

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: 28038/2026

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. St. 320 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Rudník, č.p. 452, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 320) a pozemku **p.č. 627** - zahrada, vše v k.ú. Rudník, obec Rudník, okres Trutnov.

II) pozemku p.č. St. 650 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 650), v k.ú. Rudník, obec Rudník, okres Trutnov.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

137Ex 29009/25-34

Číslo položky v evidenci posudků:

039126/2026

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 27. 5. 2026 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 3. 6. 2026.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 12. 5. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137Ex 29009/25-34**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. St. 320 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 147 m², jehož součástí je stavba: **Rudník, č.p. 452, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 320), a dále pozemku **p.č. 627** - zahrada o výměře 1.025 m², vše v k.ú. Rudník, obec Rudník, okres Trutnov.

II) pozemku p.č. St. 650 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 24 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 650), v k.ú. Rudník, obec Rudník, okres Trutnov.

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. **137Ex 29009/25-34**. 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. 249, pro k.ú. Rudník, obec Rudník, okres Trutnov, vyhotovený objednavatelem dne 27.4.2026.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Rudník, obec Rudník, okres Trutnov, vyhotovené znaleckou kanceláří dne 27. 5. 2026.

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

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 27. 5. 2026 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a otce povinného, který neumožnil prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny otcem povinného pouze ústně.

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

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

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

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

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

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, 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, maps.google.com, 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	Královéhradecký
Okres	Trutnov
Obec	Rudník
Katastrální území	Rudník (743429)
Část obce	Rudník
Číslo popisné	452
PSČ	543 72
Počet obyvatel	1 989
List vlastnictví číslo	249
Vlastníci:	
1.	Haisová Markéta podíl 1 / 2 č. p. 452, 54372 Rudník
2.	Hympl Tomáš podíl 1 / 2 U družstva Život 833/28, Nusle, 14000 Praha 4

Celkový popis předmětu ocenění:**I) Rodinný dům č.p. 452 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 320 a p.č. 627**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 320** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 147 m², jehož součástí je stavba: **Rudník, č.p. 452, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 320), a dále pozemku **p.č. 627** - zahrada o výměře 1.025 m², vše v k.ú. Rudník, obec Rudník, okres Trutnov.

Jedná se o přízemní rodinný dům ze smíšeného zdiva a s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Rudník, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Rudník 452, 543 72 Rudník. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace). Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2927/1 - ostatní plocha, a dále po veřejné nezpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 2931/1 - ostatní plocha, p.č. 639 - ostatní plocha, p.č. 624/1 - ostatní plocha, p.č. 2933 - ostatní plocha a p.č. 595/17 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Rudník a přes pozemek p.č. 3156/9 - vodní plocha, který je ve vlastnictví České republiky. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 110 m od předmětu ocenění.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení, vlastní septik a trativod. Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ v obci Rudník dále nachází hloubková kanalizace.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	smíšené	<i>s částečnou izolací</i>
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	dřevěné trámové, klenbové	
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška pálená	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	stříkané	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	keramické	kuchyně
Schody:	-	
Dveře:	*	
Okna:	dřevěná ven/dovnitř otvíratelná	
Podlahy obytných místností:	*	
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	plyn. kotlem
Elektroinstalace:	220V/400V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	*	

Zdroj teplé vody:	*
Instalace plynu:	zemní plyn
Kanalizace:	*
Vybavení kuchyně:	*
Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	*
Ostatní:	*

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 60 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako zhoršenou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Vedle rodinného domu, vpravo (pohled z příjezdové komunikace na pozemku p.č. 595/17 a p.č. 2933), se nachází přízemní kůlna ocelové konstrukce pod sedlovou střechou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- zpevněné plochy (betonové)
- zpevněné plochy (betonová dlažba)
- venkovní schody
- septik
- trativod
- přípojky IS

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

II) Objekt bez čp/če - garáž s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 650

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 650** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 24 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 650), v k.ú. Rudník, obec Rudník, okres Trutnov.

