres Svitavy

Pozemek: **St. 478, LV 39** Součástí je stavba: **Čistá, č.p. 283, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **900.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní č. 914079 ze dne 20.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2024 09:00:00. Zápis proveden dne 18.06.2024. Číslo řízení **V-3712/2024-609**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 478, LV 39** Součástí je stavba: **Čistá, č.p. 283, rod.dům**

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Janov u Litomyšle, okres Svitavy		
Cena nemovité věci (CN)	1 241 000,— Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,10	448 m2 - lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,92	15.5.2024
K _{příslušenství}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
Upravená cena (UC)	1 173 478,07 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Janov u Litomyšle, okres Svitavy		
Cena nemovité věci (CN)	1 360 000,— Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{technického stavu}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	287 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	21.10.2025
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
Upravená cena (UC)	1 182 608,70 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Čistá u Litomyšle, okres Svitavy

Cena nemovité věci (CN)	900 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,90	113 m ² - horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,92	27.5.2024
K _{příslušenství}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
Upravená cena (UC)	1 040 149,78 Kč	

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

Minimální cena		1 040 149,78 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	1 132 078,85 Kč
Maximální cena		1 182 608,70 Kč

Obvyklá cena 1 130 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 180
Cena po úpravě	=	6 277,78 Kč

Obvyklá cena 6 277,78 Kč

II. Obvyklá cena - pozemek p.č. 4126

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 přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Čistá u Litomyšle, okres Svitavy

Pozemek: 441/3, LV 1243

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

85.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2025 11:20:45. Zápis proveden dne 21.03.2025.

V-1388/2025-609

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 441/3, LV 1243

2. Pozemek, k.ú. Pazucha, okres Svitavy

Pozemek: 158/12, LV 32

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

116.440,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva o převodu vlastnictví (zákon č. 503/2012 Sb.) č. 1005932419, SPU 332985/2024/144/Ha ze dne 23.08.2024. Právní moc ke dni 23.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2024 09:19:45. Zápis proveden dne 02.10.2024.

V-6540/2024-609

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 158/12, LV 32

3. Pozemek, k.ú. Kozlov u České Třebové, okres Ústí nad Orlicí

Pozemek: 258/4, LV 220

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

171.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2025 10:19:21. Zápis proveden dne 19.08.2025.

V-5998/2025-611

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 258/4, LV 220

Stanovení obvyklé ceny**1. Pozemek, k.ú. Čistá u Litomyšle, okres Svitavy**

Cena nemovité věci (CN)	85 000,– Kč	
Výměra (V)	444,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	191,44 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	27.2.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	174,04 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Pazucha, okres Svitavy

Cena nemovité věci (CN)	116 440,– Kč	
Výměra (V)	410,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	284,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	11.9.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	271,77 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Kozlov u České Třebové, okres Ústí nad Orlicí

Cena nemovité věci (CN)	171 000,– Kč	
Výměra (V)	546,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	313,19 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	1,00	29.7.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	313,19 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		174,04 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	253,– Kč
Maximální jednotková cena za m ²		313,19 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	255,– Kč
Výměra	V	586,00 m ²
Porovnávací hodnota	$SJC \times V$	149 430,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	1 / 90
Cena po úpravě	$=$	1 660,33 Kč

Obvyklá cena **1 660,33 Kč**

III. Obvyklá cena - pozemek p.č. 283/2

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 stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient sklonitosti terénu** zohledňuje skutečnost, že oceňovaný pozemek je situován ve sklonitém terénu,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Janov u Litomyšle, okres Svitavy

Pozemek: 428/1, LV 154

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.700.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2025 09:00:00. Zápis proveden dne 29.07.2025.

V-4770/2025-609

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 428/1, LV 154

2. Pozemek, k.ú. Janov u Litomyšle, okres Svitavy

Pozemek: 5081, LV 908

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2025 14:31:39. Zápis proveden dne 15.07.2025.

V-4393/2025-609

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 5081, LV 908

3. Pozemek, k.ú. Čistá u Litomyšle, okres Svitavy

Pozemek: 6458/1, LV 1141

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.190.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2025 09:34:27. Zápis proveden dne 21.11.2025.

