

# 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: 26655/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 1244 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1244), vše v k.ú. Králíky, obec Králíky, okres Ústí nad Orlicí.

Zadavatel posudku:

Mgr. Dušan Šnaider  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 6  
Evropská 663/132  
160 00 Praha 6, Dejvice  
IČ: 63641461

Číslo jednací zadavatele:

174 EX 250/24-43

Číslo položky v evidenci posudků:

089893/2024

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 28. 11. 2024 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 5. 12. 2024.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

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

Na základě usnesení, ze dne 15. 11. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 250/24-43**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 1244** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1244), vše v k.ú. Králíky, obec Králíky, okres Ústí nad Orlicí.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

### **1.2. Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **174 EX 250/24-43**. 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:**

Použitá 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. 808, pro k.ú. Králíky, obec Králíky, okres Ústí nad Orlicí, vyhotovený objednavatelem, dne 15.11.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Králíky, obec Králíky, okres Ústí nad Orlicí, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 28. 11. 2024.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

### **3. NÁLEZ**

---

#### **3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 28. 11. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. 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 setřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

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

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

#### **3.3. Výčet zpracovaných dat:**

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://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                  | Ústí nad Orlicí                                 |
| Obec                   | Králíky   |
| Katastrální území      | Králíky (672556)                                |
| Část obce              | Králíky   |
| Počet obyvatel         | 4 143   |
| List vlastnictví číslo | 808   |
| Vlastník               | Ptáček Slavomír<br>č. p. 75, 56161 Červená Voda |

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

Jedná se o přízemní, pravděpodobně zděnou (nebylo možné přesně fyzicky ověřit), nepodsklepenou garáž pod mírnou pultovou střechou krytou standardní krytinou. Objekt je situovaný v zastavěné, okrajové části města Králíky, v řadové zástavbě jako řadový vnitřní. Pozemek leží v rovinném až velmi mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné a následně nezpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 1296/2 a p.č. 1297/1, které jsou ve vlastnictví města Králíky.

Dle informací ČSÚ ve městě Králíky se nachází tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení a hloubková kanalizace.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že se jedná o garáž určenou pro jedno osobní vozidlo.

|                               |                                 |
|-------------------------------|---------------------------------|
| <b>Základy:</b>               | smíšené <i>s izolací</i>        |
| <b>Obvodové stěny:</b>        | zděné*                          |
| <b>Stropy:</b>                | betonové do ocelových profilů*  |
| <b>Krov:</b>                  | pultová střecha                 |
| <b>Krytina:</b>               | standardní                      |
| <b>Klempířské konstrukce:</b> | -                               |
| <b>Úprava povrchů:</b>        | VNITŘNÍ *                       |
|                               | FASÁDNÍ cementové hladké omítky |
| <b>Dveře:</b>                 | -                               |
| <b>Okna:</b>                  | luxfery                         |
| <b>Vrata:</b>                 | plechová                        |
| <b>Podlahy:</b>               | *                               |
| <b>Elektroinstalace:</b>      | *                               |

\* prvky vybavení objektu nebyly 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 a dle místního šetření cca 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel pouze běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zanedbána. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako podprůměrnou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

**Případná příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.**

**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 oceňovaným nemovitostem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- přístup k objektu po nezpevněné komunikaci
- horší docházková vzdálenost do centra města
- 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 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 vymezení 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 konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu 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 sleduje sice vývoj cen rodinných domů, ale jeho použití považujeme za přesnější a průkaznější než konstrukci vývoje cen srovnatelných objektů založenou na odborném odhadu).

