

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: 25657/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z:

- I) pozemku p.č. St. 32 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Klečetoné, č.e. 20, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 32);
II) pozemku p.č. 20/1 - zahrada a pozemku p.č. 491/25 - ostatní plocha;
vše v k.ú. Klečetoné, obec Oráčov, okres Rakovník.

Zadavatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČ: 72073462

Číslo jednací zadavatele:

149 EX 2567/23-54

Číslo položky v evidenci posudků:

063717/2023

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 1.11.2023 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
www.posudek.com

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

Celkem posudek obsahuje 20 stran a 5 stran příloh.

V Praze, dne 9.11.2023.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, 20.10.2023, vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 2567/23-54**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. St. 32** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Klečetné, č.e. 20, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 32);

II) pozemku **p.č. 20/1** - zahrada a pozemku **p.č. 491/25** - ostatní plocha;
vše v k.ú. Klečetné, obec Oráčov, okres Rakovník.

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.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **149 EX 2567/23-54**. 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 posudku:

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 333, pro k.ú. Klečetné, obec Oráčov, okres Rakovník, vyhotovený objednavatelem dne 20.10.2023.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Klečetné, obec Oráčov, okres Rakovník, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 1.11.2023.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 1.11.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného pana Daniela Šenkýře s rodiči.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně seřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

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

Kraj: Středočeský
Okres: Rakovník
Obec: Oráčov
Katastrální území: Klečetné (712060)

List vlastnictví číslo: 333

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Šenkýř Daniel
Sazovická 454/15, Zličín, 15521 Praha 5 | Podíl: 1/2 |
| 2. Štáfková Michaela Mgr.
Mošnova 830, Kročehlavy, 27201 Kladno | Podíl: 1/2 |

Celkový popis předmětu ocenění:**I) Objekt č.e. 20 - rod. rekr s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 32, k.ú. Klečetné**

Jedná se o přízemní, nepodsklepený objekt ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, odlehle části obce Oráčov, v místní části s názvem Klečetné, jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Klečetné č.ev. 20, 270 33 Oráčov - Klečetné. 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. 553/27 - ostatní plocha, p.č. 560/45 - ostatní plocha, p.č. 553/14 - ostatní plocha, p.č. 553/17 - zahrada a přes pozemek p.č. 491/21 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Oráčov.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, žumpu na vyvážení (situována na pozemku obce Oráčov) a studnu. Dle sdělení povinného a informací ČSÚ se v obci Oráčov dále nachází tyto IS: hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 2+kk s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	smíšené	<i>s částečnou izolací</i>
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	dřevěné trámové a SDK	<i>s rovným podhledem</i>
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška betonová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	standardní
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	vápenné hladké a vápenné hrubé	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	keramické	<i>koupelna - WC</i>
Schody:	-	
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně dřevěné</i>
Okna:	plastová zdvojená	
Podlahy obytných místností:	betonové, plovoucí podlahy	
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická dlažba, PVC	
Vytápění:	LOKÁLNÍ	krbovou vložkou, kachlovými kamny
Elektroinstalace:	220V/400V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	el. bojler	
Instalace plynu:	-	
Kanalizace:	koupelna - WC	
Vybavení kuchyně:	kuchyňská linka	el. sporák
Vnitřní vybavení:	umyvadlo - sprchový kout	
Záchod:	splachovací WC	
Ostatní:	-	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníků místního šetření přes 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností, které měly vliv na celkové prodloužení životnosti objektu. V roce 2003 byly provedeny nové rozvody elektrika. V roce 2008 byla provedena nová křbová vložka. V roce 2013 byla vyměněna okna za nová plastová a to včetně parapetů. V roce 2017 byla položena nová střešní krytina včetně klempířských konstrukcí (žlaby a svody) a v roce 2018 byl proveden nový nátěr fasády. V roce 2021 byla provedena rekonstrukce kuchyně a sociálního zázemí, byly položeny nové plovoucí podlahy, nové rozvody vody a kanalizace a byl instalován nový elektrický bojler. V roce 2022 byly provedeny SDK podhledy v kuchyni. 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 zadní obytnou část oceňovaného objektu navazuje přízemní, kamenná stodola se sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Vedle oceňovaného objektu, vlevo (pohled z příjezdové komunikace p.č. 553/27), se nachází přístřešek dřevěné konstrukce s pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na dřevěných sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí 2x
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- zpevněné plochy
- zídka
- studna
- suché WC
- venkovní jezírko 2x
- přípojky IS

II) Pozemky p.č. 20/1 a p.č. 491/25, k.ú. Klečetné

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemku p.č. 20/1 - zahrada a pozemku p.č. 491/25 - ostatní plocha, vše v k.ú. Klečetné, obec Oráčov, okres Rakovník, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Oráčov, místní části s názvem Klečetné. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 553/27 - ostatní plocha, p.č. 560/45 - ostatní plocha, p.č. 553/14 - ostatní plocha, p.č. 553/17 - zahrada a přes pozemek p.č. 491/21 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Oráčov.

Dle sdělení informací ČSÚ se v obci Oráčov nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Oráčov jsou pozemky zahrnuty v plochách jako: „SV - plochy smíšené obytné„.