V-7739/2025-609

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 6458/1, LV 1141

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Janov u Litomyšle, okres Svitavy		
Cena nemovité věci (CN)	1 700 000,– Kč	
Výměra (V)	1 751,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	970,87 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{sklonitosti terénu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	4.7.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	800,56 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Janov u Litomyšle, okres Svitavy		
Cena nemovité věci (CN)	1 900 000,– Kč	
Výměra (V)	2 161,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	879,22 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{sklonitosti terénu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	23.6.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	724,98 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Čistá u Litomyšle, okres Svitavy		
Cena nemovité věci (CN)	2 190 000,– Kč	
Výměra (V)	2 671,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	819,92 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{sklonitosti terénu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	30.10.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	645,35 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		645,35 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	723,63 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		800,56 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	725,– Kč
Výměra	V	7 565,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	5 484 625,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 90
Cena po úpravě	=	60 940,28 Kč

Obvyklá cena **60 940,28 Kč**

IV. Obvyklá cena - pozemek p.č. 5324

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.

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. Pozemek, k.ú. Janov u Litomyšle, okres Svitavy**

Pozemek: 5397, LV 1017

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 176.350,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2024 16:43:31. Zápis proveden dne 04.06.2024. V-3351/2024-609

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 5397, LV 1017

2. Pozemky, k.ú. Janov u Litomyšle, okres Svitavy

Pozemek: 5413, LV 460

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.766.020,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.09.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2025 09:56:27. Zápis proveden dne 08.10.2025. V-6512/2025-609

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 5413, LV 460; 5517/1, LV 460; 5517/2, LV 460

3. Pozemek, k.ú. Čistá u Litomyšle, okres Svitavy

Pozemek: 7112, LV 997

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.722.600,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.02.2025 12:47:11. Zápis proveden dne 14.03.2025. V-1189/2025-609

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 7112, LV 997

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Janov u Litomyšle, okres Svitavy		
Cena nemovité věci (CN)	176 350,– Kč	
Výměra (V)	3 527,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	50,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,90	13.5.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	55,56 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Janov u Litomyšle, okres Svitavy		
Cena nemovité věci (CN)	3 766 020,– Kč	
Výměra (V)	62 767,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	60,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	12.9.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	60,– Kč	

3. Pozemek, k.ú. Čistá u Litomyšle, okres Svitavy		
Cena nemovité věci (CN)	2 722 600,– Kč	
Výměra (V)	54 452,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	50,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	20.2.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	52,63 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		52,63 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	56,06 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		60,– Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	56,– Kč
Výměra	V	44 944,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	2 516 864,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 90
Cena po úpravě	=	27 965,16 Kč

Obvyklá cena **27 965,16 Kč**

V. Věcné břemeno váznoucí na pozemku p.č. 283/2

Jedná se o ocenění věcného břemene cesty (rozsah věcného břemene vyznačen v mapě katastru nemovitostí k původní parcele číslo 283/9 v rozsahu hranic před obnovou katastrálního operátu novým mapováním OO-1/2017-609), které bylo zřízeno listinou: Rozhodnutí pozemkového úřadu 577/1994. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Státní statek Svitavy státní podnik a vázne na:
- Parcela: 283/2

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 službami ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního 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 službami.

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

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 90
Cena po úpravě	=	-111,11 Kč
Hodnota věcného břemene		-111,11 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

REKAPITULACE

Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/180 nemovitých věcí evidovaných na LV č. 109	6 000,– Kč
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/90 nemovitých věcí evidovaných na LV č. 456	2 000,– Kč
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/90 nemovitých věcí evidovaných na LV č. 875	89 000,– Kč
Celková obvyklá cena předmětu ocenění určená ze sjednaných cen	97 000,– 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.*	- 110,– 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 20. 11. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 12650/21-90**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/180 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 127** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 270 m², jehož součástí je stavba: **Janov, č.p. 77, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 127);

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/90 nemovité věci - pozemku **p.č. 4126** - trvalý travní porost o výměře 586 m²;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/90 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 283/2** - trvalý travní porost o výměře 7.565 m² a pozemku **p.č. 5324** - orná půda o výměře 44.944 m²;

vše zapsané na listech vlastnictví č. 109, č. 456 a č. 875, vše v k.ú. Janov u Litomyšle, obec Janov, okres Svitavy.