## Srovnatelné nemovitě věci

## 1. Garáž, k.ú. Králíky, okres Ústí nad Orlicí

Pozemek: St. 825, LV 940 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 320.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2024 19:30:15. Zápis proveden dne 16.07.2024. V-5141/2024-611

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 825, LV 940 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

## 2. Garáž, k.ú. Králíky, okres Ústí nad Orlicí

Pozemek: St. 1339, LV 940 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2023 17:43:11. Zápis proveden dne 13.04.2023. V-2259/2023-611

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 1339, LV 940 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

## 3. Garáž, k.ú. Králíky, okres Ústí nad Orlicí

Pozemek: St. 820, LV 996 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 09:54:01. Zápis proveden dne 16.11.2023. V-8346/2023-611

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 820, LV 996 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

## Stanovení obvyklé ceny

## 1. Garáž, k.ú. Králíky, okres Ústí nad Orlicí

|                                |               |                                       |
|--------------------------------|---------------|---------------------------------------|
| Cena nemovitě věci (CN)        | 320 000,- Kč  |                                       |
| K <sub>polohy</sub>            | 1,00          | srovnatelná                           |
| K <sub>konstrukce</sub>        | 1,00          | srovnatelná                           |
| K <sub>technického stavu</sub> | 1,05          | mírně lepší, než oceňovaná nemovitost |
| K <sub>datum realizace</sub>   | 0,98          | 24.6.2024                             |
| Upravená cena (UC)             | 310 981,54 Kč |                                       |

## 2. Garáž, k.ú. Králíky, okres Ústí nad Orlicí

|                                |              |             |
|--------------------------------|--------------|-------------|
| Cena nemovitě věci (CN)        | 300 000,- Kč |             |
| K <sub>polohy</sub>            | 1,00         | srovnatelná |
| K <sub>konstrukce</sub>        | 1,00         | srovnatelná |
| K <sub>technického stavu</sub> | 1,00         | srovnatelný |
| K <sub>datum realizace</sub>   | 0,96         | 20.3.2023   |
| Upravená cena (UC)             | 312 500,- Kč |             |

| <b>3. Garáž, k.ú. Králíky, okres Ústí nad Orlicí</b> |              |             |
|--|--------------|-------------|
| Cena nemovité věci (CN)                              | 300 000,- Kč |             |
| $K_{polohy}$   | 1,00         | srovnatelná |
| $K_{konstrukce}$                                     | 1,00         | srovnatelná |
| $K_{technického\ stavu}$                             | 1,00         | srovnatelný |
| $K_{datum\ realizace}$                               | 0,96         | 25.10.2023  |
| Upravená cena (UC)                                   | 312 500,- Kč |             |

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

|                     |                 |                     |
|---------------------|-----------------|---------------------|
| Minimální cena      |                 | 310 981,54 Kč       |
| Průměrná cena       | $\Sigma UC / 3$ | 311 993,85 Kč       |
| Maximální cena      |                 | 312 500,- Kč        |
| Obvyklá cena        |                 | 312 000,- Kč        |
| <b>Obvyklá cena</b> |                 | <b>312 000,- Kč</b> |

## 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>312 000,- 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 15. 11. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 250/24-43**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 1244** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 21 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1244), vše v k.ú. Králíky, obec Králíky, okres Ústí nad Orlicí.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

### **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**

**312 000,- Kč**

**Cena slovy: třistadvanácttisíc 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 7 stran:**

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Vyrozumění o ohledání nemovitostí

Doručenka vyrozumění

Porovnatelné vzorky

# Fotodokumentace



577

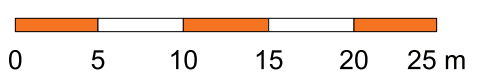
1294  
1226  
1159  
1160  
1161  
1162  
1163  
1164  
1165

1308  
1307  
1306  
1305  
1304  
1228  
1227  
1166  
1167  
1168  
1169  
1170  
1171  
1172  
1173

1323  
1322  
1321  
1320  
1319  
1318  
1240/1  
1239/1  
1238/1  
1237/1  
1236/1  
1235/1  
1234/1  
1233/1  
1232/1  
1231/1  
1230/1  
1229/1

1336  
1335  
1334  
1361  
1360  
1252  
1251  
1250  
1249  
1248  
1247  
1246  
1245  
1244  
1243  
1242  
1241

1295/32



# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

- znalecká kancelář -

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha; kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
tel:+420 581 331 601, email info@posudek.com

Slavomír Ptáček  
rok narození : 1972  
č. p. 75  
561 61 Červená Voda

## Vyrozumění o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

**Termín ohledání se určuje na den 28.11.2024, příjezd pracovníka v čase 10:00 - 11:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.**

