

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 003716/2024

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 704 postaveném na pozemku parc.č. 1369/26 a na pozemcích parc.č. 1369/3 a parc.č. 1369/26, vše v katastrálním území a v obci Česká Skalice, okres Náchod se všemi součástmi a příslušenstvím.

**Znalec:** Ing. Jitka Križáková  
Kpt. Stránského 985  
198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 1851-01-2024

**Zadavatel:** soudní exekutor Exekutorského úřadu pro Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.  
Evropská 663/132  
160 00 Praha 6

**Číslo jednací:** 067 EX 132422/09-69

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>390 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

**Počet stran:** 23 a 11 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 27.11.2023

**Vyhotoveno:** V Praze 15.01.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 704 postaveném na pozemku parc.č. 1369/26 a na pozemcích parc.č. 1369/3 a parc.č. 1369/26, vše v katastrálním území a v obci Česká Skalice, okres Náchod se všemi součástmi a příslušenstvím.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 132422/09.

## **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku**

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

## **1.4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 27.11.2023 za přítomnosti znalce Ing. Jitky Křižákové.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV 927 pro k.ú. Česká Skalice k datu 17.1.2022

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 132422/09-69 ze dne 13.10.2023

Snímek katastrální mapy

Fotodokumentace z místního šetření

Informace získané při místním šetření

Záznam z venkovní obhlídky

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

El. náhled do územního plánu obce

Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)

Měření v katastrální mapě (na adrese <https://www.nahliznidokn.cuzk.cz>)

Aplikační portál Marushka

Podklady dostupné na [cuzk.cz](http://cuzk.cz)

Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017

Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009

Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána 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 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 488/2020 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. 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 488/2020 Sb. 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.“

## 3. NÁLEZ

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

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Náchod, obec Česká Skalice, k.ú. Česká Skalice

Adresa nemovité věci: Hakenova 704, 552 03 Česká Skalice

#### Vlastnické a evidenční údaje

Hynek Dočekal, Pivovarská 660, 552 03 Česká Skalice, LV: 927, podíl: 2 / 8

Vít Dočekal, třída T. G. Masaryka 80, 552 03 Česká Skalice, LV: 927, podíl: 1 / 8

Jana Dočekalová, Hakenova 704, 552 03 Česká Skalice, LV: 927, podíl: 5 / 8

#### Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozdíly mezi dokumentovaným a skutečným stavem oceňovaných nemovitostí.

#### Místopis

Česká Skalice je město ve východních Čechách, na území okresu Náchod, v Královéhradeckém kraji. Nachází se v nadmořské výšce 284 metrů v Úpsko-metujské tabuli mezi městy Náchod, Červený Kostelec, Nové Město nad Metují a Jaroměř. Městem protéká řeka Úpa, která pramení v Krkonoších. Na katastru města leží částečně přehradní nádrž Rozkoš, často nazývaná Východočeským mořem.

Žije zde přibližně 5 100 obyvatel. Celková rozloha města včetně místních částí Malá Skalice, Zájezd, Spyta, Zlíč a Ratibořice činí 1735 ha.

Novodobá historie města je spjata s textilní výrobou, rozvojem cestovního ruchu, zejména do blízkého Babiččina údolí a Ratibořic, a rozvojem soukromého podnikání po roce 1989. V Malé

Skalici za řekou je Muzeum Boženy Němcové.

Česká Skalice se nachází na silnici I/33 spojující Jaroměř a Náchod. Po šesti letech výstavby byl 20. listopadu 2009 otevřen obchvat města vedoucí po jeho jižním okraji a po břehu přehradní nádrže Rozkoš.

Na břehu nádrže, východně od středu města je také železniční stanice na železniční trati Jaroměř–Trutnov. Zastavují zde všechny vlaky včetně rychlíků linky R10 Praha–Trutnov.

Občanská vybavenost odpovídající statutu města.

## Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci:  úzké centrum - jiný typ zástavby  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

288/1 MĚSTO ČESKÁ SKALICE, třída T. G. Masaryka 80, 55203 Česká Skalice

## Celkový popis nemovité věci

Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí z okolních veřejně přístupných míst. Povinný si nevyzvedl doporučený dopis o místním šetření a neumožnil znalci přístup do nemovitosti. Při obhlídce nebyl v nemovitosti ani v blízkém okolí nikdo přítomen.

