

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-21960

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	<b>Rodinný dům Kratonohy</b>
Katastrální údaje: Adresa:	Kraj Královéhradecký, okres Hradec Králové, obec Kratonohy, k.ú. Kratonohy č.p. 22, 503 24 Kratonohy
<b>OBJEDNATEL:</b>	<b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 10, Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor</b>
Adresa:	Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10
<b>ZHOTOVITEL:</b>	<b>Znalecká společnost s.r.o.</b>
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Exekuční řízení č. j. 3 EX 897/18 (ocení stávajícího stavu)</b>



**OBVYKLÁ CENA**

**321 000 Kč**

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stav ke dni: 08.11.2021

Datum místního šetření: 19.10.2021

Počet stran: 16 stran Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

**V Praze, dne 08.11.2021**

## ZADÁNÍ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. 341 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 22 Kratonohy, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství vše v kat. území Kratonohy, obec Kratonohy, část obce Kratonohy, okres Hradec Králové, zapsáno na LV 277.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

### Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

(3) 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.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny 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 tísně. 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

10) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

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

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, vešměně neobchodují, neboť na reálním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi

nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci 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 spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak 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 akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z důvodu ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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.*“

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

## VÝČET PODKLADŮ

### Základní pojmy a metody ocenění

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 kalami. 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.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, které byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

### Přehled podkladů

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Richard Bednář o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 8.10.2021 pod č.j. 3 EX 897/18-35.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 19.10.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

- vyzrozumění o ohledání.

## Literatura

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

## NÁLEZ

### Místopis

Vesnice Kratonohy leží asi 17 km západně od centra Hradce Králové. Obec se skládá z vlastních Kratonoh a místní části Michnovka. Kratonohy se postupně rozvíjely kolem komunikace mezi zámekem a dvorem a kostelem. Jde o ulicovou kompozici s poměrně širokou komunikací, která se rozšiřuje v západní části, u kostela do jakési návsi. Obec je uspořádaná, pro pěší slouží chodníky. K vybavenosti patří (vedle prodejce potravin a smíšeného zboží) také hřiště vč. tenisových kurtů, hřbitov, motorest a čerpací stanice pohonných hmot. Nová výstavba by měla navázat na současné pozitivní urbanistické hodnoty obce. Pro existující i budoucí zástavbu je třeba řešit technickou infrastrukturu (neexistence splaškové kanalizace, ohrožení zdrojů pitné vody apod.). Michnovka: Má obdobnou ulicovou kompozici jako Kratonohy s tím že domy na severní straně jsou typově téměř shodné. Jde o menší osadu, opřenu na jihu o zalesněný chlum. U zástavby je starší kravín. Oboustranné chodníky a uspořádání dávají Michnovce v podstatě dobrou vizitku, kterou doplňuje dřevěná zvonička. K záporným stránkám patří úplná absence občanské vybavenosti - ta je zajišťována v Kratonohách.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části obce ve smíšené zástavbě. Zastávka autobusu „Kratonohy, ObÚ“ se nachází cca 25 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Kratonohy“ se nachází cca 1,5 km od oceňované nemovité věci.

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

### Přístup přes pozemky:

parc. č. 7      Obec Kratonohy

### **Celkový popis**

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepený, přízemní rodinný dům č.p. 22 Kratonohy s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná z pálených cihel a její stavebně technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Krov je dřevěný. Střecha budovy sedlová s krytinou z tašek a plechu. Na střeše jsou žlaby se svody a komín. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou dřevěná dvojitá. Fasáda budovy není zateplená. Vnější omítka z části na budovy chybí. Nemovitá věc je přístupná z místní zpevněné komunikace.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, kanalizace, plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 341 se nachází stavba rodinného domu č.p. 22. Pozemek je v Katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 212 m<sup>2</sup>. Pozemek je rovinný, travnatý, udržovaný. Na pozemku se dále nachází zděná stodola. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 7.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je stodola. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcné břemeno užívání, oprávnění pro Štěrba Jan a Štěrbová Věra.

