

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 097278/2024

Obor/odvětví/specializace: obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu id. 1/2 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 250/124, zapsaného na LV číslo 107 katastrální území Třebovětice, obec Cerekvice nad Bystřicí, okres Jičín

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171 datová schránka: n23tcnp
Číslo posudku v evidenci znalce: 5864/2025

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ 75128446
Zenklova 2530/23
180 00 Praha 8

Číslo jednací: 132 EX 30788/09-83

Počet stran: 26, z toho 11 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 07.01.2025

Vyhotoveno: V Hranicích 15.01.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/2 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 250/124, zapsaného na LV číslo 107

katastrální území Třebovětice, obec Cerekvice nad Bystřicí, okres Jičín

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znaleci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 07.01.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 12.12.2024, LV číslo 107, k.ú. Třebovětice
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- informace z www.czuk.cz
- informace z územního plánu obce
- informace z realitních serverů
- zadavatelem, vlastníkem, ani 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.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. 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 přikládána 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 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. 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 a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od zadavatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se podařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností. Z tohoto důvodu neproběhlo určení tržní hodnoty. 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 předmět obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Jičín, obec Cerekev nad Bystřicí, k.ú.
Třebovětice
Adresa nemovité věci: Třebovětice, 507 77 Cerekev nad Bystřicí

Vlastnické a evidenční údaje

SJ Masařík Oldřich a Drahorádová Dagmar, LV: 107, podíl 1 / 1
Masařík Oldřich, č. p. 53, 507 77 Cerekev nad Bystřicí
Drahorádová Dagmar, Třebovětice 93, 508 01 Cerekev nad Bystřicí

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo soudcovské

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Masařík Oldřich

Zahájení exekuce - Masařík Oldřich

Změna výměr obnovou operátu

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci, pozemek, se nachází na západním okraji místní části Třebovětice, v zástavbě rodinných domů - viz příložená mapka.

Jedná se o rovinatý, obdélníkový pozemek, užívaný jako zpevněná asfaltová cesta pro přístup k rodinným domům. Komunikace je jiného vlastníka a není předmětem ocenění. Podle územního plánu je využití pozemku jako komunikace místní. V místě je možné se napojit na elektřinu, plyn, vodovod a kanalizaci.

Pozemek byl na místě identifikován podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemku oprávněným geodetem.

Povinný byl informován o prohlídce, avšak neposkytl znalci součinnost - viz příloha.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek podíl 1/2

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek podíl 1/2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek
Adresa předmětu ocenění:	Třebovětice 507 77 Cerekvice nad Bystřicí
LV:	107

Kraj: Královéhradecký
Okres: Jičín
Obec: Cerekvice nad Bystřicí
Katastrální území: Třebovětice
Počet obyvatel: 779
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 254,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VI	0,60
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{517,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek podíl 1/2

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území I V kat. území sídelní části obce	0,05
P3. Povrchy	

I	Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4.	Vlivy ostatní neuvedené	
II	Bez dalších vlivů	0,00
P5.	Komerční využití	
I	Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,240}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství			
§ 4 odst. 3	517,-	0,240 1,000	124,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha	250/124	58	124,08	7 196,64
Ostatní stavební pozemek - celkem				58	7 196,64
Pozemek podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	7 196,64 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
Pozemek podíl 1/2 - cena zjištěná celkem				=	3 598,32 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek podíl 1/2

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

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

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. 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.

Poměr pozemku komunikace ke stavebního pozemku je 24%. (517:124)

Pomocný výpočet:

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 1,010 = 1,000$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	517,-	1,000		517,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1	1	517,00	517,-
Stavební pozemek - celkem				1	517,-

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemky
---------------	----------------

Lokalita:	Benátky				
Popis:	podání: 14.1.2022 cena: 2 300 000 Kč Kupní sml.: V-524/2022-602 (LISTINY) Listina ID: 70327376010 LV: 18 k.ú.: 602086				
	Plocha	Cena/m2	Cena		
PARCELA:	389/32 (ostatní plochy), kú: Benátky	135 m2	267	36	
111					
PARCELA:	637/1 (orná půda), kú: Benátky	1 852 m2	950	1	
759 430					
PARCELA:	637/2 (orná půda), kú: Benátky	531 m2	950	504	
459					
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,00		
velikost pozemku -			1,00		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			1,00		
vybavenost pozemku -			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - poměr pozemku komunikace ke stavebnímu pozemku				0,24	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]	
2 300 000	2 518	913,42	0,24	219,22	

