

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 39707/2026

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu o velikosti 1/2 pozemku p.č.St.204, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 153 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.175 v obci Záměl, včetně příslušenství a pozemku p.č.306/2, zahrada, o velikosti 139 m², vše zapsáno na LV č.134 pro k.ú. Záměl, a dále o ceně pozemků, p.č.317/28, ostatní plocha, o velikosti 51 m² a p.č.1071/31, ostatní plocha, o velikosti 11 m² v obci Záměl, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.300 pro k.ú. Záměl

Znalec:

Ing. Jan Šíma

Hostkovice 46, 783 57 Tršice

telefon: 602719124

e-mail: hon.sima@seznam.cz

IČ: 63679477

DIČ: CZ6907055320 datová schránka: s29ts5y

Číslo posudku v evidenci znalce: 7462/2026

Zadavatel:

Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Svatopluk Šustek

Pavelčákova 441/14, 779 00 Olomouc

Číslo jednací: 185EX 1488/2025

OBVYKLÁ CENA	780 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 51

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 30.06.2026

Vyhotoveno: V Tršicích 05.07.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny podílu o velikosti 1/2 pozemku p.č.St.204, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 153 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.175 v obci Záměl, včetně příslušenství a pozemku p.č.306/2, zahrada, o velikosti 139 m², vše zapsáno na LV č.134 pro k.ú. Záměl, a dále pak pozemků, p.č.317/28, ostatní plocha, o velikosti 51 m² a p.č.1071/31, ostatní plocha, o velikosti 11 m² v obci Záměl, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.300 pro k.ú. Záměl

1.2. Účel znaleckého posudku

posudek se zpracovává pro účely exekučního řízení

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

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.06.2026 za přítomnosti znalce a spolu vlastníka nemovité věci, p.Miroslavy Pitřmanové s otcem.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č.134 pro k.ú. Záměl
- LV č.300 pro k.ú. Záměl
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) se provádějí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky MF v aktuálních zněních k datu ocenění.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 tísně. 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.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

3.2. Popis postupu při zpracování dat

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Královéhradecký, okres Rychnov nad Kněžnou, obec Záměl, k.ú. Záměl

Adresa nemovité věci: Záměl 175, 517 43 Záměl

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník: Michal Kopsa, Nosická 2389/12, Strašnice, 100 00 Praha 10, podíl 1/2 na LV č.134 a výhradní na LV č.300 oba k.ú.Záměl

Dokumentace a skutečnost

rozpory nezjištěny

Místopis

Záměl (německy Samiel, dříve též Záměly) je obec v okrese Rychnov nad Kněžnou, kraj Královéhradecký, jižním směrem zhruba dva kilometry od Vamberka a sedm kilometrů od Rychnova nad Kněžnou. Rozkládá se v Rychnovském úvalu, okrajovém okrsku Orlické tabule, při řece Divoká Orlice. V obci je prodejna potravin a smíšeného zboží.

Občerstvení zajišťují dvě hospůdky: Pension Orlice a hospůdka "U brodu" místními zvaná "Vagón", ta je ale otevřena jen od března do října. Chloubou obce je místní škola, která získala cenu za zdařilou rekonstrukci.

Situace

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

Přístup přes pozemky

317/1

OBEC ZÁMĚL, č. p. 158, 51743 Záměl

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící objekt rodinného domu, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Je zděný, střecha je sedlová s krytinou z tašky, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je břizolitová ve zhoršeném stavu. Okna jsou dřevěná dvojítá, vnitřní dveře jsou dřevěné a náplňové, plné a prosklené, podlahy jsou z dlažby, PVC a koberců. WC jsou splachovací, vana, sprchový kout, umyvadla. Vybavení kuchyní je s linkami, vytápění je lokální na pevná paliva, v části elektrické přímotopy, teplá voda je z boilerů. Schody jsou dřevěné. Dispozičně jde o dva byty 2+1, vzájemně funkčně propojené. Dům je z roku 1938, v roce 1983 byla provedena vestavba a přístavba, v roce 1993 pak přístavba dvou WC.

Celkový stav je podprůměrný, celkové vybavení také. V objektu se objevuje vlhkost, místy praskliny, elektřina je částečně nefunkční. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Na pozemku se dále nachází studna, dřevník, porosty a venkovní úpravy. Všechny tyto součásti a příslušenství jsou obsaženy ve stanovené obvyklé ceně.

Pozemky p.č.317/28 a p.č.1071/31 se nacházejí přes cestu naproti rodinného domu. Jsou užívány jako zahrada. Na pozemcích se nachází plechový sklad a dřevník.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

LV č. 134

1. Pozemky s rodinným domem

1.1. Oceňované pozemky

1.2. Rodinný dům

1.3. Studna

1.4. Porosty

LV č. 300

1. Pozemky

Obsah ocenění na tržních principech

Rodinný dům

LV č. 134

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

pozemky

LV č. 300

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Záměl 175 517 43 Záměl
LV:	134 a 300
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Rychnov nad Kněžnou
Obec:	Záměl
Katastrální území:	Záměl
Počet obyvatel:	653
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 480,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95

O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)

III

0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 882,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb., č. 265/2024 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - exekuční řízení	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,955}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,040}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,030}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,984}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,071}$$

LV č. 134

Rodinný dům

1. Pozemky s rodinným domem

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,040$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,040 * 1,000 * 1,030 = 1,071$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				

§ 4 odst. 1 882,- 1,071 944,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.204	153	944,62	144 526,86
§ 4 odst. 1	zahrada	306/2	139	944,62	131 302,18
Stavební pozemky - celkem			292		275 829,04

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Královéhradecký kraj, obec do 2 000 obyvatel
 Stáří stavby: 88 let
 Celková rekonstrukce provedena v roce: 1983
 Základní cena ZC (příloha č. 24): 2 821,- Kč/m³

