

# 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: 24477/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/10 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 135 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Mojžíř, č.p. 141, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 135), v k.ú. Mojžíř, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

**Zadavatel posudku:**

JUDr. Jiří Bulvas  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha  
Jablonecká 322  
190 00 Praha 9  
IČ: 72078201

**Číslo jednací zadavatele:**

**146 EX 671/22-42**

**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 aktuálním znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 20.10.2022 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován v počtu ve 3 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 15 stran a 4 stran příloh.

V Praze, dne 2.11.2022

## A. NÁLEZ

---

### 1. Zadání znaleckého posudku

#### Odborná otázka:

Na základě usnesení, 5.10.2022, vydané Exekutorským úřadem Třebíč, **JUDr. Jiří Bulvas**, č.j. **146 EX 671/22-42**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/10 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 135** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Mojžíř, č.p. 141, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 135), v k.ú. Mojžíř, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

#### Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **146 EX 671/22-42**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odsat. 1 o.s.ř.).

#### Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

#### 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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 jednají vzájemně nezávisle.

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

**Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „Obvyklá cena se určuje 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 oblíbenosti.“

**§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.“

## **2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 20.10.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a uživatelky předmětu ocenění paní Jany Pražanové.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil, dle sdělení účastnice místního šetření je ve výkonu trestu.

### 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 248, pro k.ú. Mojžíř, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, vyhotovený objednavatelem dne 5.10.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Mojžíř, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, vyhotovená znaleckou kancelářím dne 20.10.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.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.**

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

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

**Kraj:** Ústecký  
**Obec:** Ústí nad Labem  
**Katastrální území:** Mojžíř (698164)

**List vlastnictví číslo:** 248

**Vlastníci:**

- |   |             |
|---|-------------|
| 1. Baláž Milan<br>Hlavní 141, Mojžíř, 40331 Ústí nad Labem    | Podíl: 9/10 |
| 2. Havlíček Tomáš<br>Hlavní 141, Mojžíř, 40331 Ústí nad Labem | Podíl: 1/10 |

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, zděný, podsklepený rodinný dům pod mírnou pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Ústí nad Labem, v místní části s názvem Mojžíř, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Hlavní 141, Mojžíř, 403 31 Ústí nad Labem. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 139/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem, a dále a přes pozemek p.č. 134 - zahrada, který je ve vlastnictví spoluvlastníka předmětu ocenění (**k oceňovanému podílu není přístup právně zajištěn**).

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení a vlastní žumpa. Dle místního šetření a informací ČSÚ se ve městě Ústí nad Labem dále nachází hloubková kanalizace.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 3+1 s kompletním sociálním zařízením a technickým zázemím s garáží v I. podzemním podlaží.

<b>Základy:</b>	betonové	<i>částečná izolace</i>
<b>Zdivo:</b>	zděné	
<b>Stropy:</b>	panelové, Hurdis	<i>bez podhledu</i>
<b>Střecha:</b>	pultová	
<b>Krytina:</b>	IPA	
<b>Klempířské konstrukce:</b>	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
<b>Vnitřní omítky:</b>	vápenné hladké	
<b>Fasádní omítky:</b>	stříkané	
<b>Vnější obklady soklu:</b>	kamenný	
<b>Vnitřní obklady:</b>	keramické	<i>kuchyně - koupelna - WC</i>
<b>Schody:</b>	kovové	
<b>Dveře:</b>	dřevěné náplňové	<i>zárubně ocelové</i>
<b>Okna:</b>	dřevěná zdvojená	
<b>Podlahy obytných místností:</b>	betonové, plovoucí podlahy, textilní krytiny	
<b>Podlahy ostatních místností:</b>	betonové, keramická dlažba, plovoucí podlahy	
<b>Vytápění:</b>	ÚSTŘEDNÍ	<i>plynovým kotlem</i>
<b>Elektroinstalace:</b>	220V	
<b>Bleskosvod:</b>	NE	
<b>Rozvod vody:</b>	teplá - studená	
<b>Zdroj teplé vody:</b>	elektrický bojler	
<b>Instalace plynu:</b>	zemní plyn	
<b>Kanalizace:</b>	kompletní odkanalizování	
<b>Vybavení kuchyně:</b>	kuchyňská linka - dřez - digestoř	<i>kombinovaný sporák</i>
<b>Vnitřní vybavení:</b>	vana, umyvadlo	
<b>Záchod:</b>	splachovací	

Ostatní:	krb
----------	-----

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

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

- venkovní schody

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

## **6. Obsah znaleckého posudku**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

---

### Ocenění

#### 1) Ocenění porovnávací metodou

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

## Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba 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)