Název:	Pozemek				
Lokalita:	Votuz				
Popis:	podání: 22.6.2022 cena: 500 000 Kč Kupní sml.: V-3886/2022-604 (LISTINY) Listina ID: 73169412010 LV: 70 k.ú.: 605964				
	Plocha	Cena/m2	Cena		
PARCELA:	170/17 (orná půda), kú: Votuz	1 046 m2	478	500	
000					
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,00		
velikost pozemku -			1,00		

poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění - poměr pozemku komunikace ke stavebnímu pozemku				0,24
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
500 000	1 046	478,01	0,24	114,72

Název:	Pozemek			
Lokalita:	Rašín			
Popis:	podání: 24.8.2022 cena: 7 000 Kč Kupní sml.: V-5048/2022-604 (LISTINY) Listina ID: 74152837010 LV: 14 k.ú.: 739456			
PARCELA:	Plocha 59/4 (orná půda), kú: Rašín			
	Cena/m2 17 m2 412			
	Cena 7 000			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -	1,00			
velikost pozemku -	1,00			
poloha pozemku -	1,00			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	1,00			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění - poměr pozemku komunikace ke stavebnímu pozemku	0,24			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m²]	JC [Kč/m²]	K _C	[Kč/m²]
7 000	17	411,76	0,24	98,82

Minimální jednotková porovnávací cena	98,82 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	144,25 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	219,22 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	250/124	58	144,25		8 367
Vlastnický podíl			*	1 / 2	
Celková výměra pozemků		58	Hodnota pozemků celkem		4 184

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek podíl 1/2	3 598,30 Kč
Zjištěná cena - celkem:	3 598,30 Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	3 600,- Kč
slovy: Tři tisíce šest set Kč	

Cena zjištěná dle cenového předpisu	3 600 Kč
slovy: Tři tisíce šest set Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků	
1.1. Pozemek podíl 1/2	4 183,50 Kč

Hodnota pozemku	4 180 Kč
------------------------	-----------------

Obvyklá cena	4 180 Kč
slovy: Čtyři tisíce jedno sto osmdesát Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a

příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsanych postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/2 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 250/124, zapsaného na LV číslo 107

katastrální území Třebovětice, obec Cerekvice nad Bystřicí, okres Jičín

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

S nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady.

Obvyklá cena

4 180 Kč

slovy: Čtyři tisíce jedno sto osmdesát Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí

4

Snímek katastrální mapy

1

Územní plán	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis o sdělení prohlídky	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 5864/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 097278/2024.

V Hranicích 15.01.2025

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 097278/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	4
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis o sdělení prohlídky	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2024 15:15:02

1/2

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: ex30788/09 pro JUDr. Jan Fendrych

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 572781 Cerekev nad Bystřicí

at.území: 770451 Třebovětice

List vlastnictví: 107

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
JM Masařík Oldřich a Drahorádová Dagmar, č.p. 53, 50777 Cerekev nad Bystřicí, Třebovětice 93, 50801 Cerekev nad Bystřicí	680520/1304 705131/3181	

JM = společné jmění manželů

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
250/124	58	ostatní plocha	ostatní komunikace	

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo soudcovské

k zajištění pohledávky ve výši 1.789,- Kč, návrh podán dne 5.5.2009

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Parcela: 250/124

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresního soudu v Jičíně 7 E-22/2009 - 6 ze dne 12.05.2009. Právní moc ke dni 28.08.2009.

- Z-12332/2009-604

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k zajištění pohledávky ve výši 282.710,- Kč s příslušenstvím dle listiny

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Parcela: 250/124

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Děčín 112 EX-8300/2013 - 8 ze dne 24.10.2013.

