

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: 27143/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitostního celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 15** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Odolenovice, č.p. 71, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 71), pozemku **p.č. 99** - zahrada, pozemku **p.č. 101** - zahrada a pozemku **p.č. 625** - zahrada, LV č. 673, vše v k.ú. Odolenovice u Jenišovic, obec Jenišovice, okres Jablonec nad Nisou.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci - pozemku **p.č. 581** - ostatní plocha, LV č. 45, v k.ú. Odolenovice u Jenišovic, obec Jenišovice, okres Jablonec nad Nisou.

Zadavatel posudku:

JUDr. Petr Kocián
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-venkov
Veveří 125
616 45 Brno
IČ: 60531355

Číslo jednací zadavatele:

137 Ex 7113/18-101

Číslo položky v evidenci posudků:

045064/2025

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 11. 6. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

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

V Praze, dne 18. 6. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 29. 5. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137 Ex 7113/18-101**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitostního celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 15** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 188 m², jehož součástí je stavba: **Odolenovice, č.p. 71, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 71), pozemku **p.č. 99** - zahrada o výměře 360 m², pozemku **p.č. 101** - zahrada o výměře 929 m² a pozemku **p.č. 625** - zahrada o výměře 158 m², LV č. 673, vše v k.ú. Odolenovice u Jenišovic, obec Jenišovice, okres Jablonec nad Nisou.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci - pozemku **p.č. 581** - ostatní plocha o výměře 162 m², LV č. 45, v k.ú. Odolenovice u Jenišovic, obec Jenišovice, okres Jablonec nad Nisou.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **137 Ex 7113/18-101**. 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. 673, pro k.ú. Odolenovice u Jenišovic, obec Jenišovice, okres Jablonec nad Nisou, vyhotovený objednavatelem dne 26.5.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 45, pro k.ú. Odolenovice u Jenišovic, obec Jenišovice, okres Jablonec nad Nisou, vyhotovený objednavatelem dne 26.5.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Odolenovice u Jenišovic, obec Jenišovice, okres Jablonec nad Nisou, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 11. 6. 2025.

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

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Jenišovice týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 11. 6. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinné, paní Adély Králové.

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.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

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

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

Kraj	Liberecký	
Okres	Jablonec nad Nisou	
Obec	Jenišovice	
Katastrální území	Odolenovice u Jenišovic (658430)	
Část obce	Odolenovice	
Číslo popisné	71	
PSČ	468 33	
Počet obyvatel	1 287	
List vlastnictví číslo	673	
Vlastníci:		
	1. Králová Adéla	podíl 1 / 2
	Odolenovice 71, 46833 Jenišovice	
	2. Malý Pavel	podíl 1 / 2
	Odolenovice 71, 46833 Jenišovice	
List vlastnictví číslo	45	
Vlastníci:		
	1. <i>Společné jmění manželů</i>	podíl 1 / 2
	Malý Michal	
	Za Sokolovnou 1321, 51101 Turnov	
	Králová Adéla	
	Odolenovice 71, 46833 Jenišovice	
	2. Sandleiter Vítězslav	podíl 1 / 4
	Diamantová 1909, 51101 Turnov	
	3. Žáková Eva	podíl 1 / 4
	Kosmonautů 1422, 51101 Turnov	

