

# 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: 23261/2021

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí - **objektu č.p. 676, rod. dům**, příslušející k části obce **Tuchlovice**, na pozemku p.č. 1122/111, včetně pozemku **p.č. 1122/111** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. 1122/110** - orná půda a pozemku **p.č. 1122/112** - orná půda, vše v k.ú. Tuchlovice, obec Tuchlovice, okres Kladno.

**Zadavatel posudku:**

JUDr. Karel Urban  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno - město  
Minská 54  
616 00 Brno  
IČ: 66208238  
DIČ: 5910140192

**Číslo jednací zadavatele:**

**97 EX 5075/15-58**

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s  
§336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

**Dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 6.10.2021 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 5 stran příloh.

V Praze, dne 26.11.2021

## A. NÁLEZ

---

### 1. Zadání znaleckého posudku

#### Odborná otázka:

Na základě usnesení, 22.9.2021, vydané Exekutorským úřadem Brno - město, **JUDr. Karel Urban**, č.j. **97 EX 5075/15-58**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **objektu č.p. 676, rod. dům**, příslušející k části obce **Tuchlovice**, na pozemku p.č. 1122/111, včetně pozemku **p.č. 1122/111** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. 1122/110** - orná půda a pozemku **p.č. 1122/112** - orná půda, vše v k.ú. Tuchlovice, obec Tuchlovice, okres Kladno.

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. **97 EX 5075/15-58**. 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. 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 prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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 porovnávání, 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 6.10.2021 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a rodinných příslušníků povinného.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny povinným pouze telefonicky.

### 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 1227, pro k.ú. Tuchlovice, obec Tuchlovice, okres Kladno, vyhotovený objednavatelem dne 21.9.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Tuchlovice, obec Tuchlovice, okres Kladno, vyhotovená objednavatelem dne 21.9.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, 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 nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Pro vyhodnocení tržní hodnoty bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz) atd.

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: Středočeský  
Okres: Kladno  
Obec: Tuchlovice  
Katastrální území: Tuchlovice (771317)

List vlastnictví číslo: 1227

Vlastník:

Podhorský Libor  
Spojná 676, 27302 Tuchlovice

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, dřevěný montovaný, nepodsklepený rodinný dům s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Tuchlovice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Spojná 676, 723 02 Tuchlovice. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 1122/224 - ostatní plocha, p.č. 1122/129 - ostatní plocha, p.č. 1122/225 - ostatní plocha, p.č. 1123/1 - ostatní plocha, a dále na pozemku p.č. 1122/64 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Tuchlovice, U Staré školy 83, 273 02 Tuchlovice.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 4+1 s kompletním sociálním zařízením.

|                                     |                                                   |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Základy:</b>                     | betonové <i>s izolací</i>                         |
| <b>Zdivo:</b>                       | dřevěná montovaná konstrukce                      |
| <b>Stropy:</b>                      | dřevěné <i>s rovným podhledem</i>                 |
| <b>Střecha:</b>                     | sedlová                                           |
| <b>Krytina:</b>                     | taška betonová                                    |
| <b>Klempířské konstrukce:</b>       | žlaby - svody - parapety <i>pozinkované</i>       |
| <b>Vnitřní omítky:</b>              | běžný nátěr                                       |
| <b>Fasádní omítky:</b>              | běžný nátěr                                       |
| <b>Vnější obklady soklu:</b>        | žádný                                             |
| <b>Vnitřní obklady:</b>             | keramické <i>koupelna - WC</i>                    |
| <b>Schody:</b>                      | dřevěné <i>dřevěné stupně</i>                     |
| <b>Dveře:</b>                       | dřevěné náplňové <i>zárubně obložkové</i>         |
| <b>Okna:</b>                        | dřevěná zdvojená                                  |
| <b>Podlahy obytných místností:</b>  | PVC, dřevotřískové desky, plovoucí podlahy        |
| <b>Podlahy ostatních místností:</b> | PVC, betonové, plovoucí podlahy, keramická dlažba |
| <b>Vytápění:</b>                    | lokální krbovými kamny, ústřední plynovým kotlem  |
| <b>Elektroinstalace:</b>            | 230V                                              |
| <b>Bleskosvod:</b>                  | NE                                                |
| <b>Rozvod vody:</b>                 | teplá - studená                                   |
| <b>Zdroj teplé vody:</b>            | kombinovaný plynový kotel                         |
| <b>Instalace plynu:</b>             | zemní plyn                                        |
| <b>Kanalizace:</b>                  | kompletní odkanalizování                          |
| <b>Vybavení kuchyně:</b>            | sklokeramická varná deska, el. vest. trouba       |
| <b>Vnitřní vybavení:</b>            | vana, umyvadlo 2x, sprchový kout                  |
| <b>Záchod:</b>                      | splachovací                                       |
| <b>Ostatní:</b>                     | -                                                 |

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníků místního šetření z roku 2010. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako dobrou.

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:**

**a) vedlejší stavby:**

Na obytnou částí rodinného domu, vpravo (pohled z příjezdové komunikace), navazuje přízemní, dřevěná kůlna s pultovou střechou krytou polykarbonátovou krytinou. Na zadní obytnou část rodinného domu navazuje přístřešek dřevěné konstrukce s pultovou střechou krytou polykarbonátovou krytinou.

