

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 045946/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek st.p.č. 1397 se stavbou garáže bez čp., vše v k.ú. a obci Broumov, zapsané na LV č. 2978, vedené u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod

**Znalec:** Jiří Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Prachatice, Mgr. Kamil Košina  
Zdíkov 79  
384 73 Stachy

**Číslo jednací:** 040Ex 18632/07.

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>260 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

**Počet stran:** 31

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 25.5.2024

**Vyhotoveno:** V Trutnově 29.5.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečností, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitých vkladů do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

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

ZP je dle objednávky zpracován jako aktualizace znaleckého posudku č. 7156/11-2017 k č.j. 040Ex 18632/07 - vzhledem k časovému odstupu je nutno provést nový ZP.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.5.2024 za přítomnosti znalce.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 2978 ze dne 17.5.2024
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 25.5.2024 - provedena opětovná venkovní prohlídka
  5. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 040Ex 18632/07.
  6. Původní ZP č. 7156/11-2017
  7. Územně plánovací dokumentace
8. Fotodokumentace pořízená znalcem
9. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná 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

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

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### 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 prodejkách 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 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.

### **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 opotřebované 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**

Náhledem do [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) bylo zjištěno, že v posledních 12 měsících se v oceňované lokalitě v k.ú. Broumov zobchodovalo okolo 10 zobchodovaných pozemků se zděnými garážemi. Z toho bylo do porovnávací metody vybráno 5 vzorků, které nejvíce odpovídají oceňované garáži.

### **3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje : kraj Královéhradecký, okres Náchod, obec Broumov, k.ú. Broumov  
Adresa nemovité věci: Broumov, 550 01 Broumov

#### **Vlastnické a evidenční údaje**

Jsou zapsány na LV č. 2978

Vlastnické právo

SJM Sedláček Pavel a Neumannová Romana, č.p. 216, 55001 Křinice, Bobr 79, 54201 Žacléř

#### **Dokumentace a skutečnost**

Stavba garáže byla postavena okolo r. 1980, ke dni ocenění se nachází v téměř původním technickém stavu. Jedná se o krajní garáž, východně situovaná.

## Místopis

Město Broumov se nachází v okrese Náchod, kraj Královéhradecký. Žije zde přibližně 7 500 obyvatel. Broumov leží v severovýchodních Čechách, v severovýchodní části okresu Náchod, u státní hranice s Polskem. Okresní město Náchod je vzdálené vzdušnou čarou přibližně 23 km, polské město Nowa Ruda přibližně 12 km. Město se nachází v geomorfologickém celku Broumovská vrchovina, celé jeho území patří do CHKO Broumovsko. Město leží uprostřed Broumovské kotliny, která je na jihozápadě izolována od vnitrozemí Čech pásmem Broumovských stěn. Přírozenou bariéru na severovýchodě tvoří Javoří hory. Broumovem protéká řeka Stěna, v katastru města se do ní vlévají levostranné přítoky Kravský potok a Svinský potok a pravostranný přítok Liščí potok. Broumov leží na železniční trati Týniště nad Orlicí – Otovice zastávka (v jízdním řádu č. 026), která zde má jednu stanici (Broumov) a jednu zastávku (Broumov-Olivětín). Doprava na trati v úseku Broumov – Otovice zastávka je v současné době pozastavena. Trať prochází územím města v severojižním směru a přibližně kopíruje tok řeky Stěnavy. Části obce Benešov, Broumov, Kolonie 5. května, Nové Město, Olivětín, Poříčí, Rožmitál a Velká Ves.

## Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  
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 - zastávka RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

1577/1, 2761/2 HOBRA - Školník, s.r.o. a Rejchrtová Hana  
2761/4 Královéhradecký kraj, Pivovarské náměstí 1245/2, 50003 Hradec Králové

## Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc - pozemek se stavbu garáže bez čp, se nalézá v jižní okrajové části obce Broumov, na hranici k.ú., v okolní zástavbě průmyslových staveb. Nemovitá věc je situovaná po levé straně průjezdné komunikace směrem na Martínkovice, je z této komunikace přístupná přes pozemky p.č. 1577/1, 2761/2 v k.ú. Křinice, které jsou ve vlastnictví jiných vlastníků (HOBRA - Školník, s.r.o. a Rejchrtová Hana), garáž není přístupná z veřejné komunikace (není zjištěné VB přístupu, pozemky jsou vedené jako TTP a ostatní plocha). Nemovitá věc je vzdálena cca. 2,5 km od náměstí a občanské vybavenosti (pošta, úřady, MŠ, ZŠ, hasiči, klášter, lékaři, lékárna, nemocnice, sportoviště, obchody a restaurační zařízení).