- Z-13151/2013-604

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pro pohledávku 4.235,- Kč s příslušenstvím dle listiny

Oprávnění pro

Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group, Pobřežní 665/23, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 63998530

Povinnost k

Parcela: 250/124

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 12.12.2024 15:15:02

Obec: 572781 Cerekvice nad
Bystřicí

List vlastnictví: 107

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

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor : Mgr.Zdeněk Pánek, Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín

Povinnost k

Masařík Oldřich, č.p. 53, 50777 Cerekvice nad Bystřicí,
RČ/IČO: 680520/1304

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 112 EX-8300/2013 -5 ze dne 23.09.2013; uloženo na prac. Děčín

Z-10901/2013-502

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Pánek, Prokopa Holého 130/15, 405 02 Děčín

Povinnost k

Masařík Oldřich, č.p. 53, 50777 Cerekvice nad Bystřicí,
RČ/IČO: 680520/1304

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Děčín 112
EX-4105/2016 - 15 ze dne 09.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2016
13:34:20. Zápis proveden dne 31.10.2016; uloženo na prac. Jičín

Z-5004/2016-604

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na podíl 1/2

Povinnost k

Masariček Oldřich a Drahorádová Dagmar, č.p. 53, 50777
Cerekvice nad Bystřicí, Třebovětice 93, 50801
Cerekvice nad Bystřicí, RČ/IČO: 680520/1304
705131/3181
Parcela: 250/124

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Děčín 112 EX-4105/2016 - 29 ze dne 17.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2016 14:40:14. Zápis proveden dne 31.10.2016; uloženo na prac. Jičín

Z-4877/2016-604

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 250/124

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Děčín 112 EX-8300/2013 - 11 ze dne 15.11.2013.

Z-13863/2013-604

- o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 250/124

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

› Smlouva o převodu nemovitosti RI 734/1990 kupní ze dne 21.5.1990.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

Okres: CZ0522 Jičín **Obec:** 572781 Cerekvice nad Bystřicí

at.území: 770451 Třebovětice **List vlastnictví:** 107

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

Pro: Masařík Oldřich a Drahorádová Dagmar, č.p. 53, 50777 Cerekvice RČ/IČO: 680520/1304
nad Bystřicí, Třebovětice 93, 50801 Cerekvice nad Bystřicí 705131/3181

nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

Vyhotoveno: 12.12.2024 15:17:25

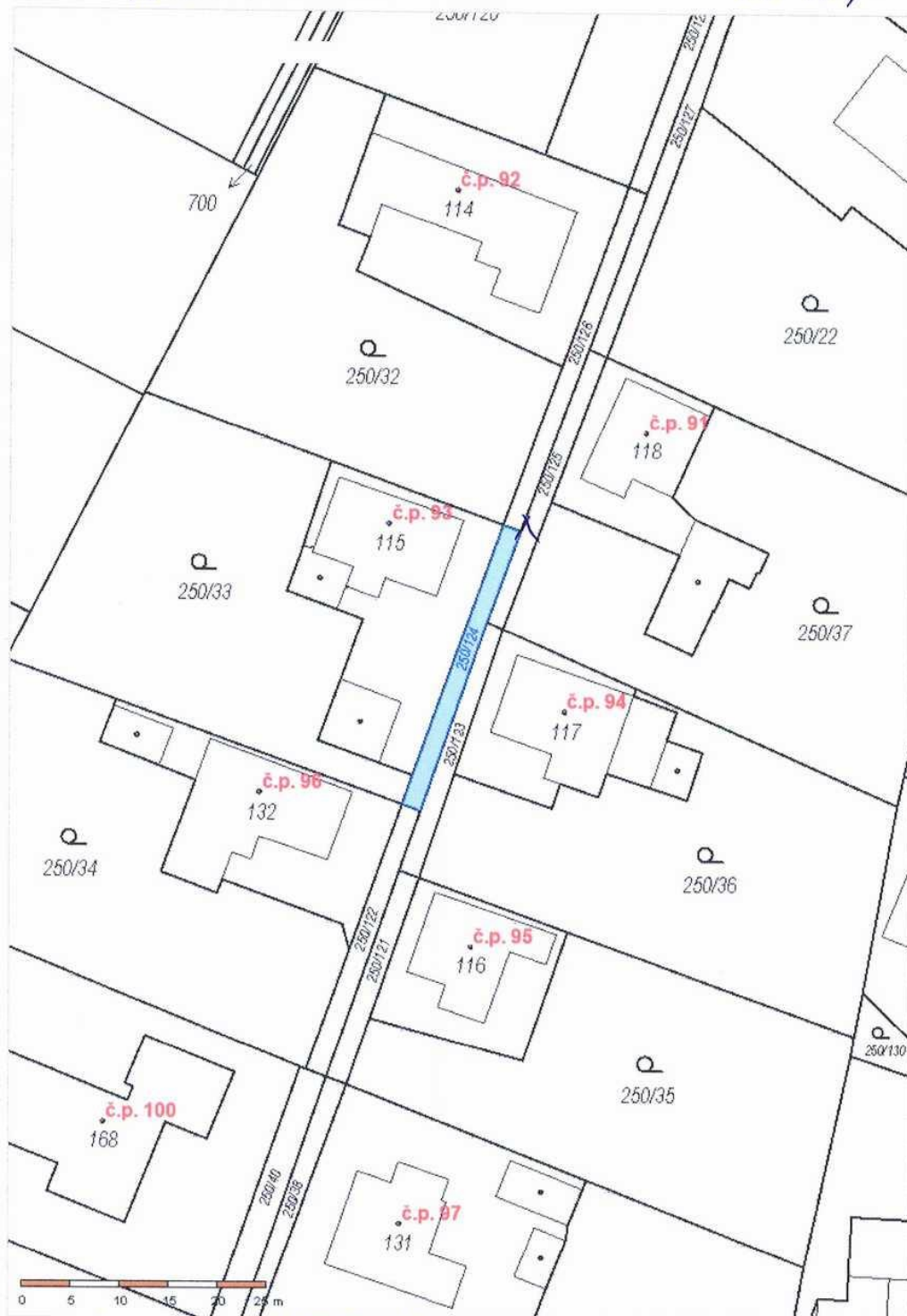
eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