Započitatelná plocha

Název	Započitatelná plocha		
1.NP			
Výčet místností	plocha	koef.	započitatelná plocha
kuchyň	8,15 m ²	1,00	8,15 m ²
chodba	4,97 m ²	1,00	4,97 m ²
zádveří	2,39 m ²	1,00	2,39 m ²
koupelna	1,69 m ²	1,00	1,69 m ²
komora	1,93 m ²	1,00	1,93 m ²
pokoj	13,44 m ²	1,00	13,44 m ²
WC	1,01 m ²	1,00	1,01 m ²
WC	0,92 m ²	1,00	0,92 m ²
chodba se sprchovým koutem	9,50 m ²	1,00	9,50 m ²
kuchyň	9,60 m ²	1,00	9,60 m ²
pokoj	21,62 m ²	1,00	21,62 m ²
			75,22 m²

podkroví

Výčet místností	plocha	koef.	započitatelná plocha
pokoj	14,01 m ²	1,00	14,01 m ²
pokojík	3,98 m ²	0,50	1,99 m ²
pokoj	23,58 m ²	1,00	23,58 m ²
chodba	6,83 m ²	1,00	6,83 m ²
			46,41 m²

121,63 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	78,99+6,97+4,5+15,63	=	106,09 m ²
podkroví:		=	78,99 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	106,09 m ²	2,66 m
podkroví:	78,99 m ²	2,54 m

Obestavěný prostor

vrchní stavba:	78,99*4,59+6,97*3,14+4,5*2,66+15,63*2,8	=	440,18 m ³
zastřešení:	78,99*3,2/2	=	126,38 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	566,56 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	106,09 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	185,08 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,74	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: lokální vytápění elektrikou nebo plynem,	II	-0,04
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: bez pozemku (nebo pouze zastavěné stavbou) nebo do 300 m ²	I	-0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – předpoklad provedení menších stavebních úprav	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 43 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (43 + 15) = \mathbf{0,710}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,810 = \mathbf{0,750}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,040**

Index polohy pozemku **I_P = 1,030**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,821,- \text{ Kč/m}^3 * 0,750 = 2\,115,75 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 566,56 \text{ m}^3 * 2\,115,75 \text{ Kč/m}^3 * 1,040 * 1,030 = 1\,284\,046,71 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 284 046,71 Kč

1.3. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19
Typ studny: kopaná
Hloubka studny: 4,00 m
Ruční čerpadlo: 1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222
Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 4,00 m * 1 950,- Kč/m

+ 7 800,- Kč

Základní cena celkem

= **7 800,- Kč**

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,5780

Upravená cena studny

= **22 326,72 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 88 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 88 / 100 = 88,0 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

Koeficient opotřebení: $(1 - 85 \% / 100)$

* 0,150

= **3 349,01 Kč**

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks * 1 210,- Kč/ks

+ 1 210,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 1 210,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):	*	3,5780
	=	3 463,50 Kč
opotřebení čerpadel 85,0 %	*	0,150
	=	519,53 Kč
Upravená cena čerpadel	+	519,53 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 868,54 Kč
Koeficient pp	*	1,071
Cena stavby CS	=	4 143,21 Kč
Studna - cena zjištěná	=	4 143,21 Kč

1.4. Porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	275 829,04
Celková výměra pozemku	m ²	292,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	58,52
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	55 279,16
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	3 593,15
Porosty	=	3 593,15 Kč

Pozemky s rodinným domem – rekapitulace

1.1. Pozemky:	275 829,04 Kč
Stavby a porosty na pozemku:	
1.2. Rodinný dům	1 284 046,71 Kč
1.3. Studna	4 143,21 Kč
1.4. Porosty	3 593,15 Kč
Stavby a porosty na pozemku – celkem	+ 1 291 783,07 Kč
Pozemky s rodinným domem - cena zjištěná celkem	= 1 567 612,11 Kč

LV č. 300

pozemky

1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - exekuční řízení	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	II	1,00
5		
Index trhu	$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,040}$	

Index polohy pozemku

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze	I	0,00

napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - pozemky, oddělené komunikací od RD	I	-0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,727}$$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,040 * 1,000 * 0,727 = \mathbf{0,756}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				

666,79

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	317/28	51	666,79	34 006,29
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	1071/31	11	666,79	7 334,69
Stavební pozemky - celkem			62		41 340,98
Pozemky - cena zjištěná celkem				=	41 340,98 Kč

Tržní ocenění majetku

LV č. 134

Rodinný dům

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Započitatelná plocha:	121,63 m ²
Výměra pozemku:	292,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

1. Rodinný dům				
Lokalita: Potštejn, V Koutech 119				
Popis: V-4932/2025-607				
Pozemek: 601,00 m ²				
Započitatelná plocha: 110,00 m ²				
Zastavěná plocha: 168,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00	 Zdroj: cenovamapa.cz
K2 Velikosti objektu - bez vlivu			1,00	
K3 Poloha - bez vlivu			1,00	
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu			1,00	
K5 Celkový stav - horší			1,08	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek			0,92	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu			1,00	
Cena [Kč] k 24.9.2025	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 100 000	110,00	19 091	0,99	18 900

2. Rodinný dům				
Lokalita: Potštejn, U Rybníčka 254				
Popis: V-2666/2025-607				
Pozemek: 1 025,00 m ²				
Započitatelná plocha: 160,00 m ²				
Zastavěná plocha: 100,00 m ²				

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - garáž	0,94
K5 Celkový stav - bez vlivu	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - garáž; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč] k 26.5.2025	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 250 000	160,00	32 813	0,75	24 610

3. Rodinný dům**Lokalita:** Doudleby nad Orlicí, Jiráskova 258**Popis:** V-2734/2025-607**Pozemek:** 816,00 m²**Započitatelná plocha:** 212,00 m²**Zastavěná plocha:** 162,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - větší objekt	1,10
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - garáž	0,94
K5 Celkový stav - bez vlivu	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,88
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - garáž; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč] k 29.5.2025	Započitatelná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 200 000	212,00	19 811	0,91	18 028

4. Rodinný dům**Lokalita:** Vamberk, Janáčkova 318**Popis:** V-5972/2025-607

Pozemek:	3 228,00 m ²			
Započitatelná plocha:	100,00 m ²			
Zastavěná plocha:	153,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej		1,00		
K2 Velikosti objektu - bez vlivu		1,00		
K3 Poloha - lepší		0,95		
K4 Provedení a vybavení - horší		1,10		
K5 Celkový stav - horší		1,10		
K6 Vliv pozemku - větší pozemek		0,80		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu		1,00		
Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - lepší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;				
Cena [Kč]	Započitatelná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 19.11.2025	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 300 000	100,00	23 000	0,92	21 160