Jedná se o přízemní, zděnou, nepodsklepenou garáž pod mírnou pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Objekt je situovaný v zastavěné, okrajové části obce Rudník, v řadové zástavbě jako řadový vnitřní. Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2927/1 - ostatní plocha a dále po nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 663 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Rudník. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 33 m od předmětu ocenění.

Dle informací ČSÚ a dle místního šetření se v obci Rudník nachází na tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení a hloubková kanalizace.

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

Základy:	smíšené	
Obvodové stěny:	zděné	
Stropy:	*	
Krov:	pultový	
Krytina:	standardní povlaková IPA	
Klempířské konstrukce:	pozinkované	žlaby - svody
Úprava povrchů:	VNITŘNÍ	*
	FASÁDNÍ	stříkané
Dveře:	*	
Okna:	-	
Vrata:	plechová	
Podlahy:	*	
Elektroinstalace:	*	

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a dle místního šetření cca 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako podprůměrnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

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

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny*“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle*“.

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška*“.

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 452 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 320 a p.č. 627

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient 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 přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **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. Čermná v Krkonoších, okres Trutnov

Pozemek: St. 38, LV 14 Součástí je stavba: Čermná, č.p. 49, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.800.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 02.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2024 12:28:59. Zápis V-9388/2024-610
proveden dne 21.01.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 38, LV 14 Součástí je stavba: Čermná, č.p. 49, rod.dům; 146/7, LV 14; 146/8, LV 14

2. Rodinný dům, k.ú. Prosečné, okres Trutnov

Pozemek: St. 8/1, LV 575 Součástí je stavba: Prosečné, č.p. 5, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.050.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 08.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2026 15:25:36. Zápis V-2707/2026-610
proveden dne 06.05.2026.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 8/1, LV 575 Součástí je stavba: Prosečné, č.p. 5, rod.dům; 18/1, LV 575

3. Rodinný dům, k.ú. Kocléřov, okres Trutnov

Pozemek: St. 129, LV 592 Součástí je stavba: Kocléřov, č.p. 128, rod.dům
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.000.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 07.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2025 11:57:10. Zápis V-4971/2025-610
proveden dne 29.07.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 129, LV 592 Součástí je stavba: Kocléřov, č.p. 128, rod.dům; 457/2, LV 592; 458, LV 592;
463, LV 592; 464/3, LV 592

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Čermná v Krkonoších, okres Trutnov		
Cena nemovitě věci (CN)	3 800 000,— Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,10	1.916 m2 - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,89	30.12.2024
Upravená cena (UC)	3 520 645,58 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Prosečné, okres Trutnov

Cena nemovité věci (CN)	3 050 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,00	1.364 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{přístupu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	13.4.2026
Upravená cena (UC)	2 904 761,90 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Kocléřov, okres Trutnov

Cena nemovité věci (CN)	4 000 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,10	2.205 m ² - lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,96	7.7.2025
Upravená cena (UC)	3 435 717,72 Kč	

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

Minimální cena		2 904 761,90 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	3 287 041,73 Kč
Maximální cena		3 520 645,58 Kč

Obvyklá cena 3 290 000,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	1 / 2
Cena po úpravě	$=$	1 645 000,– Kč

Obvyklá cena 1 645 000,– Kč

II. Obvyklá cena - objekt bez čp/če - garáž s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 650

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známe 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.

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 datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně.