počtení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. sobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

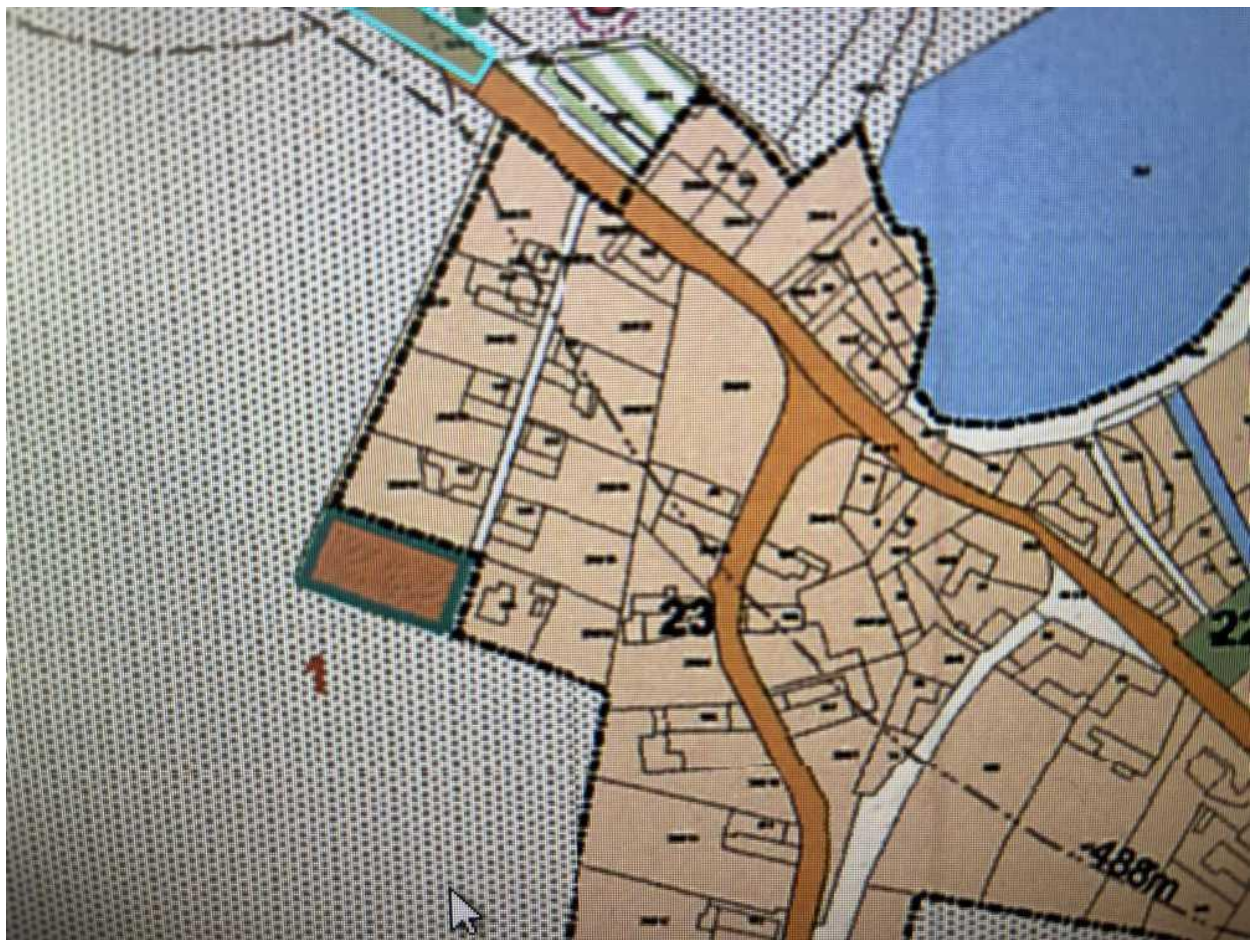
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín, kód: 604.