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace  
Komentář: Přístupná přes pozemky p.č. 1577/1, 2761/2 v k.ú. Křinice, které jsou ve vlastnictví

jiných vlastníků (HOBRA - Školník, s.r.o. a Rejchrtová Hana), garáž není přístupná z veřejné komunikace (není zjištěné VB přístupu, pozemky jsou vedené jako TTP a ostatní plocha).

#### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

---

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy  
Komentář: Způsob ochrany nemovitosti  
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

#### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce  
Komentář: Vlastnické právo  
SJM Sedláček Pavel a Neumannová Romana

Omezení vlastnického práva  
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy  
Dražební vyhláška  
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Nařízení exekuce - Sedláček Pavel  
Zahájení exekuce - Sedláček Pavel  
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého  
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

#### **Ostatní rizika: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

## **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 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### **4.2. Ocenění**

#### **Výpočet hodnoty pozemků**

---

##### **Pozemky**

##### **Porovnávací metoda**

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Pozemek st.p.č. 1397 je zastavěn stavbou garáže, situován v zastavěném a zainvestovaném území. Pozemek je rovinný. Užívání v souladu s právním stavem. Obec nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků.

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že v tržní hodnota stavebních pozemků se v okrajové části obce pohybuje v intervalu od 600-1000,- Kč/m<sup>2</sup>, v tomto případě jednotková cena za m<sup>2</sup> plochy pozemku je stanovena ve výši 800,- Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	1397	42	800,00		33 600
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>42</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>33 600</b>

### Výpočet věcné hodnoty stavby

#### Garáž bez čp.

#### Věcná hodnota dle THU

Stavba krajní řadové garáže, přízemní, zastřešená plochou střechou, nepodsklepená. Stavba je zděná, založená na betonových základcích, fasáda je vápennocementová, vrata plechová dvoukřídlá, krytina plechová. Vzhledem k neumožnění prohlídky není možné provést podrobný popis vnitřního provedení - předpokládá se, že podlahy jsou betonové, vnitřní omítky jednoduché, do stavby není zřejmě zavedeno elektro.

Stavba garáže byla postavena okolo r. 1980, užívána je zřejmě pro garážování případně skladování.

Stavba je v technickém stavu, odpovídajícímu stáří a pravidelné údržbě.

#### Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1. NP	
	28*0,90 = 25,20 m <sup>2</sup>
	<b>25,20 m<sup>2</sup></b>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	28,00	2,50 m
	<b>28,00 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	v.s. 28*(2,5+0,3) =	78,40
	<b>Obestavěný prostor - celkem:</b>	<b>78,40 m<sup>3</sup></b>

Jednotková cena			3 200 Kč/m <sup>3</sup>	
Množství			78,40 m <sup>3</sup>	
Reprodukční cena			250 880 Kč	
<b>Konstrukce</b>	<b>Obj. podíl.</b>	<b>Standardní</b>	<b>Upravená cena</b>	<b>Upravený obj.</b>
	<b>[%]</b>	<b>cena [Kč]</b>	<b>[Kč]</b>	<b>podíl [%]</b>
1. Základy	6,20	15 555	15 555	6,60
2. Obvodové stěny	30,10	75 515	75 515	32,02
3. Stropy	26,20	65 731	65 731	27,87
4. Krov	0,00	0	0	0,00
5. Krytina	5,70	14 300	14 300	6,06
6. Klempířské konstrukce	2,90	7 276	7 276	3,09
7. Úpravy povrchů	4,80	12 042	12 042	5,11
8. Dveře	2,70	6 774	6 774	2,87
9. Okna	1,40	3 512	3 512	1,49
10. Vrata	6,80	17 060	17 060	7,23
11. Podlahy	7,20	18 063	18 063	7,66
12. Elektroinstalace	6,00	15 053	0	0,00
Upravená reprodukční cena			235 827 Kč	
Množství			78,40 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. Cena	(JC)		3 008 Kč/m <sup>3</sup>	
<b>Ocenění</b>				
Zastavěná plocha (ZP)		[m <sup>2</sup> ]	28	
Užitná plocha (UP)		[m <sup>2</sup> ]	25	
Obestavěný prostor (OP)		[m <sup>3</sup> ]	78,40	
Základní upravená jedn. cena (JC)		[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 008	
Rozestavenost		%	100,00	
Upravená cena (RC)		[Kč/m <sup>3</sup> ]	3 008	
Reprodukční hodnota (RC * OP)		[Kč]	235 827	
Stáří		roků	44	
Další životnost		roků	36	
Opotřebení		%	55,00	
<b>Věcná hodnota (VH)</b>		<b>[Kč]</b>	<b>106 122</b>	