Předmětem ocenění je řadový krajní rodinný dům postavený v řadě šesti rodinných domů jako první zleva. Jedná se o zděnou plně podsklepenou stavbu se dvěma nadzemními podlažními. Dům je obdélníkového půdorysného tvaru. Zastřešený je rovnou střechou, krytinou jsou pravděpodobně modifikované asfaltové pásy, případně plech. Okna jsou plastová. Dle informací z katastru nemovitostí je objekt napojen na veřejnou síť elektřiny, vody a kanalizace a je vytápěn ústředním topením s domovním kotlem. Dům byl stavebně dokončen a zkolaudován v roce 1977. Stavebně technický stav exteriéru je velmi zachovalý, interiér předpokládám obdobný.

Za domem je udržovaná zahrada.

Součástí ocenění je i příslušenství nemovitých věcí, které bylo možno zjistit z veřejně dostupných míst, tedy oplocení včetně podezdívky, vrátka, zpevněné pochozí plochy, přípojky inženýrských sítí, vedlejší stavba - přístřešek.

Pro účely tržního ocenění odhaduji užitnou plochu na základě podlahové plochy, plochu sklepa zohledňuji použitím koeficientu podsklepenosti.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

---

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

---

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO Exekuce

Komentář: Dle výpisu z katastru nemovitostí - LV 927 pro k.ú. Česká Skalice existuje soubor omezení vlastnického práva (nařízení exekuce, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Kompletní zápisy o exekučních řízeních - viz příložený LV 927

Veškerá tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitost je pohlíženo jako na prostou všech omezení.

## 3.4. Obsah

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Rodinný dům č.p. 704 - spoluhl. podíl id. 1/8
2. Pozemky na LV 927 pro k.ú. Česká Skalice - spoluhl. podíl id. 1/8
3. Trvalé porosty

### **Obsah ocenění na tržních principech**

#### **1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Rodinný dům č.p. 704 včetně pozemků - spoluhl. podíl id. 1/8

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Hakenova 704 552 03 Česká Skalice
LV:	927
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Náchod
Obec:	Česká Skalice
Katastrální území:	Česká Skalice
Počet obyvatel:	4 945
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>834,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel - Bez vlivu na cenu.	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Bez vlivu na cenu.	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Bez vlivu na cenu.	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Bez vlivu na cenu.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Bez vlivu na cenu.	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - Bez vlivu na cenu.	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 376,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.



## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,050}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000}$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,110}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,166}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,110}$$

### 1. Rodinný dům č.p. 704 - spoluhl. podíl id. 1/8

Obhlídka byla provedena pouze z veřejně přístupné komunikace a z pozemku parc.č. 1369/3, který je volně přístupný.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Královéhradecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	1 972,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	82,00 m <sup>2</sup>
1.NP:	=	82,00 m <sup>2</sup>
2. NP:	=	82,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	82,00 m <sup>2</sup>	2,50 m
1.NP:	82,00 m <sup>2</sup>	3,00 m
2. NP:	82,00 m <sup>2</sup>	3,00 m

#### Obestavěný prostor

1.PP:	(82)*(2,50)	=	205,00 m <sup>3</sup>
1.NP:	(82)*(3,00)	=	246,00 m <sup>3</sup>
2. NP:	(82)*(3,00)	=	246,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>697,00 m<sup>3</sup></b>

#### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	82,00 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	246,00 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	3,00

#### Výpočet indexu cenového porovnání

## Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - podsklepený - s plochou střechou	IV	typ D
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,750 = \mathbf{0,825}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,110}$

## Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 1 972,- Kč/m<sup>3</sup> \* 0,825 = 1 626,90 Kč/m<sup>3</sup>

CS<sub>P</sub> = OP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 697,00 m<sup>3</sup> \* 1 626,90 Kč/m<sup>3</sup> \* 1,000 \* 1,110 = 1 258 683,72 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem**

= **1 258 683,72 Kč**

**Rodinný dům č.p. 704 - spoluhl. podíl id. 1/8 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

= **1 258 683,72 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* **1 / 8**