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o přízemní, částečně podsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Jenišovice, v místní části s názvem Odolenovice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Odolenovice 71, 468 33 Jenišovice. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží ve sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 606/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Libereckého kraje a dále po nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 581 - ostatní plocha, který je v podílovém vlastnictví povinné a je také předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a trativod. Dle sdělení povinné a informací ČSÚ se v obci Jenišovice dále nachází hloubková kanalizace a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 4+1 s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	smíšené	<i>s částečnou izolací</i>
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	dřevěné trémové, klenbové	<i>s rovným podhledem</i>
Střecha:	sedlová	
Krytina:	eternitové šablony	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	cementové hladké	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	keramické	<i>koupelna</i>
Schody:	betonové, dřevěné	
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně dřevěné</i>
Okna:	dř. kastlová, plastová zdvojená, dř. ven-dovnitř otvíratelná	
Podlahy obytných místností:	plovoucí podlahy, textilní krytiny, prkenné (původní)	
Podlahy ostatních místností:	keramická dlažba, PVC, betonové, prkenné (původní)	
Vytápění:	LOKÁLNÍ	krbovou vložkou
Elektroinstalace:	220V/400V	
Bleskosvod:	ANO	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	el. bojler	
Instalace plynu:	propanbutan	
Kanalizace:	koupelna - WC	
Vybavení kuchyně:	kuch. linka, sporák	
Vnitřní vybavení:	vana - umyvadlo	
Záchod:	splachovací WC	
Ostatní:	-	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastnice místního šetření přes 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2009 bylo modernizováno sociální zázemí. V roce 2010 byl instalován nový krb. V roce 2012 byla z části vyměněna okna za nová plastová a byly provedeny nové rozvody teplé a studené vody. V roce 2014 byly provedeny nové rozvody elektrika. V roce 2024 byla provedena částečná modernizace kuchyně (byla instalována nová kuchyňská linka). Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Před rodinným domem, vpravo (pohled z příjezdové komunikace), je situována přízemní, plechová garáž pod sedlovou střechou.

Za touto, dále vpravo, se nachází přízemní, podsklepená vedlejší stavba kombinované konstrukce pod pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA, na kterou pravo navazuje přístřešek dřevěné konstrukce pod pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- zpevněné plochy (betonové)
- zpevněné plochy (žulové kostky)
- opěrná zídka (kamenná)
- opěrná zídka (betonová)
- venkovní schody (betonové)
- trativod
- 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
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra obce
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- pouze lokální 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 na LV č. 673

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 **nižší** 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. Rodinný dům, k.ú. Jenišovice u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou

Pozemek: St. 139/1, LV 1118 Součástí je stavba: Jenišovice, č.p. 109, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.513.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní UZSVM/ULB/4128/2024-ULBM, č. 4900/ULB/2024 ze dne 17.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2024 13:44:24. Zápis proveden dne 24.01.2025.

V-6899/2024-504

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 139/1, LV 1118 Součástí je stavba: Jenišovice, č.p. 109, rod.dům

2. Rodinný dům, k.ú. Soběslavice, okres Liberec

Pozemek: St. 99, LV 39 Součástí je stavba: Soběslavice, č.p. 45, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.541.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2023 10:38:16. Zápis proveden dne 02.01.2024.

V-9779/2023-505

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 99, LV 39 Součástí je stavba: Soběslavice, č.p. 45, rod.dům; 14, LV 39; 54/7, LV 39

3. Rodinný dům, k.ú. Besedice, okres Jablonec nad Nisou

Pozemek: St. 274, LV 969 Součástí je stavba: Besedice, č.p. 19, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2024 13:38:36. Zápis proveden dne 03.04.2024.

V-1139/2024-504

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 274, LV 969 Součástí je stavba: Besedice, č.p. 19, rod.dům; St. 681, LV 969 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž; 1989/2, LV 969

4. Rodinný dům, k.ú. Bzí u Železného Brodu, okres Jablonec nad Nisou

Pozemek: St. 205, LV 1492 Součástí je stavba: Splzov, č.p. 5, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.600.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.09.2024 15:18:00. Zápis proveden dne 24.10.2024.

V-5114/2024-504

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 205, LV 1492 Součástí je stavba: Splzov, č.p. 5, rod.dům; 961/3, LV 1492; 963/4, LV 1492; 965/3, LV 1492; 967/1, LV 1492

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Jenišovice u Jablonce nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou		
Cena nemovité věci (CN)	3 513 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	0,90	534 m ² - horší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,98	23.12.2024
Upravená cena (UC)	3 982 993,20 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Soběslavice, okres Liberec		
Cena nemovité věci (CN)	3 541 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	0,90	810 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum realizace}$	0,92	4.12.2023
Upravená cena (UC)	4 276 570,05 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Besedice, okres Jablonec nad Nisou		
Cena nemovité věci (CN)	3 000 000,- Kč	
K_{polohy}	0,95	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,95	1.074 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	0,95	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,93	5.3.2024
Upravená cena (UC)	3 583 258,92 Kč	