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Komparativní metoda

#### Oceňovaná nemovitá věc

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti

– stavba garáže v průměrném technickém stavu, situovaná v okrajové části obce, s dobrou dopravní dostupností a nevalnou obsluhností.

<b>Užitná plocha:</b>	25,20 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	78,40 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	28,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	42,00 m <sup>2</sup>



**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Garáž</b>			
<b>Lokalita:</b>	Broumov			
<b>Popis:</b>	Pozemek st.p.č. 1005 se stavbou garáže zobchodovaný smlouvou v řízení V-375/2024-605			
<b>Užitná plocha:</b>	17,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	18,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			0,98	
K3 Poloha			0,90	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
179 000	17,00	10 529	0,88	9 266



Zdroj: www.cuzk.cz

<b>Název:</b>	<b>Garáž</b>			
<b>Lokalita:</b>	Broumov			
<b>Popis:</b>	Pozemek st.p.č. 1049 se stavbou garáže zobchodovaný smlouvou v řízení V-5445/2023-605			
<b>Užitná plocha:</b>	19,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	21,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			0,98	
K3 Poloha			0,90	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
250 000	19,00	13 158	0,88	11 579



Zdroj: www.cuzk.cz

<b>Název:</b>	<b>Garáž</b>			
<b>Lokalita:</b>	Broumov			
<b>Popis:</b>	Pozemek st.p.č. 1067 se stavbou garáže zobchodovaný smlouvou v řízení V-1952/2023-605			
<b>Užitná plocha:</b>	18,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	20,00 m <sup>2</sup>			

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
260 000	18,00	14 444	0,88	12 711

**Název:** Garáž**Lokalita:** Broumov**Popis:** Pozemek st.p.č. 435/6 se stavbou garáže zobchodovaný smlouvou v řízení v-5622/2023-605**Užitná plocha:** 24,00 m<sup>2</sup>**Zastavěná plocha:** 26,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,03
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
200 000	24,00	8 333	0,93	7 750

**Název:** Garáž**Lokalita:** Broumov**Popis:** Pozemek st.p.č. 1096 se stavbou garáže zobchodovaný smlouvou v řízení v-6485/2023-605**Užitná plocha:** 18,00 m<sup>2</sup>**Zastavěná plocha:** 20,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
-----------	---------------------------------	------------------------------	------------------------------	---------------------------------------

350 000	18,00	19 444	0,79	<b>15 361</b>
---------	-------	--------	------	---------------

#### **Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Realizované ceny se pohybují v intervalu od 8 000,-Kč do 15 000,- Kč. Na základě porovnání všech skutečností, navrhuji kvalifikovaným odhadem tržní hodnotu při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	7 750 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 333 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	15 361 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>11 333 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	25,20 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	285 592 Kč
Snížení z důvodu nezajištěného právního přístupu	10 %
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>257 033 Kč</b>

### **4.3. Výsledky analýzy dat**

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>257 033 Kč</b>
<b>Reprodukční hodnota</b>	<b>235 827 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>139 722 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	33 600 Kč

<b>Obvyklá cena</b>	<b>260 000 Kč</b>
slovy: dvě stě šedesát tisíc Kč	

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

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

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.

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. - **stavbě garáže, v průměrném technickém stavu, odpovídajícímu stáří a pravidelné údržbě, situovaném v okrajové části Broumov, v okolní průmyslové zástavbě, s dobrou dopravní dostupností a zhoršenou obslužností, bez zajištěného právního přístupu z veřejné komunikace (přístup přes pozemky FO a PO), v dané lokalitě je poptávka vyšší než nabídka.**

**S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.**

Výpočet :

Předběžná hodnota dle srovnání	257 033,- Kč
zaokrouhleno	260 000,- Kč

**Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 2978**

- obvyklá cena nemovité věci a jejich příslušenství	260 000,-Kč
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci - nezjištěno	0,-Kč
- práv a závad s nemovitou věcí spojených - nezjištěna	0,-Kč

## **5.2. Kontrola postupu**

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci: pozemku st.p.č. 1397 se stavbou garáže bez čp., vše v k.ú. a obci Broumov, zapsané na LV č. 2978, vedené u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod , vč. zohlednění práv a závad**

**Obvyklá cena**

**260 000 Kč**

slovy: dvě stě šedesát tisíc Kč

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je jen pravděpodobný.

# SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí pro LV	9
LV přístup	2
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Objednávka akt. ZP	1
Povodňová mapa	1

# Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 17.05.2024 07:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 040EX 18632/07 pro Mgr. Kamil Košina  
soudní exekutor  
Exekutorský úřad Prachatice se sídlem ve Zdíkově

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 573922 Broumov  
Kat.území: 612766 Broumov List vlastnictví: 2978  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Sedláček Pavel a Neumannová Romana, č.p. 216, 55001 Křínice, Bobr 79, 54201 Žacléř	650623/7155 715708/3450	
SJM = společně jmění manželů		

B Nemovitosti	Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	St. 1397		42	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
	Součástí je stavba: bez čp/če, garáž					
	Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1397					

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
na pohledávku ve výši 0,00,-Kč včetně příslušenství povinný Sedláček Pavel r.č. 650623/7155  
Oprávnění pro  
Pojišťovna Patricie a.s., Spálená 75/16, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 61859869  
Povinnost k  
Parcela: St. 1397  
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha-východ 081 EX-03488/2009 200 ze dne 01.08.2011. Z-9381/2011-605  
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
k zajištění pohledávky ve výši 104.190,- Kč včetně příslušenství - k povinnému Sedláček Pavel r.č.650623/7155  
Oprávnění pro  
VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518  
Povinnost k  
Parcela: St. 1397  
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Svitavy 111 EX-1049/2015 -23 ze dne 07.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2015 18:06:35. Zápis proveden dne 04.06.2015; uloženo na prac. Náchod V-3838/2015-605  
Pořadí k 11.05.2015 18:06
- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
k zajištění pohledávky ve výši 47.316,- Kč včetně příslušenství - k povinnému Sedláček Pavel r.č.650623/7155

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.  
strana 1





**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 17.05.2024 07:55:02

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 573922 Broumov  
Kat.území: 612766 Broumov List vlastnictví: 2978  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*

Parcela: St. 1397

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 46004-220/8030/05.10.2016-02190/VL ze dne 05.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2016 12:52:58. Zápis proveden dne 31.10.2016.

V-7054/2016-605

*Pořadí k* 05.10.2016 12:52

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

- na pohledávku ve výši 35.006,-Kč včetně příslušenství, (povinný Sedláček Pavel 650623/7155)

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Náchod, Karlovo náměstí 2054, 54701 Náchod

*Povinnost k*

Parcela: St. 1397

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) 46004-220/8030/13.07.2017-01403/RL - 1 ze dne 13.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2017 13:57:05. Zápis proveden dne 04.08.2017.

V-4630/2017-605

*Pořadí k* 13.07.2017 13:57

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

na pohledávku ve výši 65.721 Kč včetně příslušenství, (povinný P.S.1965)

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Náchod, Karlovo náměstí 2054, 54701 Náchod

*Povinnost k*

Parcela: St. 1397

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Č.j.: 46004-220/8070/14.01.2022-00155/Sub - 1 ze dne 14.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2022 03:00:31. Zápis proveden dne 09.02.2022.

V-351/2022-605

*Pořadí k* 18.01.2022 03:00

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky ve výši 14 279 Kč včetně příslušenství povinný P.S

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Náchod, Karlovo náměstí 2054, 54701 Náchod

*Povinnost k*

Parcela: St. 1397

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 46004-220/8070/14.01.2022-00154/Sub-1 ze dne 14.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2022 14:17:14. Zápis proveden dne 20.04.2022.