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

97 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: devadesátsedmtisíc Kč

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

96 890,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: devadesátšesttisícsmsetdevadesát Kč

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

Obvyklá cena pozemku p.č. 4126 je platná pouze za předpokladu, že k pozemku bude nadále po právní stránce zajištěn přístup, kdy v případě rozdělení pozemků p.č. 283/2 (LV 875) a p.č. 4126 (LV 456) mezi různé vlastníky nebude přístup právně zajištěn a bude nutné provést nové vyhodnocení obvyklé ceny pozemku p.č. 4126. V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné další podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 4 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace

Rodinný dům č.p. 77



Rodinný dům č.p. 77



Fotodokumentace

Pozemek p.č. 283/2



Pozemek p.č. 283/2

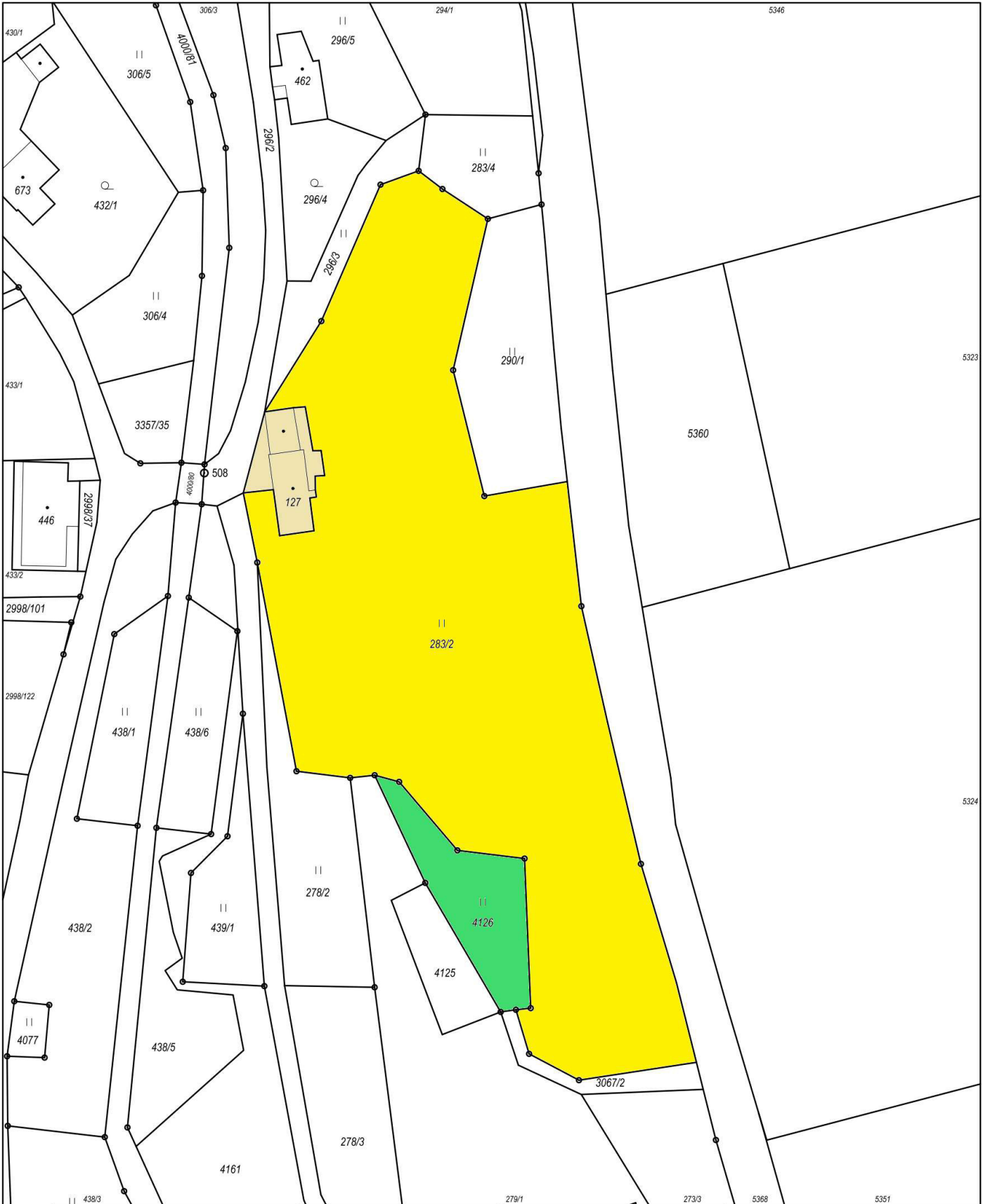


Pozemek p.č. 5324