Zdroj: cenovamapa.cz

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. Rodinný dům											18 900,-
2 100 000,-	110	19 091,-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	0,92	1,00	0,99	
2. Rodinný dům											24 610,-
5 250 000,-	160	32 813,-	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	0,80	1,00	0,75	
3. Rodinný dům											18 028,-
4 200 000,-	212	19 811,-	1,00	1,10	1,00	0,94	1,00	0,88	1,00	0,91	
4. Rodinný dům											21 160,-
2 300 000,-	100	23 000,-	1,00	1,00	0,95	1,10	1,10	0,80	1,00	0,92	

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné objekty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	18 028 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	20 675 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	24 610 Kč/m ²
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	23,12 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	12,30 %

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	20 675 Kč/m²
Celková započitatelná plocha oceňované nemovité věci	121,63 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 514 700 Kč

LV č. 300

pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Porovnány byly obdobné pozemky v relevantním okolí

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	317/28	51	500,00		25 500
ostatní plocha	1071/31	11	500,00		5 500
Celková výměra pozemků		62	Hodnota pozemků celkem		31 000

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

LV č. 134

1. Pozemky s rodinným domem

1 567 612,- Kč

1.1. Oceňované pozemky

275 829,04 Kč

1.2. Rodinný dům 1 284 047,- Kč

1.3. Studna 4 143,- Kč

1.4. Porosty 3 593,- Kč

= 1 567 612,- Kč

LV č. 134 - celkem:

Úprava ceny vlastnickým podílem

1 567 612,- Kč

*** 1 / 2**

LV č. 134 - celkem:

783 806,- Kč

LV č. 300

1. Pozemky 41 341,- Kč

LV č. 300 - celkem:

41 341,- Kč

Cena zjištěná - celkem:

825 147,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:

825 150,- Kč

slovy: Osm set dvacet pět tisíc jedno sto padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	825 150 Kč
slovy: Osm set dvacet pět tisíc jedno sto padesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

Rodinný dům

LV č. 134

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

2 514 700,- Kč

Porovnávací hodnota - celkem:

2 514 700,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem
Porovnávací hodnota - celkem:

* **1 / 2**

1 257 350,- Kč

pozemky

LV č. 300

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

31 000,- Kč

LV č. 300	
Obvyklá cena	30 000 Kč
slovy: Třicet tisíc Kč	

Porovnávací hodnota	1 257 350 Kč
Hodnota pozemku	31 000 Kč

Obvyklá cena	780 000 Kč
slovy: Sedm set osmdesát tisíc Kč	

Silné stránky

Silnou stránkou nemovitosti je umístění v klidné lokalitě

Slabé stránky

Negativně působí zanedbaná údržba s nutností oprav

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě odlišné z důvodu opožděné aktualizace

statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

V listopadu r. 2013 byl Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. publikován "Znalecký standard POSN č. 11", který mimo jiné řeší situaci při oceňování spoluvlastnických podílů. Zde se uvádí, že stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu je obvykle nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání. Popis řešení: obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec reálně užívat (např. rodinný dům s jedním bytem, bytová jednotka). Vliv na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má a) typ nemovité věci a b) výše spoluvlastnického podílu: a) typ nemovité věci: U nemovitých věcí komerčních (přinášejících výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, zemědělské pozemky, je obvyklá cena spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitá věc přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu. U nemovitých věcí nekomerčních (např. byty, rodinné domy, stavební pozemky, rekreační stavby) je omezení výrazně větší, rozbor viz níže. b) výše spoluvlastnického podílu: Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykovávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník. Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu. Závěr: v databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a netypičnosti, prakticky nenacházejí. Výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu navrhuje stanovovat následovně: Komerční nemovité věci: - většinový podíl - snížení aritmetického podílu do 5 % - menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 5 - 10 % Nekomerční nemovité věci: - většinový podíl - snížení aritmetického podílu o 15 - 20 %. - menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 20 - 40 %. Spoluvlastnický podíl nemá obvykle žádné výhody oproti výlučnému vlastnictví celé nemovité věci. Naopak velkou nevýhodou spoluvlastnického podílu je obecně výrazné omezení vlastnických a uživatelských práv oproti výlučnému vlastnictví. Ani spoluvlastník většinového podílu nemůže direktivně sám rozhodovat o způsobu užívání nemovité věci, o provádění stavebních úprav, o způsobu obhospodařování zemědělských či lesních pozemků, o zřizování zástavních práv či věcných břemen atd. Ve většině případů se musí spoluvlastník více či méně podřítit stanoviskům a požadavkům i dalších spoluvlastníků, pokud nemá dojít ke sporu. Obvyklá cena spoluvlastnického podílu je proto v těchto souvislostech nižší než je jeho numerické vyjádření. Navíc v současné době dochází k odkupu spoluvlastnických podílů prakticky jen mezi ostatními spoluvlastníky, případně se spekulativním záměrem rizikovými investory. Běžný realitní trh takové obchody v podstatě nezná, poptávka po nich vlastně neexistuje. Za dominantní problematické body, které potenciální zájemci o koupi spoluvlastnického podílu vnímají, jsou: 1) nutnost shody v otázce nákladů vynakládaných na opravy a rekonstrukce a jejich pořadí, 2) nutnost shody na osobě, která stavební práce bude férově zadávat či řídit, 3) nutnost souhlasu ostatních vlastníků v případě zřízení zástavního práva (hypotéka, úvěr, půjčka). Aby potenciální zájemce o koupi podílu překonal nechuť spojenou s výše uvedenými problémy, vyžaduje podstatnou slevu z ceny, která se podle dlouhodobých zkušeností pohybuje spíše v horní úrovni rozpětí navrhovaných ve zmíněném Znaleckém standardu POSN č. 11, publikovaný Asociací znalců a odhadců ČR, o.s., tedy ve výši alespoň 20% u většinového

podílu a alespoň 40% u menšinového podílu (nekomerční nemovité věci).