Ohledání bylo provedeno dne 19.10.2021, bez účasti majitelů. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

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

- 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:**

- ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území  
ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy  
Komentář: 2 – zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- ANO Věcné břemeno doživotního užívání  
ANO Exekuce  
Komentář: Věcné břemeno užívání, oprávnění pro Štěrba Jan a Štěrbová Věra.

**Ostatní rizika:**

- NE Nemovitá věc není pronajímána  
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

## ZNALECKÝ POSUDEK

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Podíl na rodinném domě č.p. 22 Kratonohy

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	212,00 m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

#### Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

#### Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Rodinný dům Roudnice
Popis:	Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 599 m <sup>2</sup> . Příslušenstvím nemovité

věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

**Pozemek:** 599,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	0,97
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z  
13.1.2021

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
2 200 000 Kč	0,88	1 936 000 Kč

**Název:** Rodinný dům Roudnice

**Popis:** Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1032 m<sup>2</sup>. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

**Pozemek:** 1 032,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	0,92
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z  
27.1.2021

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
2 260 000 Kč	0,87	1 966 200 Kč

**Název:** Rodinný dům Roudnice

**Popis:** Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 486 m<sup>2</sup>. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

**Pozemek:** 486,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,98
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z  
2.3.2021

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
1 800 000 Kč	0,98	1 764 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 764 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 888 733 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 966 200 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena		<b>1 888 733 Kč/ks</b>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>		<b>1 888 733</b>
Velikost ideálního spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 4,00 =	472 183,25
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,70 =	330 528,27
Riziko povodně	* 0,97 =	320 612,42
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>		<b>320 612 Kč</b>

## 2. Věcná břemena

### 2.1. Věcné břemeno užívání

Věcné břemeno užívání, oprávnění pro Štěrba Jan a Štěrbová Věra.

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti požívacího práva - počítané z ročního užítku

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 78 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

Obvyklá cena plodů a užitků vzešlých ze zatížené nemovité věci za rok:

Název

výměra [jedn.]	jedn.cena [Kč/jedn]	obvyklá cena [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
60,00	1 000,-	60 000,-	12 000,00	48 000,-
Součet ročních užitků - celkem: [Kč/rok]				48 000,-
Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení):				* 100 %
Roční užitek: [Kč]				= 48 000,-
Míra kapitalizace: 4,50 %				
$CRBU = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$				
$CRBU = 48\,000,00 * ((1 + 4,5\%)^{11} - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^{11})$				
<b>Věcné břemeno užívání - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				= 409 388,01 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				* 1 / 4
<b>Hodnota věcného břemene činí</b>				= 102 347,- Kč

## ODŮVODNĚNÍ

<b>1. Porovnávací hodnota</b>	
1.1. Podíl na rodinném domě č.p. 22 Kratonohy	320 612,- Kč
<b>2. Věcná břemena</b>	
2.1. Věcné břemeno užívání	102 347,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>320 612 Kč</b>
<b>Věcné břemeno</b>	<b>102 347 Kč</b>

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

### **Obvyklá cena**

**321 000 Kč**

slovy: Třistadvacetjednatísíc Kč

## ZÁVĚR

### I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. 341 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 22 Kratonohy, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství vše v kat. území Kratonohy, obec Kratonohy, část obce Kratonohy, okres Hradec Králové, zapsáno na LV 277.

### II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- stodola.

### III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **321.000,- Kč**.

### IV. Znamá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- podíl na věcném břemenu užívání pro Štěrba Jan a Štěrbová Věra, oceňujeme v částce **102.000,- Kč**.

Na nemovité věci vázne věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

### V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), včetně právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **219.000,- Kč**.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

## SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 277	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-21960 znaleckého deníku.

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., I.L.M.

Ing. Jiří Roub

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., I.L.M.