**b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- oplocení - dřevěné latě na betonových sloupcích a betonové podezdívce
- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- opěrná zídka (zděná)
- zpevněné plochy (betonová dlažba)
- zahradní jezírko
- přípojky IS

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

Movité věci, které by tvořily příslušenství k 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 rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

#### Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

#### Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, 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. Tuchlovice, okres Kladno

Pozemek: 1122/154, LV 1225 Součástí je stavba: Tuchlovice, č.p. 663, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 8.590.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2021 12:28:34. Zápis proveden dne 28.01.2021. V-84/2021-203

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1122/107, LV 1225; 1122/108, LV 1225; 1122/109, LV 1225; 1122/154, LV 1225 Součástí je stavba: Tuchlovice, č.p. 663, rod.dům

#### 2) Rodinný dům, k.ú. Tuchlovice, okres Kladno

Pozemek: 1122/104, LV 1229 Součástí je stavba: Tuchlovice, č.p. 667, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.309.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2020 14:41:03. Zápis proveden dne 30.06.2020. V-3989/2020-203

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1122/104, LV 1229 Součástí je stavba: Tuchlovice, č.p. 667, rod.dům; 1122/105, LV 1229; 1122/230, LV 1229 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

#### 3) Rodinný dům, k.ú. Tuchlovice, okres Kladno

Pozemek: 799/3, LV 1470 Součástí je stavba: Tuchlovice, č.p. 606, bydlení

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.150.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 216/2019 ze dne 16.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2020 09:02:27. Zápis proveden dne 02.06.2020. V-3194/2020-203

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 799/2, LV 1470; 799/3, LV 1470 Součástí je stavba: Tuchlovice, č.p. 606, bydlení; 799/5, LV 1470 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

**Seznam porovnávaných objektů:**

|                                                      |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>1) Rodinný dům, k.ú. Tuchlovice, okres Kladno</b> |                 |
| Výchozí cena (VC):                                   | 8 590 000,- 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> :                            | 1,05            |
| K <sub>pozemku</sub> :                               | 1,00            |
| K <sub>technického stavu</sub> :                     | 1,10            |
| Jednotková cena (JC):                                | 7 747 114,- Kč  |
| Váha (V):                                            | 1,0             |
| <b>2) Rodinný dům, k.ú. Tuchlovice, okres Kladno</b> |                 |
| Výchozí cena (VC):                                   | 6 309 000,- Kč  |
| Množství (M):                                        | 1,00            |
| K <sub>polohy</sub> :                                | 1,00            |
| K <sub>vybavení</sub> :                              | 1,00            |
| K <sub>datum realizace</sub> :                       | 0,88            |
| K <sub>konstrukce</sub> :                            | 1,00            |
| K <sub>pozemku</sub> :                               | 1,00            |
| K <sub>technického stavu</sub> :                     | 1,05            |
| Jednotková cena (JC):                                | 6 827 922,08 Kč |
| Váha (V):                                            | 1,0             |
| <b>3) Rodinný dům, k.ú. Tuchlovice, okres Kladno</b> |                 |
| Výchozí cena (VC):                                   | 7 150 000,- Kč  |
| Množství (M):                                        | 1,00            |
| K <sub>polohy</sub> :                                | 1,00            |
| K <sub>vybavení</sub> :                              | 1,00            |
| K <sub>datum realizace</sub> :                       | 0,88            |
| K <sub>konstrukce</sub> :                            | 1,05            |
| K <sub>pozemku</sub> :                               | 1,05            |
| K <sub>technického stavu</sub> :                     | 1,05            |
| Jednotková cena (JC):                                | 7 018 680,49 Kč |
| Váha (V):                                            | 1,0             |

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

|                                                             |                 |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|
| Minimální jednotková cena:                                  | 6 827 922,08 Kč |
| Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ): | 7 197 905,52 Kč |
| Maximální jednotková cena:                                  | 7 747 114,- Kč  |

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:

7 200 000,– Kč

Jednotkové množství:

 $\times$  1,00

Porovnávací hodnota:

 $=$  7 200 000,– Kč**Výsledná porovnávací hodnota:****7 200 000,– Kč**

## C. ODŮVODNĚNÍ

---

**Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb.** 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:**

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- objekt bez garáže, garážového stání

## D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 22.9.2021, vydané Exekutorským úřadem Brno - město, **JUDr. Karel Urban**, č.j. **97 EX 5075/15-58**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **objektu č.p. 676,rod dům**, příslušející k části obce **Tuchlovice**, na pozemku p.č. 1122/111, včetně pozemku **p.č. 1122/111** - zastavěná plocha a nádvoří, pozemku **p.č. 1122/110** - orná půda a pozemku **p.č. 1122/112** - orná půda, vše v k.ú. Tuchlovice, obec Tuchlovice, okres Kladno.

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>7 200 000,- Kč</b> |
| <b>Movité věci</b>                                                                                                | <b>0,- Kč</b>         |
| <b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b><br>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**

**7 200 000,– Kč**

**Cena slovy: sedmmilionůdvěstětisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

V Praze, dne 26.11.2021

.....  
**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 fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 26.11.2021

.....  
**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)