TREROVETICE

LV 107



GPS 50.33375, 15.70659



			bytovky
			plochy obyt.zástavby včetně zázemí a zahrad
			plochy občanské vybavenosti
			plochy sportu a rekreace
			plochy drobné výroby a řemesel
			plochy technické vybavenosti
			plochy průmyslu, skladů
			plochy zeleně v zastavěném území
			plochy nízké zeleně mimo zast. území
			plochy hřbitova
			plochy zemědělských areálů
			vodní plochy
			plochy lesů
			plochy neurbanizovaného území
			železnice
			komunikace III. třídy
			komunikace místní
			komunikace zklidněné a park. plochy
			zahrady, sady, zahrádkářské plochy



Zdeněk VAŠÍČEK, znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: n23tcnp

Pan
Oldřich Masařík
Cerekvice nad Bystřicí č.p. 53
507 77 Cerekvice nad Bystřicí
zast. Mgr. Pavel Vacek, advokát, IČ:64563782

Hranice dne 13.12.2024

Věc: Ohledání nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 30788/09-83

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, jsem byl ve výše uvedené věci ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí, a jejich příslušenství, zapsaných na LV číslo 107, k.ú. Třebovětice.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o ohledání nemovitých věcí a poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věcí.

Ohledání nemovitých věcí bude uskutečněno na místě samém bez Vaší účasti, jelikož se jedná o přístupné pozemky.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám tímto o poskytnutí potřebné součinnosti.

Žádám Vás o předložení nabývacích titulů a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňovaným nemovitým věcem a jejich příslušenství, zejména týkajících se věcného břemene, nájemního, pachtovního či předkupního práva, apod. Požadované materiály zašlete na email: zvvh@atlas.cz, do datové schránky nejpozději do 10 dnů od obdržení dopisu.

Děkuji.

S pozdravem

Zdeněk Digitálně podepsal
Vašíček Zdeněk Vašíček
Datum: 2024.12.13
08:52:55 +01'00'

Zdeněk Vašíček

Na vědomí:

Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., práv. zast. advokátem JUDr. Pavel Novák, IČ:
10172548

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 30788/09-83 ohledání nemovité věci
ID zprávy: 1452224035
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 13. 12. 2024 v 08:55:22

Adresát: Pavel Vacek - Vacek Pavel, Mgr., advokát, Přátelství 555/9, Uhřetěves,
10400 Praha 10, CZ
ID schránky: vbvf2yj
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

132 EX 30788 09 83 Ohledání pozemek bez ucasti Třebovčice
Masařík p.pdf (149,51 kB)

Události zprávy:

13. 12. 2024 v 08:55:22 EV0: Datová zpráva byla podána.
13. 12. 2024 v 08:55:22 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 30788/09-83 ohledání nemovité věci
ID zprávy: 1452224951
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 13. 12. 2024 v 08:56:09

Adresát: Pavel Novák - Novák Pavel, JUDr., advokát, Bartákova 1107/40, Krč,
14000 Praha 4, CZ
ID schránky: 9jsh8k9
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

132 EX 30788 09 83 Ohledání pozemek bez ucasti Třebovčice
Masařík p.pdf (149,51 kB)

Události zprávy:

13. 12. 2024 v 08:56:09 EV0: Datová zpráva byla podána.
13. 12. 2024 v 08:56:09 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