**Rodinný dům č.p. 704 - spoluhl. podíl id. 1/8 - zjištěná cena**

= **157 335,47 Kč**

## 2. Pozemky na LV 927 pro k.ú. Česká Skalice - spoluhl. podíl id. 1/8

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,110}$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
-------------	----	----------------

1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,110 = 1,110$$

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	376,-	1,110		417,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1369/3	276	417,36	115 191,36
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1369/26	140	417,36	58 430,40
Stavební pozemky - celkem				416	<b>173 621,76</b>
<b>Pozemky na LV 927 pro k.ú. Česká Skalice - spoluhl. podíl id. 1/8 -</b>				=	<b>173 621,76 Kč</b>
<b>výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>					
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 8

**Pozemky na LV 927 pro k.ú. Česká Skalice - spoluhl. podíl id. 1/8 - = 21 702,72 Kč zjištěná cena celkem**

### 3. Trvalé porosty

**Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	173 621,76
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	416,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	70,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	29 215,20
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<b>1 898,99</b>
<b>Trvalé porosty - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>1 898,99 Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

---

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Rodinný dům č.p. 704 včetně pozemků - spoluvl. podíl id. 1/8

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>
-------------------------------

##### **Metoda porovnávací**

Při porovnávací metodě se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena předmětné nemovitosti, se zohledněním současné situace na trhu srovnatelných nemovitostí. Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, případně podobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze tedy zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizované ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec ve skutečnosti realizovaným.

Ze zkušeností a statistiky vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen v realitní inzerci se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitostí mezi 10 - 20 % hodnoty z požadované ceny nad skutečně realizovanou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

##### **Obvyklá cena - tržní**

Jedná se o cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytnutí 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. Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika. Tržní hodnotu nelze v žádném případě spočítat, respektive nelze ji vyčíslit nějakým exaktním způsobem, přestože v oceňovací praxi se vyskytují jisté exaktní způsoby pro její stanovení. Tyto způsoby či postupy je třeba chápat pouze a jen jako nápomocné, sloužící k tomu, aby znalec mohl vyslovit názor na obvyklou cenu tržní (tržní hodnotu) majetku na základě nějakých podpůrných údajů. Obvyklá cena (tržní hodnota) je vždy názor, nikoliv dogmaticky vypočtená částka.

##### **Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu nemovitosti.**

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení obvyklé ceny zohledněna jeho nižší obchodovatelnost, v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. V první řadě je nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách realitní trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což značně ztěžuje nejen jejich vlastní prodej, ale i samotné ocenění těchto nemovitostí.

Metodicky se pro stanovení obvyklé ceny vychází ze vzorků podobných srovnatelných nemovitostí nabízených k prodeji, nebo již zrealizovaných prodejů. Obecně se tedy vychází z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitostí, avšak nemovitostí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnickém podílu více osob, není nijak neobvyklý, tak se vesměs jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitostech, až na velmi vzácné výjimky, veřejně

neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů nemovitostí. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitostech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitosti jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitosti, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitosti spočívajícím v naprosté většině absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodu není celá nemovitost, ale pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovitosti značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitosti, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovitosti zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou vždy spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitosti, se následně v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitost. V tomto důsledku je i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu. Například u spoluvlastnického podílu 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovitosti, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitosti atd. Stejně je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby. Skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě daleko větší.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitosti samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do stanovené obvyklé ceny spoluvlastnického podílu.

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu na nemovitosti nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako podíl velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vydělit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

<b>Užitná plocha:</b>	131,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	697,00 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	246,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	416,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Srovnatelná nemovitost č. 1</b>
<b>Lokalita:</b>	Havlíčková 36, Malá Skalice, Česká Skalice
<b>Popis:</b>	V-7121/2022-605 (LISTINY) podání: 5.12.2022 cena: 1 650 000 Kč
	LV: 1175
	katastr. pracoviště: Náchod (605)
	Plocha Cena/m <sup>2</sup> Cena

STAVBA: Havlíčkova 36, Malá Skalice, Česká Skalice (rodinný dům) 64 m<sup>2</sup>  
PARCELA: st.52 (zast. plocha a nádv.), kú: Malá Skalice 229 m<sup>2</sup>  
PARCELA: 111 (zahradka), kú: Malá Skalice 140 m<sup>2</sup>

**Pozemek:** 367,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 64,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu - menší 0,81