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.  
strana 3









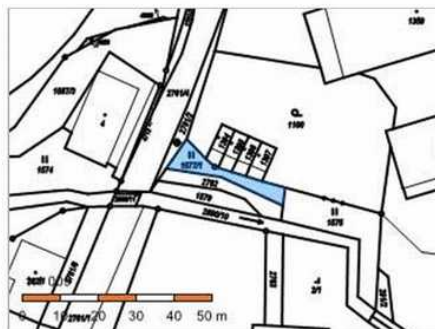




# LV přístup

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">1577/1</a>
Obec:	<a href="#">Křinice [574171]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Křinice [676314]</a>
Číslo LV:	<a href="#">546</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	168
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	trvalý travní porost



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HOBRA - Školník s.r.o., Smetanova 348, Nové Město, 55001 Broumov	4534/6584
Rejchrtová Hana, č. p. 216, 55001 Křinice	1025/3292

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
<a href="#">73011</a>	105
<a href="#">73311</a>	63

## Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

➤ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

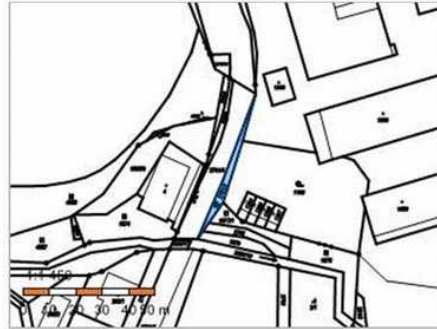
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 29.05.2024 07:00.



## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2761/2</a>
Obec:	<a href="#">Křínice [574171]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Křínice [676314]</a>
Číslo LV:	<a href="#">546</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	140
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">KMD</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplošná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
HOBRA - Školník s.r.o., Smetanova 348, Nové Město, 55001 Broumov	4534/6584
Rejchrtová Hana, č. p. 216, 55001 Křínice	1025/3292

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 29.05.2024 07:00.

Kopie katastrální mapy

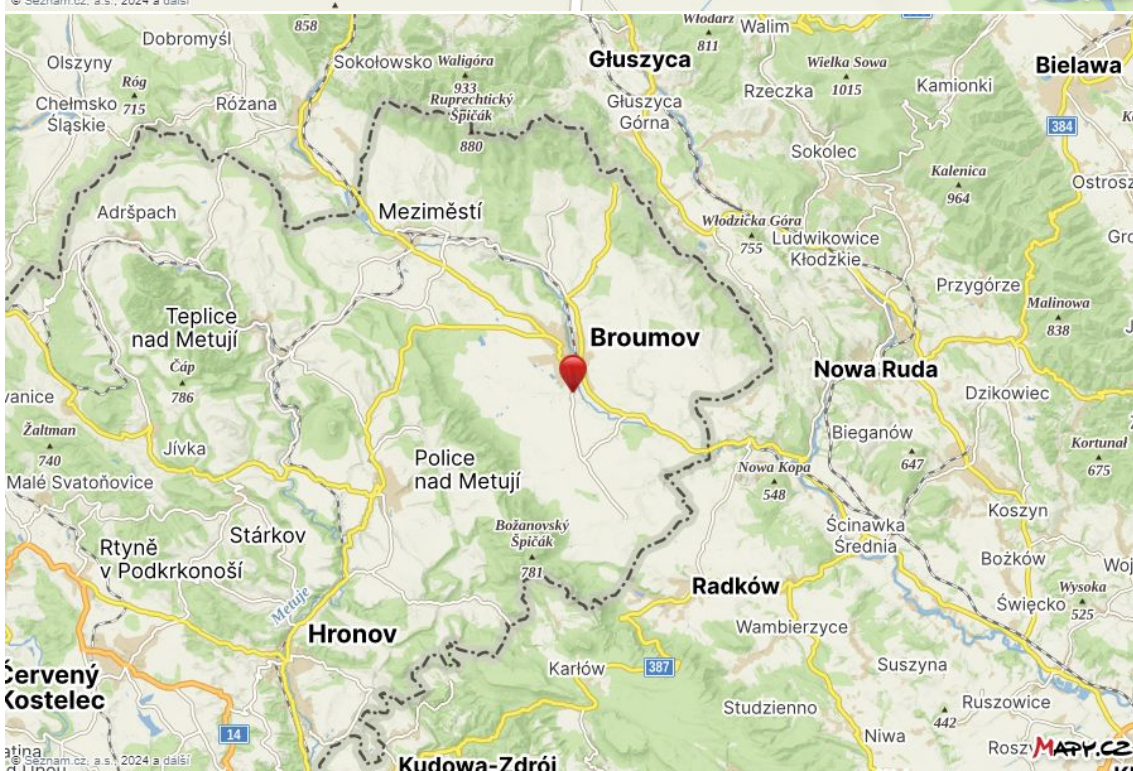
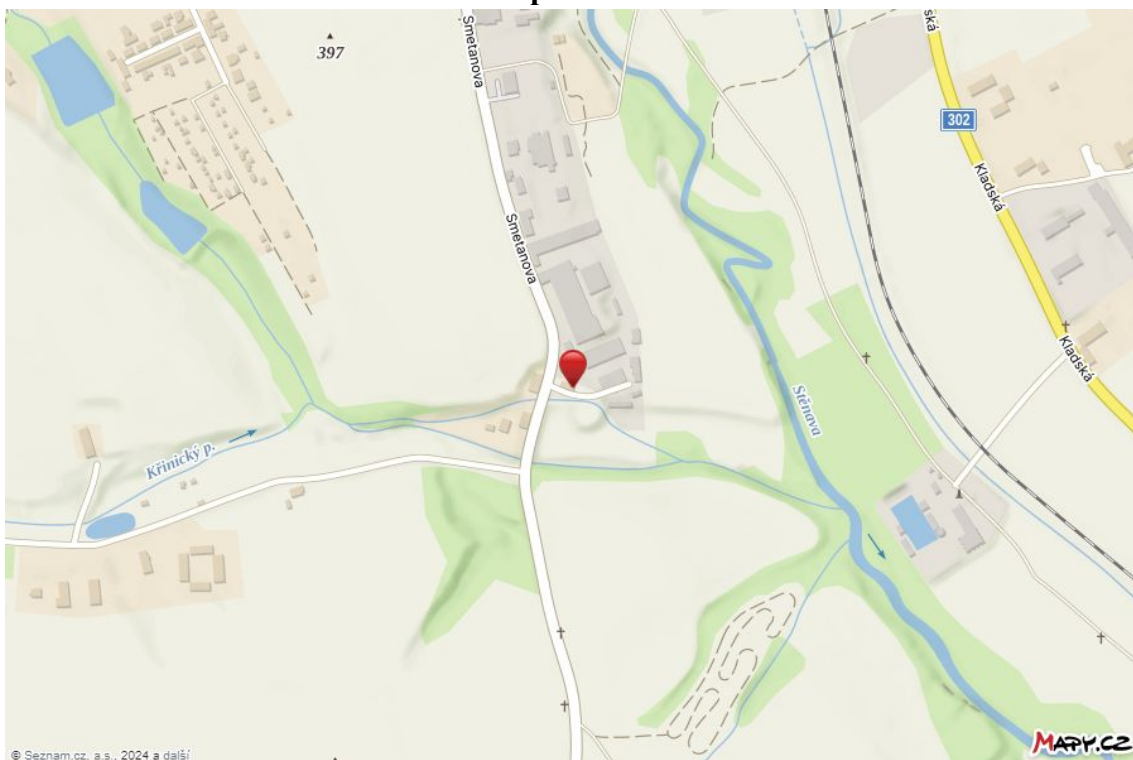