## Identifikace porovnatelných vzorků:

### 1) Rodinný dům, k.ú. Krásné Březno, okres Ústí nad Labem

Pozemek: **929/2, LV 153** Součástí je stavba: **Krásné Březno, č.p. 428, rod.dům**  
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **5.000.000,00 CZK**  
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**  
**Smlouva kupní, č. 7/2022/N1260 ze dne 18.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2022 13:03:14. Zápis proveden dne 22.02.2022.** **V-617/2022-510**  
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
 pozemky: **928/1, LV 153; 929/1, LV 153; 929/2, LV 153** Součástí je stavba: **Krásné Březno, č.p. 428, rod.dům; 929/3, LV 153** Součástí je stavba: **Krásné Březno, č.e. 5542, garáž**

### 2) Rodinný dům, k.ú. Bukov, okres Ústí nad Labem

Pozemek: **500/2, LV 499** Součástí je stavba: **Bukov, č.p. 668, 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 19.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2021 08:01:10. Zápis proveden dne 25.03.2021.** **V-1503/2021-510**  
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
 pozemky: **500/1, LV 499; 500/2, LV 499** Součástí je stavba: **Bukov, č.p. 668, rod.dům**

### 3) Rodinný dům, k.ú. Vaňov, okres Ústí nad Labem

Pozemek: **688/87, LV 331** Součástí je stavba: **Vaňov, č.p. 213, rod.dům**  
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.000.000,00 CZK**  
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Číslo řízení**  
**Smlouva kupní ze dne 04.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2022 08:41:14. Zápis proveden dne 29.04.2022.** **V-2362/2022-510**  
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
 pozemky: **688/3, LV 331; 688/87, LV 331** Součástí je stavba: **Vaňov, č.p. 213, rod.dům; 688/93, LV 331; 688/231, LV 331**



**Seznam porovnávaných objektů:**

<b>1) Rodinný dům, k.ú. Krásné Březno, okres Ústí nad Labem</b>	
Výchozí cena (VC):	5 000 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,96
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,30
K <sub>technického stavu</sub> :	1,05
K <sub>přístupu</sub> :	1,30
Jednotková cena (JC):	2 935 099,09 Kč
Váha (V):	1,0
<b>2) Rodinný dům, k.ú. Bukov, okres Ústí nad Labem</b>	
Výchozí cena (VC):	4 000 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,80
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,15
K <sub>technického stavu</sub> :	1,05
K <sub>přístupu</sub> :	1,30
Jednotková cena (JC):	3 185 220,58 Kč
Váha (V):	1,0
<b>3) Rodinný dům, k.ú. Vaňov, okres Ústí nad Labem</b>	
Výchozí cena (VC):	6 000 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,10
K <sub>datum realizace</sub> :	1,00
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,15
K <sub>technického stavu</sub> :	1,15
K <sub>přístupu</sub> :	1,30
Jednotková cena (JC):	3 172 630,77 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{pozemku}} \times \text{K}_{\text{technického stavu}} \times \text{K}_{\text{přístupu}})$$

Minimální jednotková cena:	2 935 099,09 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	3 097 650,15 Kč
Maximální jednotková cena:	3 185 220,58 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:		3 097 650,15 Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	<u>3 097 650,15 Kč</u>

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 3 097 650,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 10
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b><u>309 765,- Kč</u></b>

**Úprava ceny koeficientem:**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/10 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	×	0,800
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b><u>247 812,- Kč</u></b>

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 250 000,- Kč**

## C. ODŮVODNĚNÍ

---

**Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění** vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení
- kompletní občanská vybavenost města

### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- právně není zajištěn přístup
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- žádný přilehlý pozemek (pouze pozemek pod stavbou)

## D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 5.10.2022, vydané Exekutorským úřadem Třebíč, **JUDr. Jiří Bulvas**, č.j. **146 EX 671/22-42**, byla přiřazena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/10 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 135** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Mojžíř, č.p. 141, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 135), v k.ú. Mojžíř, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

Zpracovateli bylo uloženo, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále bylo zpracovateli uloženo, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

### REKAPITULACE

<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>250 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	<b>0,- Kč</b>

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

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

**250 000,– Kč**

**Cena slovy: dvěšředesářřisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Šřtěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch  
Michaela Konečná

V Praze, dne 2.11.2022

.....  
**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
*znalecká kancelář*

**Ing. Tomáš Vingrálek**  
znalec, jehož prostřednictvím znalecká  
kancelář vykonává svou činnost

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

## F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

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

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném č. 504/2020 sb.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 2.11.2022

.....  
**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](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)