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku - menší 1,02

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

K8 Koeficient podsklepenosti - nepodsklepený dům 1,10



Zdroj:

<https://cenovamapa.ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 5.12.2022	64,00	25 781	0,91	23 461

**Název:** Srovnatelná nemovitost č. 2

**Lokalita:** Jiráskova 357, Česká Skalice

**Popis:** V-1214/2023-605 (LISTINY) podání: 8.3.2023  
cena: 1 500 000 Kč

LV: 1981

katastr. pracoviště: Náchod (605)

Plocha Cena/m<sup>2</sup> Cena

STAVBA: Jiráskova 357, Česká Skalice (rodinný dům) 68 m<sup>2</sup>

PARCELA: st.1124 (zast. plocha a nádv.), kú: Česká Skalice 420 m<sup>2</sup>

**Pozemek:** 420,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 68,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu - menší 0,82

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

K8 Koeficient podsklepenosti - nepodsklepený dům 1,10



Zdroj:

<https://cenovamapa.ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 8.3.2023	68,00	22 059	0,90	19 853

**Název:** Srovnatelná nemovitost č. 3

<b>Lokalita:</b>	Říkov 18, okres Náchod				
<b>Popis:</b>	V-2175/2023-605 ( LISTINY )podání:26.4.2023 cena:4 920 000 Kč				
	LV: 2000 katastr. pracoviště: Náchod (605)				
	Plocha	Cena/m2	Cena		
	STAVBA:	Říkov 18, okr. Náchod (rodinný dům)			190 m2
	PARCELA:	st.130 (zast. plocha a nád.), kú: Říkov			97 m2
	PARCELA:	127/11 (travní porost ), kú: Říkov			488 m2
<b>Pozemek:</b>	585,00 m <sup>2</sup>				
<b>Užitná plocha:</b>	190,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny					1,00
K2 Velikosti objektu - větší					1,10
K3 Poloha - horší					1,10
K4 Provedení a vybavení					1,00
K5 Celkový stav					1,00
K6 Vliv pozemku - větší					0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění					1,00
K8 Koeficient podsklepenosti - podsklepený dům					1,00
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>	
k 26.4.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]	
4 920 000	190,00	25 895	1,15	29 779	



Zdroj:

<https://cenovamapa.ikarus21.cz/>

<b>Název:</b>	Srovnatelná nemovitost č. 4				
<b>Lokalita:</b>	Riegrova 443, Česká Skalice				
<b>Popis:</b>	V-1532/2022-605 ( LISTINY )podání:10.3.2022 cena:2 520 000 Kč				
	LV: 3470 katastr. pracoviště: Náchod (605)				
	Plocha	Cena/m2	Cena		
	STAVBA:	Riegrova 443, Česká Skalice (rodinný dům)			61 m2
	PARCELA:	st.760 (zast. plocha a nád.), kú: Česká Skalice			307 m2
<b>Pozemek:</b>	307,00 m <sup>2</sup>				
<b>Užitná plocha:</b>	61,00 m <sup>2</sup>				
<b>Použité koeficienty:</b>					
K1 Redukce pramene ceny					1,00
K2 Velikosti objektu - menší					0,80
K3 Poloha					1,00
K4 Provedení a vybavení					1,00
K5 Celkový stav					1,00
K6 Vliv pozemku - menší					1,01
K7 Úvaha zpracovatele ocenění					1,00
K8 Koeficient podsklepenosti - nepodsklepený dům					1,10



Zdroj:

<https://cenovamapa.ikarus21.cz/>



Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.3.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 520 000	61,00	41 311	0,89	36 767