Obvyklou cenu nemovitosti jako celku stanovuji na 2.500.000,- Kč. Obvyklou cenu podílu o velikosti 1/2 pak po korekci koeficientem 0,6 (viz.výše) na 750.000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných nemovitých věcí v relevantním okolí

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

veškeré postupy byly znalcem zkontrolovány

- I. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
- II. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- IV. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
- V. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny podílu o velikosti 1/2 pozemku p.č.St.204, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 153 m², jehož součástí je rodinný dům č.p.175 v obci Záměl, včetně příslušenství a pozemku p.č.306/2, zahrada, o velikosti 139 m², vše zapsáno na LV č.134 pro k.ú. Záměl, a dále pak pozemků, p.č.317/28, ostatní plocha, o velikosti 51 m² a p.č.1071/31, ostatní plocha, o velikosti 11 m² v obci Záměl, včetně příslušenství, vše zapsáno na LV č.300 pro k.ú. Záměl

Obvyklá cena	Podíl na LV č.134 - 750 000 Kč
slovy: Sedm set padesát tisíc Kč	

Obvyklá cena	LV č.300 - 30 000 Kč
slovy: Třicet tisíc Kč	

Obvyklá cena celkem	780 000 Kč
slovy: Sedm set osmdesát tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.134 pro k.ú. Záměl	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.300 pro k.ú. Záměl	2
Kopie katastrální mapy	4
Fotodokumentace	6
Mapa oblasti	4

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.134 pro k.ú. Záměl

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2026 01:10:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 185EX 1488/25 pro Šustek Svatopluk, Mgr., soudní exekutor

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576921 Záměl

Kat.území: 790915 Záměl

List vlastnictví: 134

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Kopsa Michal, Nosická 2389/12, Strašnice, 10000 Praha 10	890416/0155	1/2
Pitrmanová Miroslava, Brichtova 813/7, Hlubočepy, 15200 Praha 5	605513/0015	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 204	153	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Záměl, č.p. 175, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 204				
306/2	139	zahrada		zemědělský půdní fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

návrh podán dne 21.10.2025, podíl 1/2

Oprávnění pro

Venerati group s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město, 12800 Praha 2, RČ/IČO: 06000193

Povinnost k

Kopsa Michal, Nosická 2389/12, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 890416/0155
Parcela: St. 204, Parcela: 306/2

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Svatopluk Šustek 185 EX-1284/2025 -9 ze dne 22.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2025 22:00:28. Zápis proveden dne 30.10.2025.

Z-4829/2025-607

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šustek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Kopsa Michal, Nosická 2389/12, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 890416/0155

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šustek 185EX-1488/2025 -12 ze dne 17.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2026 22:00:31. Zápis proveden dne 12.01.2026; uloženo na prac. Olomouc

Z-103/2026-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.03.2026 01:10:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 185EX 1488/25 pro Šustek Svatopluk, Mgr., soudní exekutor

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576921 Záměl

Kat.území: 790915 Záměl

List vlastnictví: 300

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kopsa Michal, Nosická 2389/12, Strašnice, 10000 Praha 10	890416/0155	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
317/28	51	ostatní plocha	ostatní	
1071/31	11	ostatní plocha	komunikace	jiná plocha

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

návrh podán dne 21.10.2025

Oprávnění pro

Venerati group s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město,
12800 Praha 2, RČ/IČO: 06000193

Povinnost k

Parcela: 1071/31, Parcela: 317/28

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Svatopluk Šustek 185 EX-1284/2025 -9 ze dne 22.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2025 22:00:28. Zápis proveden dne 30.10.2025.

Z-4829/2025-607

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šustek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Kopsa Michal, Nosická 2389/12, Strašnice, 10000 Praha
10, RČ/IČO: 890416/0155

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šustek 185EX-1488/2025 -12 ze dne 17.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2026 22:00:31. Zápis proveden dne 12.01.2026; uloženo na prac. Olomouc

Z-103/2026-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1071/31, Parcela: 317/28

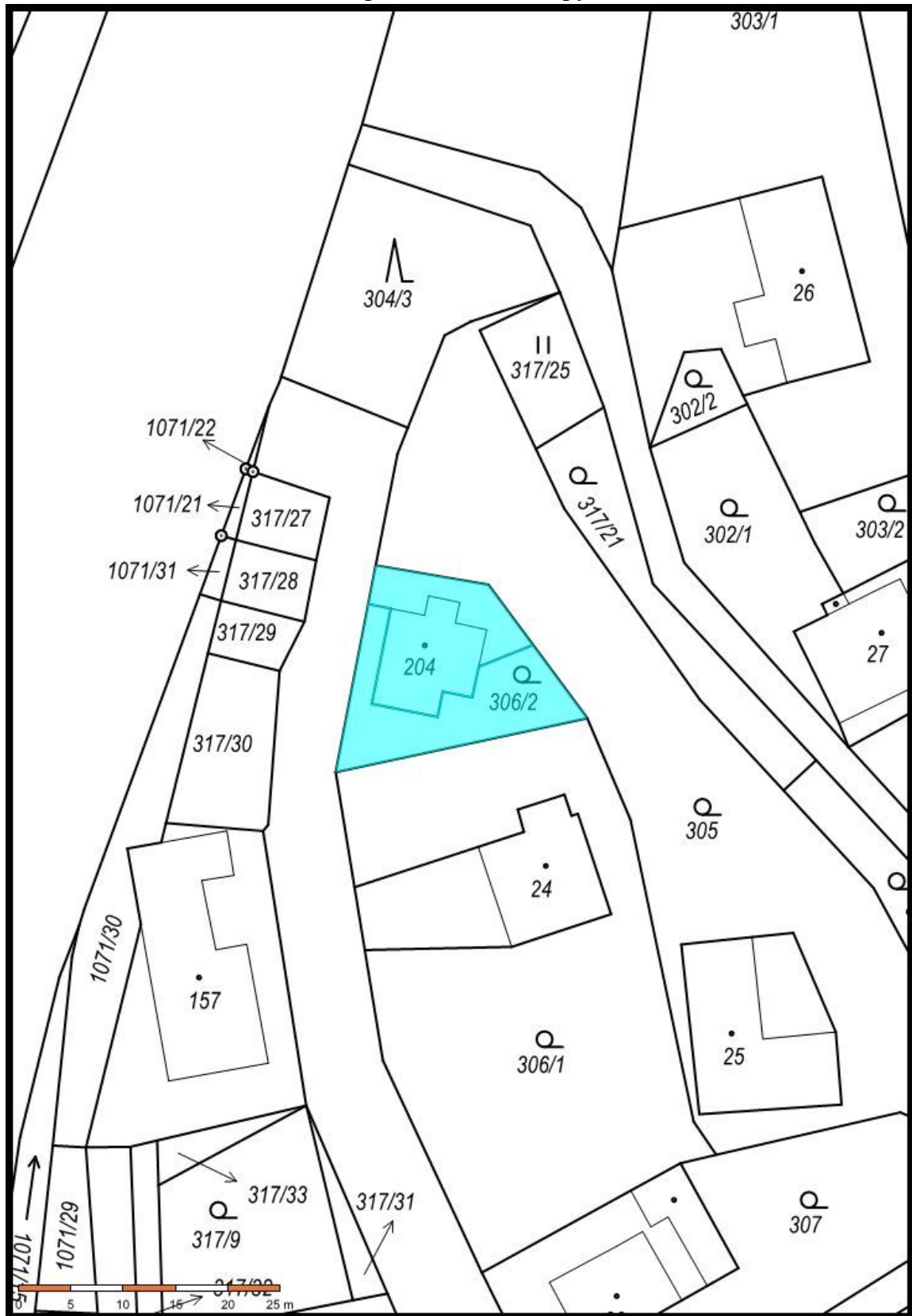
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Olomouc, Mgr. Svatopluk Šustek 185EX-1488/2025 -20 ze dne 07.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2026 22:01:13. Zápis proveden dne 12.01.2026; uloženo na prac. Rychnov nad Kněžnou