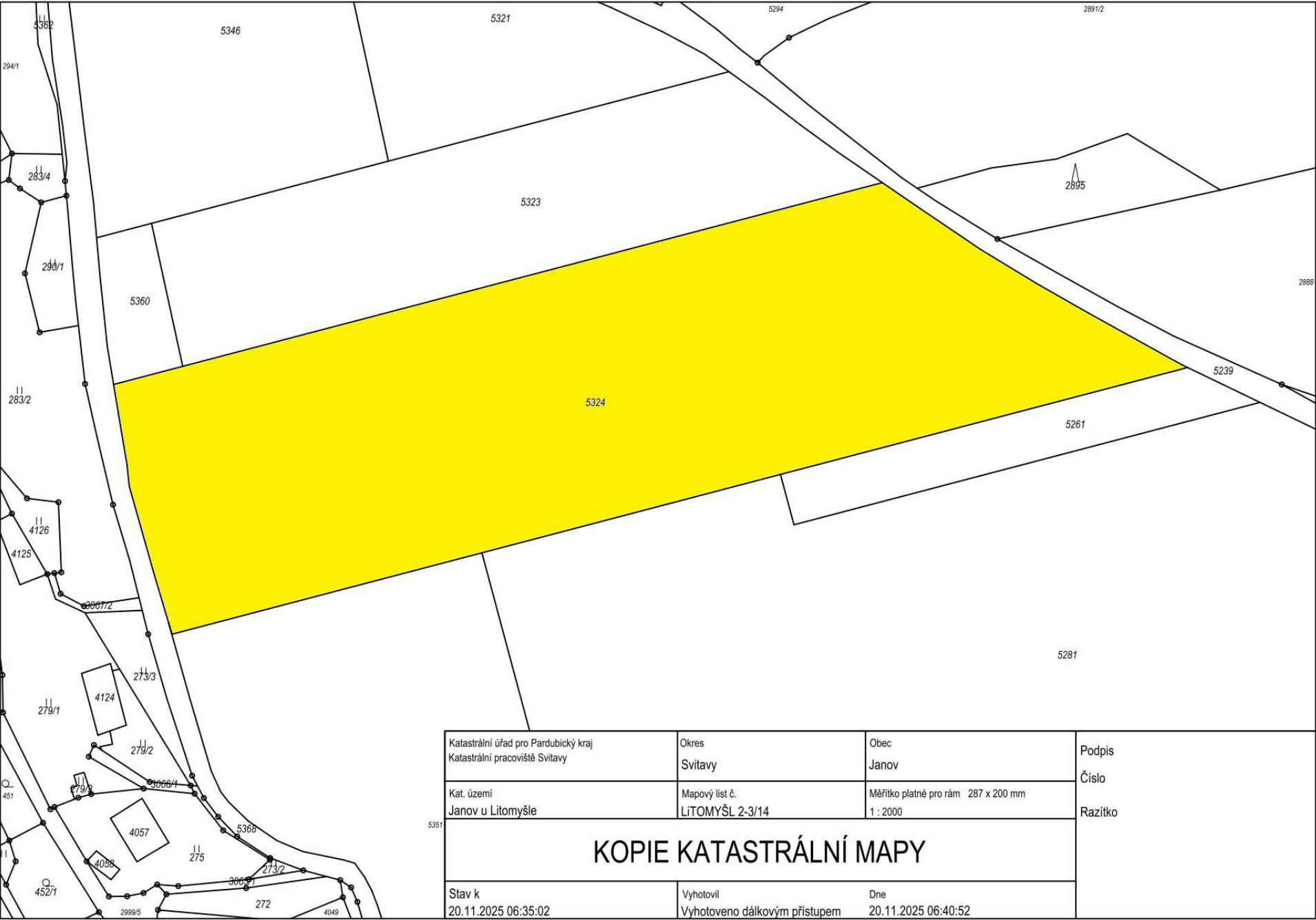


Pozemek p.č. 5324





Katastrální úřad pro Pardubický kraj Katastrální pracoviště Svitavy		Okres Svitavy	Obec Janov	Podpis
Kat. území Janov u Litomyšle		Mapový list č. LITOMYŠL 2-3/14	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	Číslo
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY				Razítko
Stav k 20.11.2025 06:35:02		Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 20.11.2025 06:41:08	



Katastrální úřad pro Pardubický kraj Katastrální pracoviště Svitavy	Okres Svitavy	Obec Janov	Podpis Číslo Razítko
Kat. území Janov u Litomyšle	Mapový list č. LITOMYŠL 2-3/14	Měřítko platné pro rám 287 x 200 mm 1 : 2000	
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			
Stav k 20.11.2025 06:35:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 20.11.2025 06:40:52	

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 **091631/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 12. 12. 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