

# 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: 26693/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 79/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hostovice, č.e. 2950, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. 79/2), pozemku p.č. 79/1 - zahrada a pozemku p.č. 79/3 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, rod. rekr (LV 42), vše v k.ú. Hostovice u Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

**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 301/23-87**

**Číslo položky v evidenci posudků:**

**092377/2024**

**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 11. 12. 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 18. 12. 2024.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

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

Na základě usnesení, ze dne 25. 11. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 301/23-87**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 79/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Hostovice, č.e. 2950, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. 79/2), pozemku **p.č. 79/1** - zahrada o výměře 586 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 79/3** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 4 m<sup>2</sup>, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, rod. rekr (LV 42), vše v k.ú. Hostovice u Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

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 301/23-87**. 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. 41, pro k.ú. Hostovice u Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, vyhotovený objednavatelem dne 25.11.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Hostovice u Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 11. 12. 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/>.

Znalecký posudek č. 26224/2024 ze dne 24.6.2024 vypracovaný naší znaleckou kanceláří pro účely jiného exekučního řízení.

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 11. 12. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného pana Rudolfa Zemana.

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, 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.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), [maps.google.com](http://maps.google.com), [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) atd.

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

Kraj	Ústecký
Obec	Ústí nad Labem
Katastrální území	Hostovice u Ústí nad Labem (645982)
Část obce	Hostovice
Číslo evidenční	9250
PSČ	400 02
Počet obyvatel	91 963
List vlastnictví číslo	41
Vlastník	<i>Společné jmění manželů</i> Zeman Rudolf Vinařská 738/12, Bukov, 40001 Ústí nad Labem Zemanová Ludmila Poláčkova 3242/14, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem

**Celkový popis předmětu ocenění:**

Jedná se o přízemní, dřevěný, podsklepený objekt rodinné rekreace bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, odlehle části města Ústí nad Labem, v místní části s názvem Hostovice, v chatové oblasti jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Hostovice č.ev. 9250, 400 02 Ústí nad Labem-Hostovice. Parkování je na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 70/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Ústeckého kraje a po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 83 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Statutárního města Ústí nad Labem. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 60 m od předmětu ocenění.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro. Dle sdělení povinného a informací ČSÚ ve městě Ústí nad Labem se dále nachází tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné obytné místnosti s podstandardním sociálním zázemím (pouze chemické WC).

<b>Základy:</b>	smíšené	<i>s izolací</i>
<b>Podezdívka:</b>	zděná	
<b>Obvodové stěny:</b>	dřevěné	
<b>Stropy:</b>	s rovným podhledem	
<b>Zastřešení</b>	sedlový krov	
<b>Krytina:</b>	plechová	
<b>Klempířské konstrukce:</b>	žlaby	<i>pozinkované</i>
<b>Úprava povrchů:</b>	VNITŘNÍ	běžný nátěr
	FASÁDNÍ	běžný nátěr
<b>Schodiště:</b>	-	
<b>Dveře:</b>	dřevěné	dřevěné zárubně
<b>Okna:</b>	plastová zdvojená	
<b>Podlahy:</b>	prkenné, PVC	
<b>Vytápění:</b>	-	
<b>Elektroinstalace:</b>	220V	
<b>Rozvod vody:</b>	-	
<b>Zdroj teplé vody:</b>	-	
<b>Rozvod propan-butanu</b>	-	
<b>Kanalizace:</b>	-	
<b>Záchod:</b>	chemické WC	
<b>Okenice:</b>	NE	
<b>Vnitřní vybavení:</b>	-	
<b>Ostatní:</b>	-	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 30 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých

životností. V roce 2019 byla vyměněna okna za nová plastová. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou.

Na pozemku p.č. 79/3 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází část objektu bez čp/če - rod. rekr (LV č. 42), který je ve vlastnictví jiných subjektů a není předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.

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

**a) vedlejší stavby:**

Na obytnou část oceňovaného objektu, vlevo (pohled z příjezdové komunikace p.č. 83), navazuje dřevěný přístřešek s pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

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

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- zpevněné plochy
- 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
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- kompletní občanská vybavenost města

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- horší docházková vzdálenost do centra města
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- chybí základní hygienické vybavení a vytápění objektu

## 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 porováním.*“

**§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 porováním 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 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 příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **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. Objekt, k.ú. Brná nad Labem, okres Ústí nad Labem

Pozemek: **1960, LV 66** Součástí je stavba: **Brná, č.e. 285, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.200.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

**Smlouva kupní ze dne 05.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2024 10:47:19. Zápis proveden dne 01.10.2024.**

Číslo řízení

**V-5167/2024-510**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **1959, LV 66; 1960, LV 66** Součástí je stavba: **Brná, č.e. 285, rod.rekr**

### 2. Objekt, k.ú. Povrly, okres Ústí nad Labem

Pozemek: **382/5, LV 666** Součástí je stavba: **Povrly, č.e. 501, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **900.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

**Smlouva kupní ze dne 28.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2024 08:00:27. Zápis proveden dne 04.10.2024.**

Číslo řízení

**V-5276/2024-510**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **382/5, LV 666** Součástí je stavba: **Povrly, č.e. 501, rod.rekr; 382/20, LV 666**

### 3. Objekt, k.ú. Povrly, okres Ústí nad Labem

Pozemek: **382/7, LV 953** Součástí je stavba: **Povrly, č.e. 514, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.100.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