Ing. Jiří Roub

V Praze 08.11.2021

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 01.10.2021 11:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 897/18 pro Mgr. Richard Bednář  
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570206 Kratonohy

Kat.území: 674141 Kratonohy

List vlastnictví: 277

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Štěrba Petr, náměstí Pod Lipami 29, 27371 Zlonice	920720/0398	1/4
Štěrba Petr, Přímětická 1202/42, Michle, 14000 Praha 4	751229/0225	1/2
Štěrbová Michaela, Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice nad Labem	895218/0402	1/4

**B Nemovitosti***Pozemky*

Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P 341	212	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kratonohy, č.p. 22, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 341				

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu****C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů***Typ vztahu***o Věcné břemeno užívání***Oprávnění pro*

Štěrba Jan, Přímětická 1202/42, Michle, 14000 Praha 4,

RČ/IČO: 430114/016

Štěrbová Věra, Přímětická 1202/42, Michle, 14000 Praha

4, RČ/IČO: 425817/079

*Povinnost k*

Parcela: 341

*Listina* Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná NZ 458/2015 ze dne 17.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2015 08:32:28. Zápis proveden dne 26.01.2016.

V-16417/2015-602

Pořadí k 23.12.2015 08:32

**D Poznámky a další obdobné údaje***Typ vztahu***o Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor Mgr. Bednář Richard, Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10

*Povinnost k*

Štěrbová Michaela, Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice

nad Labem, RČ/IČO: 895218/0402

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 897/18-10 ze dne 29.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2021 20:07:18. Zápis proveden dne 14.09.2021; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-6177/2021-602

*Související zápisy*

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.10.2021 11:35:03

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570206 Kratonohy

Kat.území: 674141 Kratonohy

List vlastnictví: 277

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

### Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k 1/4

*Povinnost k*

Štěrbová Michaela, Karlovo náměstí 21, 41301  
Roudnice nad Labem, RČ/IČO: 895218/0402  
Parcela: 341

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 003 EX 897/18-29 ze dne  
13.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2021 20:06:51. Zápis  
proveden dne 15.09.2021; uloženo na prac. Hradec Králové  
Z-6175/2021-602

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

*Povinnost k*

Štěrbová Michaela, Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice  
nad Labem, RČ/IČO: 895218/0402

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr.  
Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-10757/2020 - 14 ze dne 16.07.2020. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 15.09.2021 16:25:45. Zápis proveden dne 16.09.2021; uloženo  
na prac. Klatovy

- Z-5155/2021-404

#### o Zahájení exekuce

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

*Povinnost k*

Štěrbová Michaela, Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice  
nad Labem, RČ/IČO: 895218/0402

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 10324/17-8 ze dne  
24.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2021 18:42:47. Zápis proveden  
dne 21.09.2021; uloženo na prac. Praha

Z-31867/2021-101

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Paraska, Jaroslava Seiferta 2159/7, 434 01 Most

*Povinnost k*

Štěrbová Michaela, Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice  
nad Labem, RČ/IČO: 895218/0402

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Most 130 EX-  
2601/2015 -13/E1 ze dne 11.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2021  
01:03:52. Zápis proveden dne 24.09.2021; uloženo na prac. Most

Z-2949/2021-508

### Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

#### o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-6243/2021-602  
Z-6268/2021-602  
Z-6361/2021-602  
Z-6403/2021-602

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.10.2021 11:35:03

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 570206 Kratonohy

Kat.území: 674141 Kratonohy

List vlastnictví: 277

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

**E** *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

- o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná NZ 458/2015 ze dne 17.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.12.2015 08:32:28. Zápis proveden dne 26.01.2016.

V-16417/2015-602

Pro: Štěrba Petr, Přímětická 1202/42, Michle, 14000 Praha 4

RČ/IČO: 751229/0225

- o Usnesení soudu o dědictví 34 D 1748/2019-159 ze dne 07.07.2021. Právní moc ke dni 07.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2021 14:13:36. Zápis proveden dne 06.09.2021.

V-10131/2021-602

Pro: Štěrba Petr, náměstí Pod Lipami 29, 27371 Zlonice

RČ/IČO: 920720/0398

Štěrbová Michaela, Karlovo náměstí 21, 41301 Roudnice nad Labem

895218/0402

---

**F** *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu*

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 01.10.2021 11:48:26



948/2

948/1

317

341

340/1

340/5

948/3

340/6

340/2