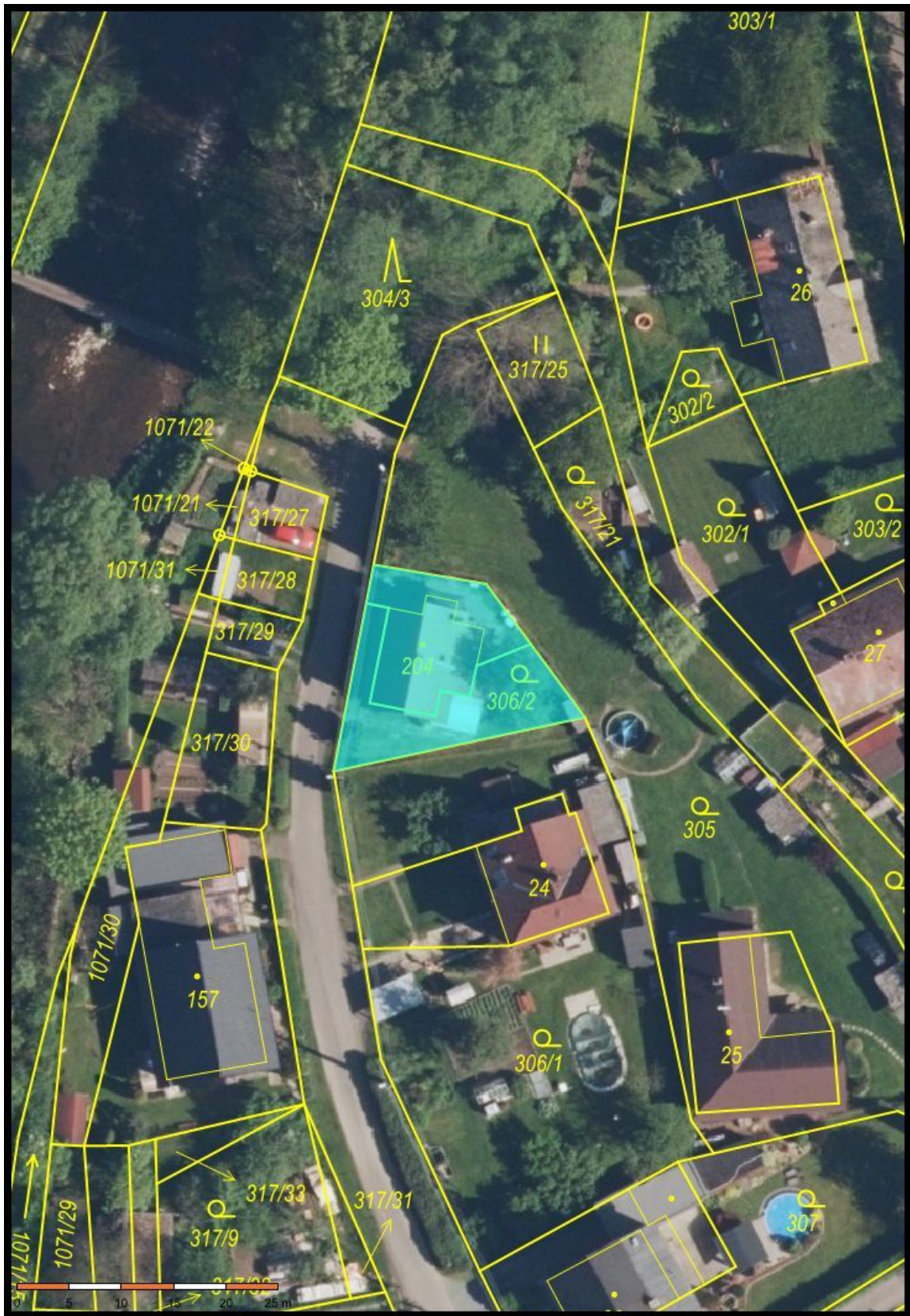
Z-67/2026-607

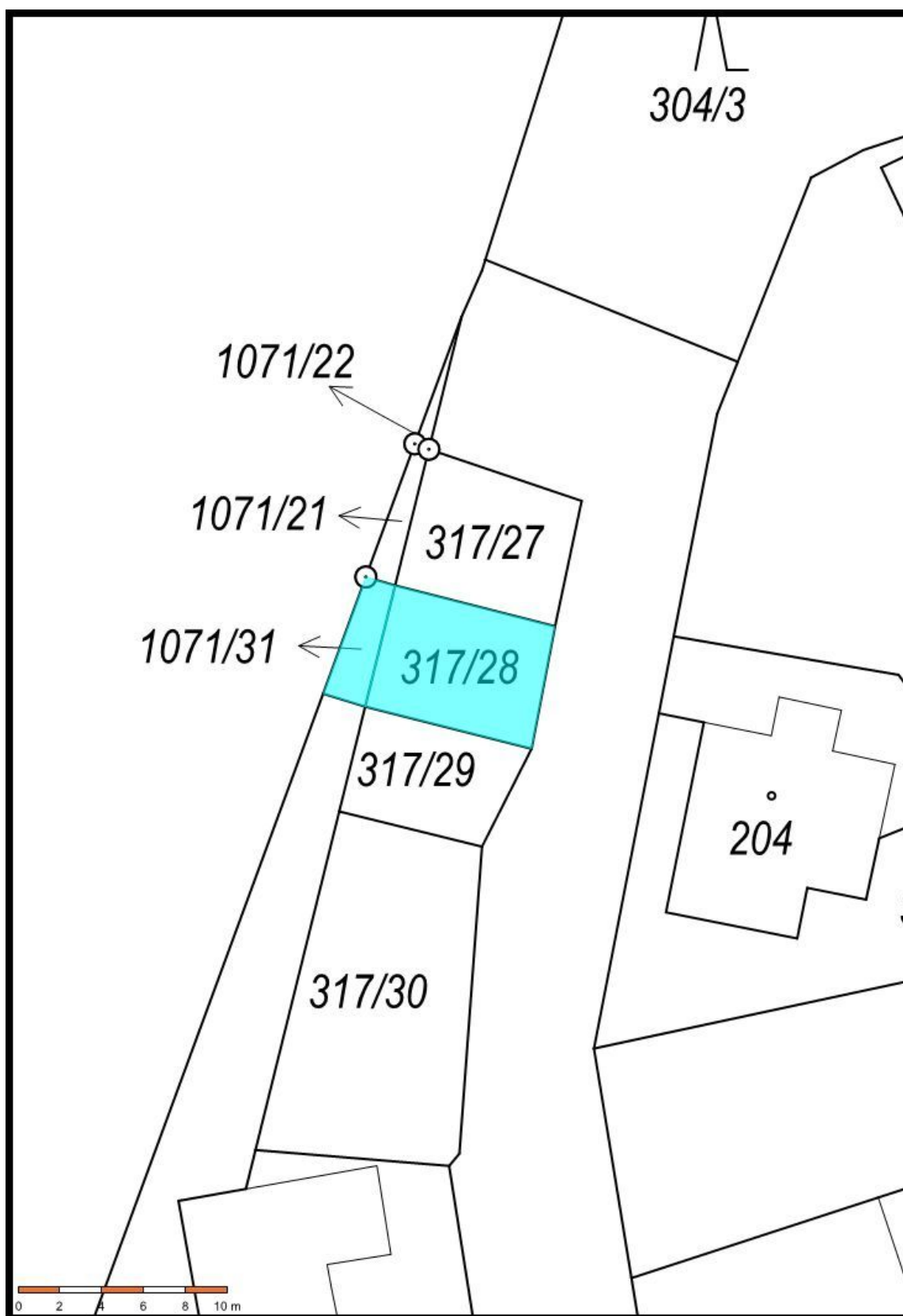
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.