<b>Název:</b>	<b>Srovnatelná nemovitost č. 5</b>			
<b>Lokalita:</b>	Velký Třebešov 102, okr. Náchod			
<b>Popis:</b>	V-3813/2023-605 (LISTINY) podání: 17.7.2023 cena: 3 800 000 Kč			
	LV: 391 katastr. pracoviště: Náchod (605) Plocha STAVBA: Velký Třebešov 102, okr. Náchod (rodinný dům) 169 m <sup>2</sup>			
	PARCELA:	st.70 (zast. plocha a nádv.), kú: Velký Třebešov	326 m <sup>2</sup>	
	PARCELA:	144/1 (zahrada), kú: Velký Třebešov	167 m <sup>2</sup>	
	PARCELA:	145/7 (zahrada), kú: Velký Třebešov	417 m <sup>2</sup>	
	PARCELA:	st.207 (zast. plocha a nádv.), kú: Velký Třebešov	2 m <sup>2</sup>	
<b>Pozemek:</b>	912,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	169,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu - větší			1,05	
K3 Poloha - horší			1,10	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku - výrazně větší			0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
K8 Koeficient podsklepenosti - nepodsklepený dům			1,10	
	<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>
	k 17.7.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>
	3 800 000	169,00	22 485	1,02
				<b>Upravená j. cena</b>
				[Kč/m <sup>2</sup> ]
				<b>22 935</b>



Zdroj:

<https://cenovamapa.ikarus21.cz/>

### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

Minimální jednotková porovnávací cena	19 853 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	26 559 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	36 767 Kč/m <sup>2</sup>

### Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	26 559 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	131,00 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	<b>3 479 229,00</b>

obtížnější obchodovatelnost spoluvlastnického podílu		* 0,90
	=	3 131 306,10
Vlastnický podíl	*	1 / 8
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>		<b>391 413 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 704 - spoluvl. podíl id. 1/8	157 335,- Kč
2. Pozemky na LV 927 pro k.ú. Česká Skalice - spoluvl. podíl id. 1/8	21 703,- Kč
3. Trvalé porosty	1 899,- Kč

**Výsledná zjištěná cena - celkem: 180 937,- Kč**

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 180 940,- Kč**

slovy: Jednoosmdesátisícdevětsetčtyřicet Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>180 940 Kč</b>
--	-------------------

slovy: Jednoosmdesátisícdevětsetčtyřicet Kč

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 704 včetně pozemků - spoluvl. podíl id. 1/8	391 413,- Kč
---	--------------

<b>Zjištěná cena</b>	<b>180 940 Kč</b>
<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>391 413 Kč</b>

#### Silné stránky

- + klidná lokalita
- + dobrá dostupnost hromadné dopravy - vlak a autobus
- + v rámci obce dobrá občanská vybavenost

#### Slabé stránky

- řadový rodinný dům
- starší dům

<b>Obvyklá cena</b>	<b>390 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

slovy: Třistadevadesátisíc Kč

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování

majetku).

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody s odečtením hodnoty věcného břemene.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

### **5.2. Kontrola postupu**

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Zadaná odborná otázka:

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 704 postaveném na pozemku parc.č. 1369/26 a na pozemcích parc.č. 1369/3 a parc.č. 1369/26, vše v katastrálním území a v obci Česká Skalice, okres Náchod se všemi součástmi a příslušenstvím.

#### Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/8 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 704 postaveném na pozemku parc.č. 1369/26 a na pozemcích parc.č. 1369/3 a parc.č. 1369/26, vše v katastrálním území a v obci Česká Skalice, okres Náchod se všemi součástmi a příslušenstvím činí

**Obvyklá cena**

**390 000 Kč**

slovy: Třistadevadesát tisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí - LV 927	5
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 27.11.2023	1
Mapa oblasti	1
Obsílka	1
Povodňová mapa	1

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Bez přizvaných konzultantů

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 6/2024.

## **Prohlášení znalce**

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 003716/2024.

V Praze 15.01.2024

Ing. Jitka Križáková  
Kpt. Stránského 985  
198 00 Praha 9

**PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**  
**č: 003716/2024**

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí - LV 927	5
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 27.11.2023	1
Mapa oblasti	1
Obsílka	1
Povodňová mapa	1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 17.01.2022 11:15:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 67 EX 13242209 pro JUDr. Juraj Podkonický,  
Ph.D.  
soudní exekutor

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 573990 Česká Skalice  
Kat.území: 621684 Česká Skalice List vlastnictví: 927

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Dočekal Hynek, Pivovarská 660, 55203 Česká Skalice		2/8
Dočekal Vít, třída T. G. Masaryka 80, 55203 Česká Skalice		1/8
Dočekalová Jana, Hakenova 704, 55203 Česká Skalice		5/8

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1369/3	276	zahrada		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně, zemědělský půdní fond
1369/26	140	zastavěná plocha a nádvoří		ochranné pásmo vodního zdroje 2.stupně