4. Rodinný dům, k.ú. Bzí u Železného Brodu, okres Jablonec nad Nisou		
Cena nemovité věci (CN)	3 600 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,95	867 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum realizace}$	0,96	30.9.2024
Upravená cena (UC)	3 759 398,50 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		3 583 258,92 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 4$	3 900 555,17 Kč
Maximální cena		4 276 570,05 Kč
Obvyklá cena		3 900 000,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem		
Vlastnický podíl	\times	1 / 2
Cena po úpravě	$=$	1 950 000,- Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě	=	1 560 000,- Kč

Obvyklá cena **1 560 000,- Kč**

II. Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 45**Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient povrchů** vyjadřuje rozdílnost povrchu tělesa komunikací porovnatelých vzorků (zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (pozemky ostatních ploch).

Srovnatelné nemovité věci**1. Pozemek, k.ú. Soběslavice, okres Jablonec nad Nisou**

Pozemek: **759/2, LV 259**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **9.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2024 07:37:39. Zápis proveden dne 12.03.2024.

V-1315/2024-505

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **759/2, LV 259**

2. Pozemky, k.ú. Koberavy, okres Jablonec nad Nisou

Pozemek: **3152/6, LV 10001**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **108.228,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2024 10:19:55. Zápis proveden dne 20.02.2024.

V-391/2024-504

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **3152/6, LV 10001; 3422/2, LV 10001; 4631, LV 10001**

3. Pozemek, k.ú. Bzí u Železného Brodu, okres Jablonec nad Nisou

Pozemek: 518/4, LV 2453

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní OLP/4335/2024/OLP/00048/2025 ze dne 24.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2025 09:30:00. Zápis proveden dne 06.05.2025.

V-1857/2025-504

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 518/4, LV 2453

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Soběslavice, okres Jablonec nad Nisou		
Cena nemovité věci (CN)	9 000,- Kč	
Výměra (V)	51,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{povrchu}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	16.2.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	185,76 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Koberavy, okres Jablonec nad Nisou		
Cena nemovité věci (CN)	108 228,- Kč	
Výměra (V)	933,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{povrchu}	1,10	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	26.1.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	111,- Kč	

3. Pozemek, k.ú. Bzí u Železného Brodu, okres Jablonec nad Nisou		
Cena nemovité věci (CN)	3 000,- Kč	
Výměra (V)	10,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{povrchu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	10.4.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	272,73 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		111,- Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 3$	189,83 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		272,73 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	190,- Kč
Výměra	V	162,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	30 780,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 2
Cena po úpravě	=	15 390,- Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě	=	12 312,- Kč

Obvyklá cena **12 312,- Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

REKAPITULACE

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 673 určená ze sjednaných cen (zaokrouhleno)	1 560 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 45 určená ze sjednaných cen (zaokrouhleno)	12 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	1 572 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 29. 5. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov, č.j. 137 Ex 7113/18-101**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitostního celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 15** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 188 m², jehož součástí je stavba: **Odolenovice, č.p. 71, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 71), pozemku **p.č. 99** - zahrada o výměře 360 m², pozemku **p.č. 101** - zahrada o výměře 929 m² a pozemku **p.č. 625** - zahrada o výměře 158 m², LV č. 673, vše v k.ú. Odolenovice u Jenišovic, obec Jenišovice, okres Jablonec nad Nisou.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci - pozemku **p.č. 581** - ostatní plocha o výměře 162 m², LV č. 45, v k.ú. Odolenovice u Jenišovic, obec Jenišovice, okres Jablonec nad Nisou.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalec ve znaleckém posudku jednotlivě vyjmenuje jemu známé věci (nemovité i movité), které tvoří příslušenství nemovité věci. V případě, že takové věci nejsou (nebyly zjištěny), znalec výslovně uvede, že tyto věci nejsou, resp. že nebyly zjištěny.

6.2. Odpověď:

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

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

1 572 000,- Kč

Cena slovy: jedenmilionpětsetšedesátdvatisíce 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 3 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

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 **045064/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 18. 6. 2025

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com