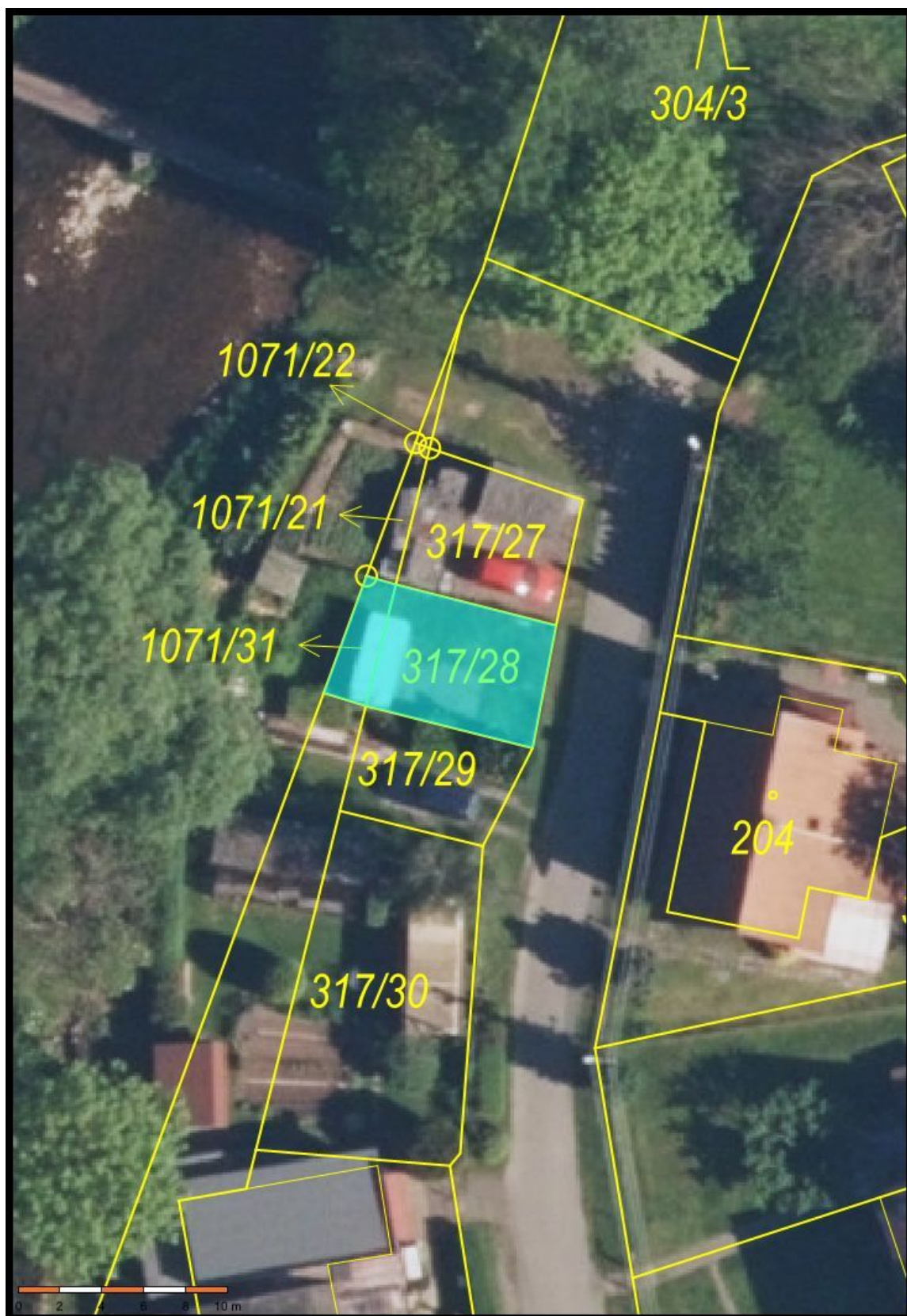
strana 1

Kopie katastrální mapy

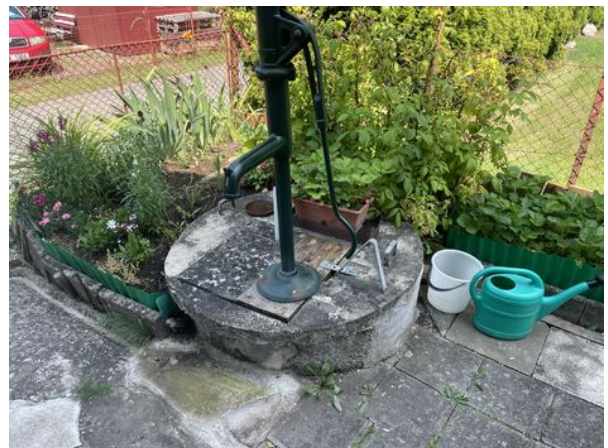






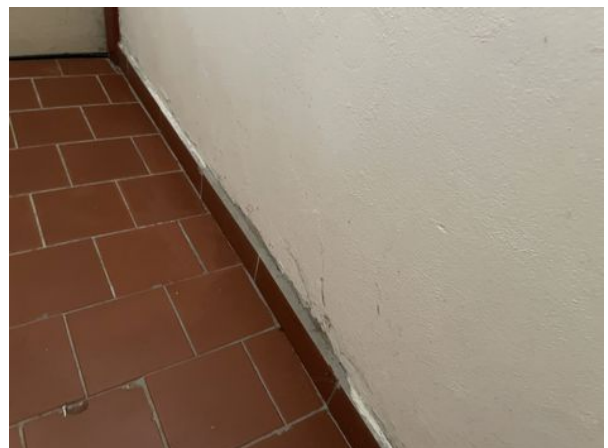