Součástí je stavba: Česká Skalice, č.p. 704, bydlení  
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1369/26

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Juraj Podkonický Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Dočekal Vít, třída T. G. Masaryka 80, 55203 Česká Skalice, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS v Náchodě 22 Nc-4076/2009 -5 ze dne 19.01.2009. Právní moc ke dni 11.12.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2020 13:01:01. Zápis proveden dne 11.05.2020; uloženo na prac. Náchod Z-2389/2020-605

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k 1/8 nemovitosti

Povinnost k

Dočekal Vít, třída T. G. Masaryka 80, 55203 Česká Skalice, RČ/IČO:  
Parcela: 1369/26, Parcela: 1369/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 EX-122739/2009 -43 ze dne 04.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2020 07:00:14. Zápis proveden dne 12.05.2020; uloženo na prac. Náchod Z-2357/2020-605

o Nařízení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

strana 1



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 17.01.2022 11:15:03

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 573990 Česká Skalice  
Kat.území: 621684 Česká Skalice List vlastnictví: 927  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

---

**pověřený soudní exekutor JUDr. Juraj Podkonický Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6**

*Povinnost k*

Dočekal Vít, třída T. G. Masaryka 80, 55203 Česká Skalice, RČ/IČO:

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce OS v Náchodě 22 Nc-6012/2009 -4 ze dne 14.05.2009. Právní moc ke dni 19.12.2009. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2020 13:08:25. Zápis proveden dne 11.05.2020; uloženo na prac. Náchod Z-2390/2020-605

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

**k 1/8 nemovitosti**

*Povinnost k*

Dočekal Vít, třída T. G. Masaryka 80, 55203 Česká Skalice, RČ/IČO:

Parcela: 1369/26, Parcela: 1369/3

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 EX-132422/2009 -42 ze dne 04.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2020 06:59:20. Zápis proveden dne 12.05.2020; uloženo na prac. Náchod Z-2356/2020-605

**o Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor Mgr. Stanislav Molák, Nádražní 397, 580 01 Havlíčkův Brod**

*Povinnost k*

Dočekal Vít, třída T. G. Masaryka 80, 55203 Česká Skalice, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Havlíčkův Brod 050 EX-1541/2014 -11 ze dne 10.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2020 10:43:06. Zápis proveden dne 03.06.2020; uloženo na prac. Náchod Z-2777/2020-605

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

**k 1/8 nemovitosti**

*Povinnost k*

Dočekal Vít, třída T. G. Masaryka 80, 55203 Česká Skalice, RČ/IČO:

Parcela: 1369/26, Parcela: 1369/3

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Havlíčkův Brod 050 EX-1541/2014 -113 ze dne 01.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2020 10:43:05. Zápis proveden dne 03.06.2020; uloženo na prac. Náchod Z-2778/2020-605

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Havlíčkův Brod 050 EX-1541/2014 -120. Právní moc ke dni 15.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2020 12:19:50. Zápis proveden dne 24.07.2020; uloženo na prac. Náchod

Z-3443/2020-605

**o Nařízení exekuce**

**pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, Rybníčky 59, 339 01 Klatovy II.**

*Povinnost k*

Dočekal Vít, třída T. G. Masaryka 80, 55203 Česká

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.  
strana 2



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 17.01.2022 11:15:03

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 573990 Česká Skalice  
Kat.území: 621684 Česká Skalice List vlastnictví: 927  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k 1/8 nemovitosti**

*Povinnost k*

Dočekal Vít, třída T. G. Masaryka 80, 55203 Česká  
Skalice, RČ/IČO:  
Parcela: 1369/26, Parcela: 1369/3

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-  
26586/2009 -55 ze dne 27.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2020  
11:05:00. Zápis proveden dne 03.08.2020; uloženo na prac. Náchod  
Z-3493/2020-605

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Iveta Glogrová, Vinohradská 58/1188, 130 00 Praha 3

*Povinnost k*

Dočekal Vít, třída T. G. Masaryka 80, 55203 Česká  
Skalice, RČ/IČO:

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 4 126  
EX-74/2016 -7 ze dne 13.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2021  
14:20:15. Zápis proveden dne 24.05.2021; uloženo na prac. Náchod  
Z-1866/2021-605