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 18.11.2024

Oceňovací a znalecká  
kancelář s.r.o.  
Václavské náměstí 808/66  
110 00 Praha  
IČ: 268 69 004, DIČ: CZ26869004

.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecká kancelář

Příloha : Kopie usnesení č.j. **174 EX 250-24**



---

## Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitosti  
ID zprávy: 1440603391  
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva  
Stav zprávy: Doručená  
Datum a čas doručení: 28.11.2024 v 23:59:59

---

Odesílatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové  
Město, 11000 Praha 1, CZ  
ID schránky: sphqy98  
Typ schránky: Právnícká osoba  
Odesílající osoba: Pověřená osoba

---

Adresát: Slavomír Ptáček - Slavomír Ptáček, Vladislava Vančury 705, 56169 Králíky,  
CZ  
ID schránky: vgcbb4h  
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

---

Zmocnění: Nežadáno  
Naše čís. jednací: 174 EX 250/24  
Naše spisová zn.: Nežadáno  
Vaše čís. jednací: 174 EX 250/24  
Vaše spisová zn.: Nežadáno  
K rukám: Nežadáno  
Do vlastních rukou: Ne

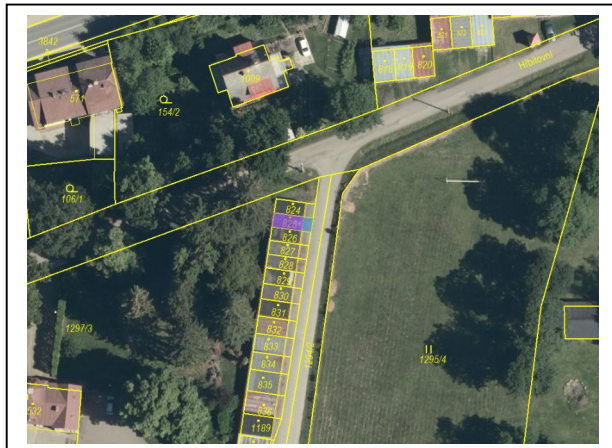
---

## Události zprávy:

18.11.2024 v 13:48:13 EV0: Datová zpráva byla podána.  
18.11.2024 v 13:48:13 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.  
28.11.2024 v 23:59:59 EV2: Uplynulo 10 dnů od dodání datové zprávy do datové schránky  
příjemce, aniž by se do schránky přihlásila osoba, která má s ohledem na  
rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu (dle § 18a, odst.  
3, zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění). Zpráva byla označena jako  
doručená fikcí. Připadl-li 10. den na sobotu, neděli nebo svátek, nastalo  
doručení nejbližší následující pracovní den.

---

## Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: **St. 825, LV 940** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

**320.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 24.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2024 19:30:15. Zápis proveden dne 16.07.2024.**

**V-5141/2024-611**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 825, LV 940** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**

## Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **St. 1339, LV 940** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

**300.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

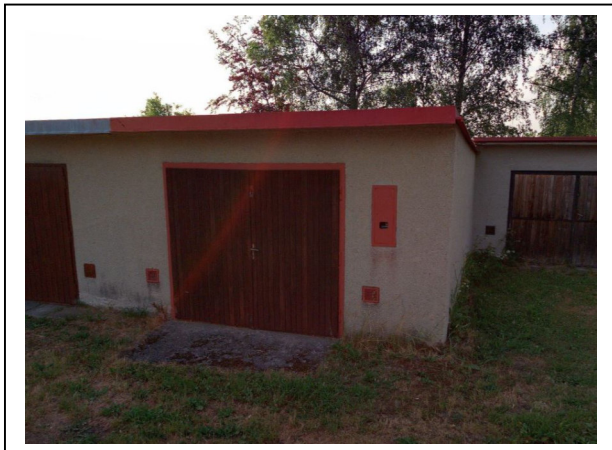
Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 20.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2023 17:43:11. Zápis proveden dne 13.04.2023.**

**V-2259/2023-611**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 1339, LV 940** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**

### Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **St. 820, LV 996** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

**300.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 06.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 09:54:01. Zápis  
proveden dne 16.11.2023.**

**V-8346/2023-611**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: **St. 820, LV 996** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**

**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 **089893/2024**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 5. 12. 2024

.....  
**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)