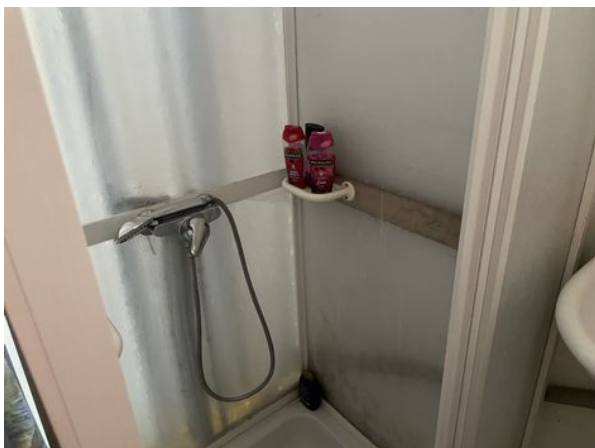


Fotodokumentace









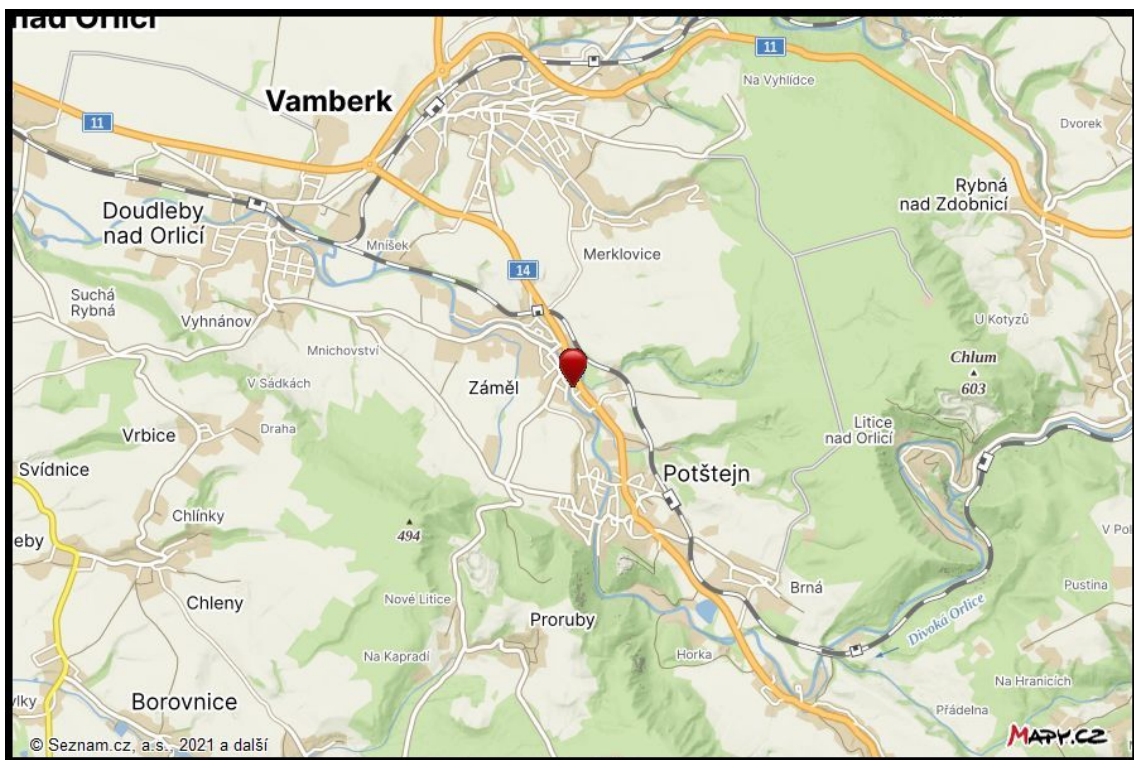
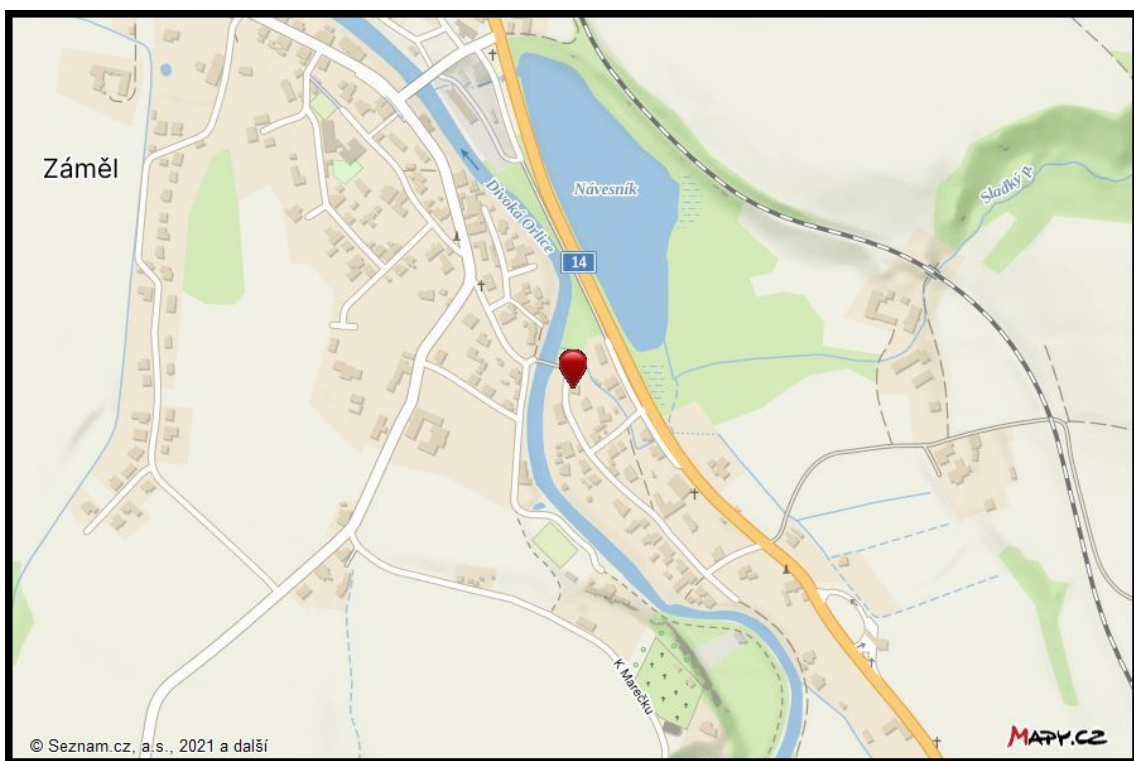