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k 1/8 nemovitosti**

*Povinnost k*

Dočekal Vít, třída T. G. Masaryka 80, 55203 Česká  
Skalice, RČ/IČO:  
Parcela: 1369/26, Parcela: 1369/3

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 4 126 EX-  
74/2016 -12 ze dne 18.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2021  
14:20:15. Zápis proveden dne 24.05.2021; uloženo na prac. Náchod  
Z-1867/2021-605

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad  
Praha 4 126 EX-74/2016 -12. Právní moc ke dni 12.07.2021. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 03.09.2021 12:58:05. Zápis proveden dne 06.09.2021; uloženo  
na prac. Náchod

Z-3147/2021-605

---

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

---

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

- o Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 266/1974 z 16.4.1974.

POLVZ:72/1974

Z-2800072/1974-605

Pro: Dočekalová Jana, Hakenova 704, 55203 Česká Skalice

RČ/IČO:

- o Kolaudační rozhodnutí Výst.-PÝ/1977 ze dne 14.06.1977.

POLVZ:88/1978

Z-2800088/1978-605

Pro: Dočekalová Jana, Hakenova 704, 55203 Česká Skalice

RČ/IČO:

---

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR*

*Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.*

strana 4



Kopie katastrální mapy ze dne 16.1.2024



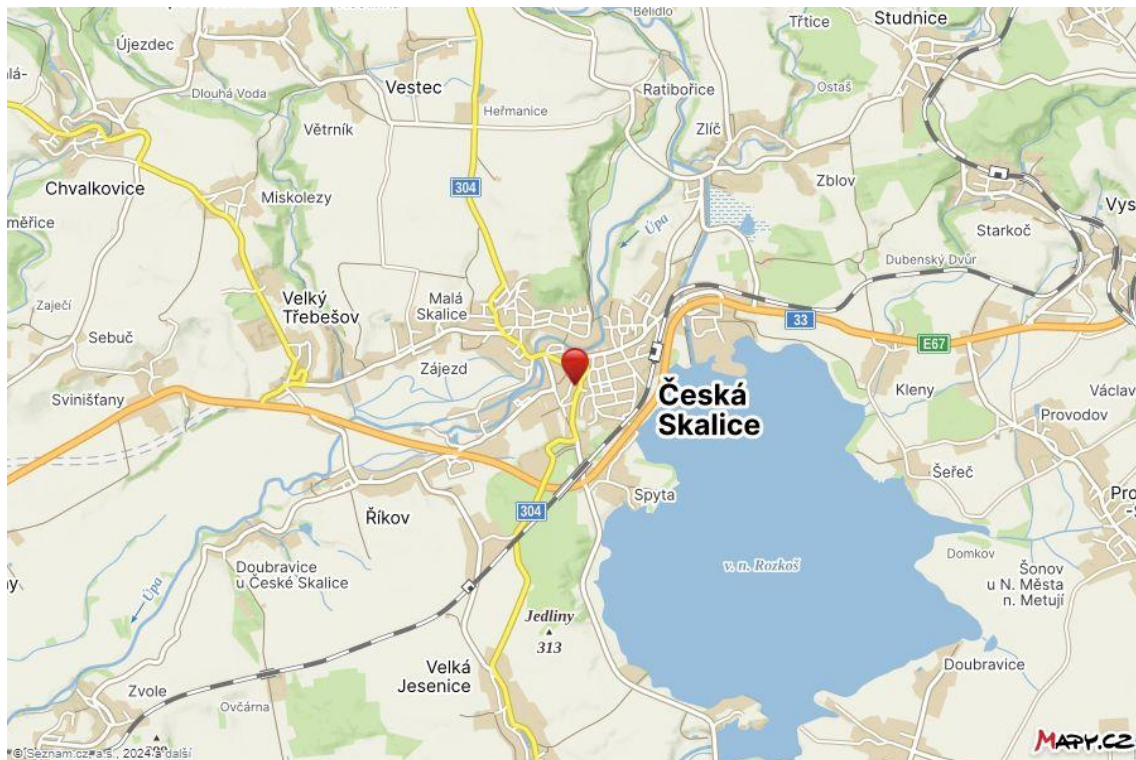
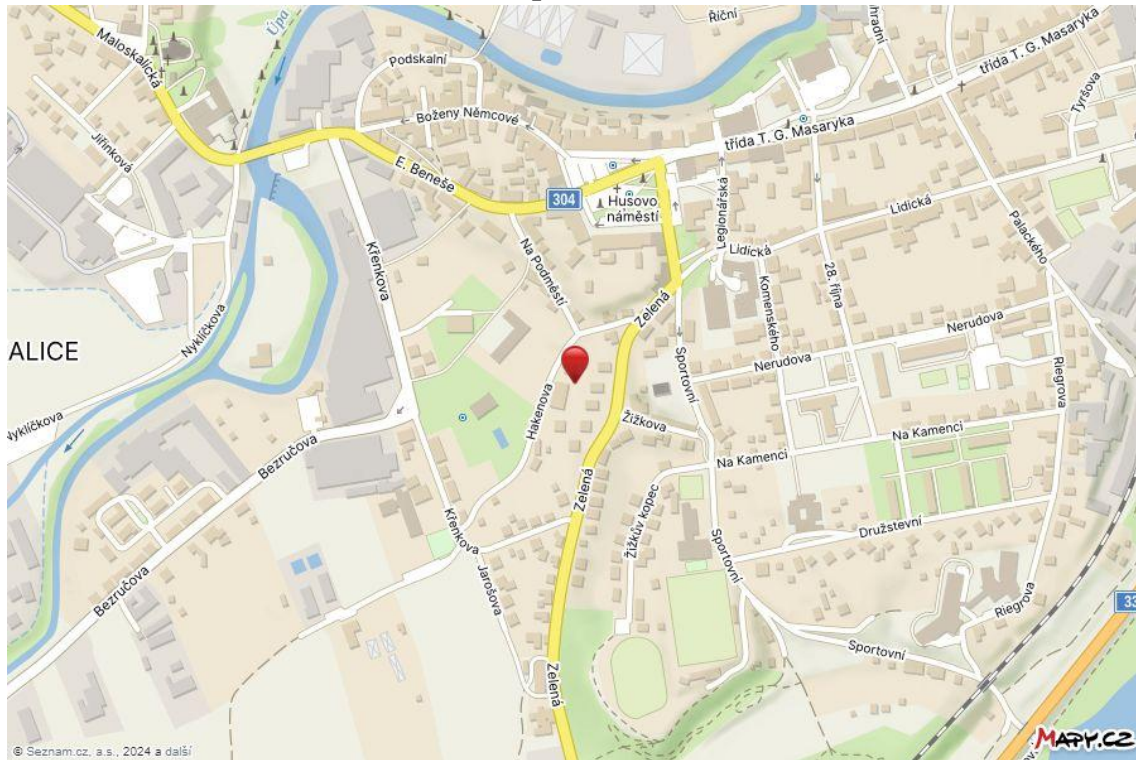
Pozemek p.č. 1369/3, 1369/26 v k.ú. č. 621684

ortofotomapa





## Mapa oblasti





# Obsílka

Místo pro podání nálekv  
190 03 Praha 93  
**R**  
Doporučené  
Recommened  
Ceska pošta  
RR 62307416 1 CZ

Odesílatel: **Ing. Jitka Křížáková**  
Kpt. Stránského 985  
198 00 Praha 9

19003 Praha 93  
RR623074161  
09.11.23 231 884 0.012kg 1  
EK, DZ, UX, DE  
ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC

Adresát: **VÍTEK POLAČEK**  
**TOPOLOVA 615**  
**289 23 MILDVICE**

*Uložit 10 dnů*

**DOPORUČENÉ  
DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNĚMU ZÁSTUPCI**

Zásilka uložena dne *14.11.*

Otisk denního razítka a podpis vydávajícího pracovníka



Odesílatel: <b>Ing. Jitka Křížáková</b> Kpt. Stránského 985 198 00 Praha 9
<b>DODEJKA</b>
Adresát: <b>VÍTEK POLAČEK</b> <b>TOPOLOVA 615</b> <b>289 23 MILDVICE</b>

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala: .....

Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi: .....

Potvrzují převzetí této zásilky dne ..... podpis .....

# Povodňová mapa

Geoportál GEPRO - tiskový výstup



Měřítko 1:14286