## Fotodokumentace nemovitosti





## Mapa oblasti



## Objednávka akt. ZP

**Jiří Danielis**

---

**Od:** Martan Václav <martan.vaclav@exekutor-prachatice.cz>  
**Odesláno:** pátek 17. května 2024 8:20  
**Komu:** danielis@pkr.cz  
**Předmět:** aktualizace znal. posudku k 040Ex  
**Přílohy:** LV č. 2978.pdf

Dobrý den, pane Danielisi,

prosím o provedení aktualizace znaleckého posudku č. 7156/11-2017 (parc. se stavbou garáže Broumov) k č.j. 040Ex 18632/07.  
Aktuální LV přikládám.

Děkuji za spolupráci a zdravím.

Václav Martan  
asistent soudního exekutora

# Povodňová mapa společnosti Intermap Technologies, s.r.o.

## Zpráva o nebezpečí povodně

### Údaje o posuzované nemovité věci

**Kraj:** Královéhradecký **Katastrální území:** Broumov [612766]  
**Okres:** Náchod **Parcelní číslo:** St. 1397  
**Obec:** Broumov

### Riziková zóna





**Zóna 1** zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

### Povodňová mapa



### Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodni

-  Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 29.5.2024

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací [www.intermap.cz](http://www.intermap.cz)  
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací [www.nemoreport.cz](http://www.nemoreport.cz)  
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací [www.pluto.cz](http://www.pluto.cz)

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licennci-podminky-nemo-report/>.

©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazeným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

## **Odměna, náhrada nákladů**

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

## **Prohlášení znalce**

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 23.1.1976, č.j. 248/76 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 045946/2024.

V Trutnově 29.5.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Jiří Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.5.