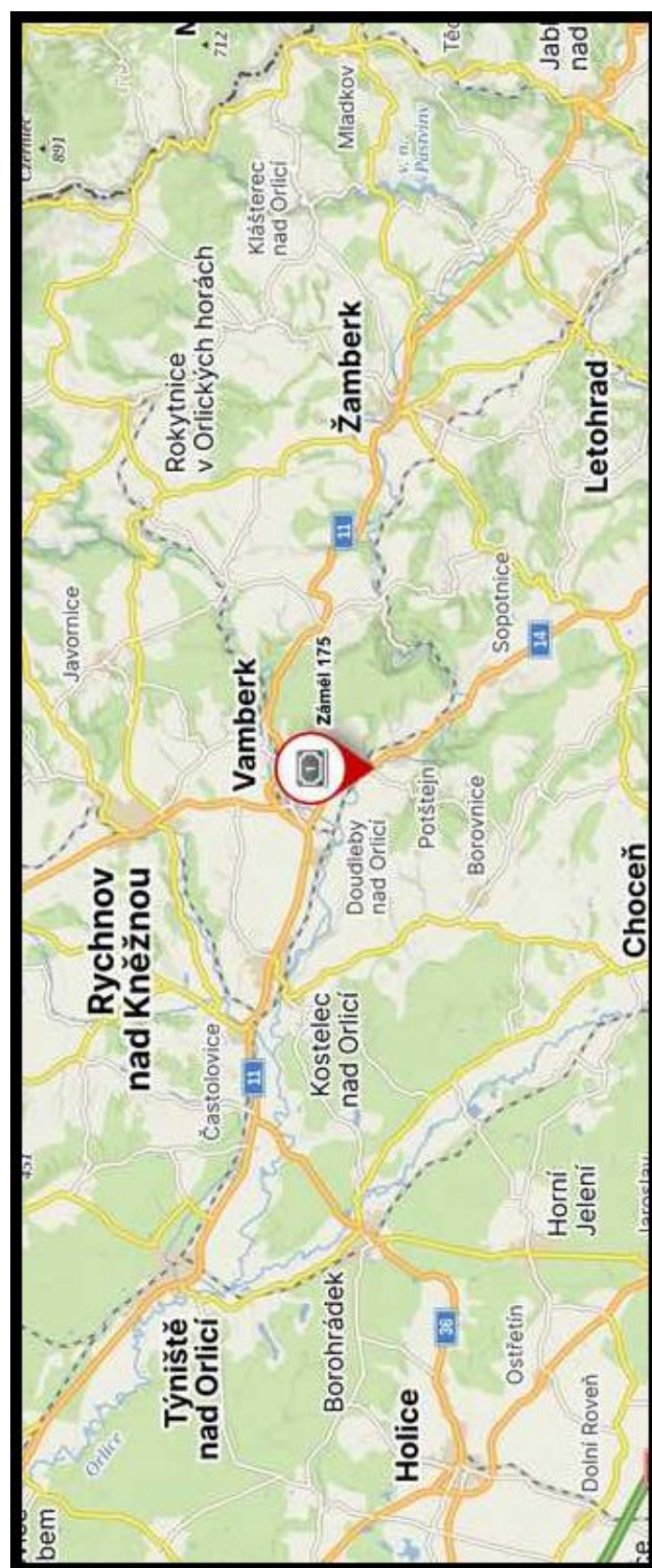


Mapa oblasti









Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 39707/2026.

V Tršicích 05.07.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma
Hostkovice 46
783 57 Tršice