**Smlouva kupní ze dne 05.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2024 13:31:09. Zápis proveden dne 01.07.2024.**

Číslo řízení

**V-3287/2024-510**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **382/1, LV 1195; 382/7, LV 953** Součástí je stavba: **Povrly, č.e. 514, rod.rekr; 382/21, LV 953**

## Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Brná nad Labem, okres Ústí nad Labem		
Cena nemovité věci (CN)	1 200 000,- Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>vybavení</sub>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>konstrukce</sub>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>technického stavu</sub>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>pozemku</sub>	1,05	799 m2 - mírně lepší pozemkové zázemí
K <sub>příslušenství</sub>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	1,00	9.9.2024
Upravená cena (UC)	815 903,28 Kč	

<b>2. Objekt, k.ú. Povrly, okres Ústí nad Labem</b>		
Cena nemovité věci (CN)	900 000,- Kč	
$K_{polohy}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	387 m <sup>2</sup> - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum realizace}$	1,00	13.9.2024
Upravená cena (UC)	816 326,53 Kč	

<b>3. Objekt, k.ú. Povrly, okres Ústí nad Labem</b>		
Cena nemovité věci (CN)	1 100 000,- Kč	
$K_{polohy}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{technického stavu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	369 m <sup>2</sup> - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum realizace}$	0,98	5.6.2024
Upravená cena (UC)	881 466,94 Kč	

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

Minimální cena		815 903,28 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	837 898,92 Kč
Maximální cena		881 466,94 Kč
Obvyklá cena		840 000,- Kč
<b>Obvyklá cena</b>		<b>840 000,- 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>840 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> 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 25. 11. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 301/23-87**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 79/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Hostovice, č.e. 2950, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. 79/2), pozemku **p.č. 79/1** - zahrada o výměře 586 m<sup>2</sup> a pozemku **p.č. 79/3** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 4 m<sup>2</sup>, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, rod. rekr (LV 42), vše v k.ú. Hostovice u Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

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**

**840 000,- Kč**

**Cena slovy: osmsetčtyřicettisíc 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







# 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

Rudolf Zeman  
rok narození : 1983  
Vinařská 738/12  
400 01 Ústí nad Labem

## 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 11.12.2024, příjezd pracovníka v čase 08:30 - 09:30 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 02.12.2024

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 301-23**

---

## Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitostí  
ID zprávy: 1446609883  
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva  
Stav zprávy: Doručená  
Datum a čas doručení: 2.12.2024 v 12:20:13

---

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: Rudolf Zeman - Rudolf Zeman, Vinařská 738/12, Bukov, 40001 Ústí nad Labem, CZ  
ID schránky: 98md92d  
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

---

Zmocnění: Nežadáno  
Naše čís. jednací: 174 EX 301/23  
Naše spisová zn.: Nežadáno  
Vaše čís. jednací: 174 EX 301/23  
Vaše spisová zn.: Nežadáno  
K rukám: Nežadáno  
Do vlastních rukou: Ne

---

## Události zprávy:

2.12.2024 v 12:19:36 EV0: Datová zpráva byla podána.  
2.12.2024 v 12:19:36 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.  
2.12.2024 v 12:20:13 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.

---

## Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: **1960, LV 66** Součástí je stavba: **Brná, č.e. 285, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.200.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 05.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2024 10:47:19. Zápis proveden dne 01.10.2024.**

**V-5167/2024-510**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **1959, LV 66; 1960, LV 66** Součástí je stavba: **Brná, č.e. 285, rod.rekr**



## Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **382/5, LV 666** Součástí je stavba: **Povrly, č.e. 501, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

**900.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

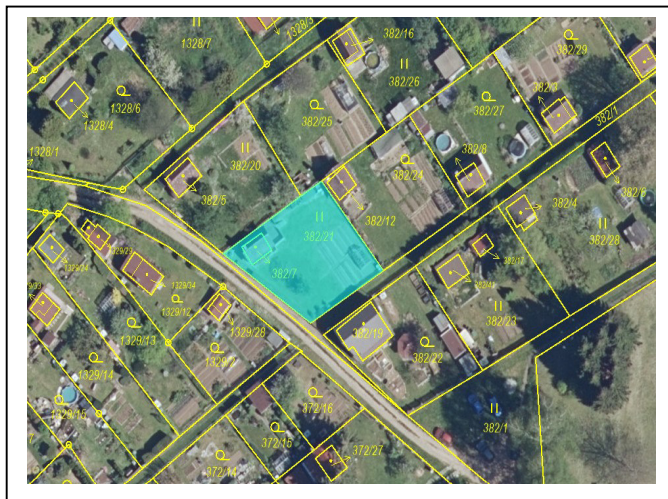
**Smlouva kupní ze dne 28.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2024 08:00:27. Zápis**

**V-5276/2024-510**

proveden dne 04.10.2024.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **382/5, LV 666** Součástí je stavba: **Povrly, č.e. 501, rod.rekr, 382/20, LV 666**

## Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **382/7, LV 953** Součástí je stavba: **Povrly, č.e. 514, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

**1.100.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 05.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2024 13:31:09. Zápis proveden dne 01.07.2024.**

**V-3287/2024-510**

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

**382/1, LV 1195; 382/7, LV 953** Součástí je stavba: **Povrly, č.e. 514, rod.rekr; 382/21, LV 953**

**Konzultant a důvod jeho příbrání:**

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl příbrán 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 **092377/2024**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 18. 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)