Srovnatelné nemovité věci

1. Garáž, k.ú. Rudník, okres Trutnov

Pozemek: **St. 660, LV 335** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **310.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 29.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2025 08:08:32. Zápis proveden dne 25.11.2025. Číslo řízení V-7933/2025-610

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 660, LV 335** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**

2. Garáž, k.ú. Rudník, okres Trutnov

Pozemek: **St. 662, LV 1629** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **370.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 30.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2026 10:01:20. Zápis proveden dne 26.05.2026. Číslo řízení V-3333/2026-610

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 662, LV 1629** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**

3. Garáž, k.ú. Rudník, okres TrutnovPozemek: **St. 744, LV 472** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **390.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2025 13:15:26. Zápis proveden dne 08.04.2025.**V-1974/2025-610**Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 744, LV 472** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž****4. Garáž, k.ú. Rudník, okres Trutnov**Pozemek: **St. 653, LV 739** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **380.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2025 16:05:48. Zápis proveden dne 17.04.2025.**V-2262/2025-610**Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 653, LV 739** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž****Stanovení obvyklé ceny**

1. Garáž, k.ú. Rudník, okres Trutnov		
Cena nemovité věci (CN)	310 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,00	20 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	30.10.2025
Upravená cena (UC)	310 000,– Kč	

2. Garáž, k.ú. Rudník, okres Trutnov		
Cena nemovité věci (CN)	370 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,00	17 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	5.5.2026
Upravená cena (UC)	370 000,– Kč	

3. Garáž, k.ú. Rudník, okres Trutnov

Cena nemovité věci (CN)	390 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,00	26 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,95	17.3.2025
Upravená cena (UC)	410 526,32 Kč	

4. Garáž, k.ú. Rudník, okres Trutnov

Cena nemovité věci (CN)	380 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,00	22 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,95	26.3.2025
Upravená cena (UC)	400 000,– Kč	

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

Minimální cena		310 000,– Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 4$	372 631,58 Kč
Maximální cena		410 526,32 Kč

Obvyklá cena 370 000,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	1 / 2
Cena po úpravě	$=$	185 000,– Kč

Obvyklá cena 185 000,– 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 - rodinný dům č.p. 452 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 320 a p.č. 627 - určená ze sjednaných cen	1 645 000,– Kč
Obvyklá cena - objekt bez čp/če - garáž s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 650 - určená ze sjednaných cen	185 000,– Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	1 830 000,– 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 12. 5. 2026, vydané **Exekutorským úřadem Brno-venkov**, č.j. **137Ex 29009/25-34**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění: ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. St. 320** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 147 m², jehož součástí je stavba: **Rudník, č.p. 452, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 320), a dále pozemku **p.č. 627** - zahrada o výměře 1.025 m², vše v k.ú. Rudník, obec Rudník, okres Trutnov.

II) pozemku **p.č. St. 650** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 24 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 650), v k.ú. Rudník, obec Rudník, okres Trutnov.

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

1 830 000,- Kč

Cena slovy: jedenmilionosmsettřicettisíc Kč

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

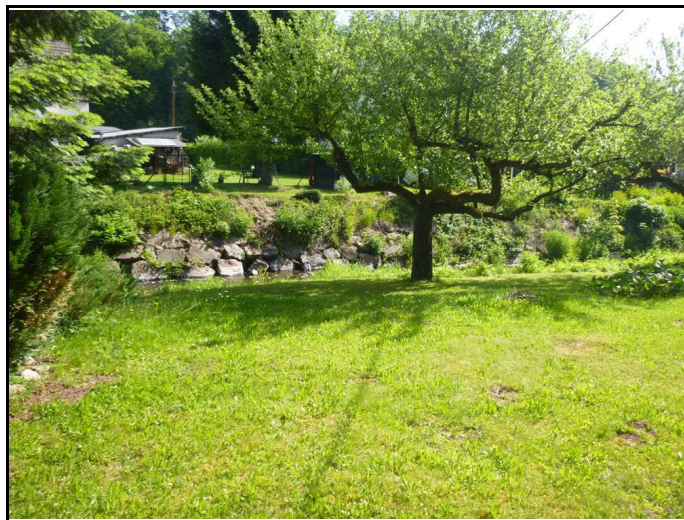
V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 2 stran:

Fotodokumentace

Náhledy katastrálních map

Fotodokumentace







Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
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 **039126/2026**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 3. 6. 2026

.....
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