Informace získány z internetových stránek obce.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku:

a) vedlejší stavby:

Při pravé spodní hranici pozemku p.č. 20/1 (pohled z přístupové komunikace na pozemku p.č. 491/21) je situována přízemní, dřevěná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou vlnitým eternitem, za kterou dále se nachází přízemní, dřevěná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou z části krytinou Onduline a z části plechovou krytinou. Na pozemku, dále, je situována přízemní, dřevěná kůlna s pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA a krytinou z PVC.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na dřevěných sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- studna
- suché WC
- venkovní 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.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- objekt po provedených rekonstrukcích

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- špatná docházková vzdálenost do centra obce
- pouze lokální vytápění objektu
- pozemky tvoří jednotný funkční celek

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 oblíby. 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 oblíbou 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 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny*“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*“

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

V rámci tohoto znaleckého posudku bude vyhodnoceno následující:

Obvyklá cena - objekt č.e. 20 - rod. rekr s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 32, k.ú. Klečetné

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena - pozemky p.č. 20/1 a p.č. 491/25, k.ú. Klečetné

- 1) Ocenění porovnávací metodou

4.2. Výsledky analýzy dat:

Obvyklá cena - objekt č.e. 20 - rod. rekr s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 32, k.ú. Klečetné

1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílům, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu

oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svíslé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,

- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. HB indexu od Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Objekt, k.ú. Klečetné, okres Rakovník

Pozemek: **St. 68, LV 78** Součástí je stavba: **Klečetné, č.e. 8, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.300.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.05.2023 09:24:35. Zápis proveden dne 05.06.2023.

V-1892/2023-212

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

pozemky: **St. 68, LV 78 Součástí je stavba: Klečetné, č.e. 8, rod.rekr; 453/10, LV 78**

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
vybavení	srovnatelné
konstrukce	srovnatelná
technický stav	srovnatelný
pozemek	srovnatelné pozemkové zázemí
přístupu	horší, než srovnatelná nemovitost
příslušenství	horší, než srovnatelná nemovitost
datum realizace	09.05.2023
(Celková výměra pozemků ve funkčním celku se stavbou činí: 444 m ² .)	

2) Objekt, k.ú. Hořovičky, okres Rakovník

Pozemek: **St. 102, LV 414** Součástí je stavba: **Hořovičky, č.p. 88, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.690.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2023 09:28:36. Zápis proveden dne 10.05.2023.

V-1522/2023-212

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

pozemky: **St. 102, LV 414 Součástí je stavba: Hořovičky, č.p. 88, rod.dům; 29/5, LV 414**

Název	Slovní hodnocení
poloha	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
vybavení	srovnatelné
konstrukce	srovnatelná
technický stav	srovnatelný
pozemek	srovnatelné pozemkové zázemí
přístupu	srovnatelný
příslušenství	horší, než srovnatelná nemovitost
datum realizace	14.04.2023
(Celková výměra pozemků ve funkčním celku se stavbou činí: 303 m ² .)	

3) Objekt, k.ú. Hořovičky, okres Rakovník

Pozemek: **St. 99, LV 41** Součástí je stavba: **Hořovičky, č.p. 87, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.790.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022 11:05:52. Zápis proveden dne 07.10.2022. **V-4369/2022-212**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 99, LV 41 Součástí je stavba: Hořovičky, č.p. 87, rod.dům; 700/4, LV 41**

Název	Slovní hodnocení
poloha	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
vybavení	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
konstrukce	srovnatelná
technický stav	horší, než oceňovaná nemovitost
pozemek	lepší pozemkové zázemí, než srovnatelná nemovitost
přístupu	srovnatelný
příslušenství	srovnatelné
datum realizace	16.09.2022
(Celková výměra pozemků ve funkčním celku se stavbou činí: 1.111 m ² .)	

Seznam porovnávaných objektů:

1) Objekt, k.ú. Klečetoně, okres Rakovník	
Výchozí cena (VC):	2 300 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{přístupu} :	0,90
K _{příslušenství} :	0,90
K _{datum realizace} :	1,00
Jednotková cena (JC):	2 839 506,17 Kč
Váha (V):	1,0
2) Objekt, k.ú. Hořovičky, okres Rakovník	
Výchozí cena (VC):	2 690 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{přístupu} :	1,00
K _{příslušenství} :	0,90
K _{datum realizace} :	1,00
Jednotková cena (JC):	2 846 560,85 Kč

Váha (V):	1,0
3) Objekt, k.ú. Hořovičky, okres Rakovník	
Výchozí cena (VC):	2 790 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	0,95
K _{konstrukce} :	1,00
K _{technického stavu} :	0,90
K _{pozemku} :	1,10
K _{přístupu} :	1,00
K _{příslušenství} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,99
Jednotková cena (JC):	2 853 782,76 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	2 839 506,17 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	2 846 616,59 Kč
Maximální jednotková cena:	2 853 782,76 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	2 850 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 2 850 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 2
Cena po úpravě:	= 1 425 000,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	× 0,800
Cena po úpravě:	= 1 140 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 1 140 000,- Kč

Obvyklá cena - pozemky p.č. 20/1 a p.č. 491/25, k.ú. Klečetné

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. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, 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),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. HB indexu od Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase,

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemky, k.ú. Klečetné, okres Rakovník

Pozemek: 491/11, LV 348

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

866.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2022 11:31:32. Zápis proveden dne 11.04.2022.

V-1320/2022-212

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

pozemky: 491/11, LV 348; 491/18, LV 348; 491/19, LV 348

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
stavební připravenost	srovnatelná
přístup	bez vlivu na cenu
příslušenství	srovnatelné
datum realizace	16.03.2022

2) Pozemek, k.ú. Oráčov, okres Rakovník

Pozemek: 753/5, LV 451

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.590.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2023 08:33:57. Zápis proveden dne 30.08.2023.

V-3189/2023-212

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

pozemky: 753/5, LV 451

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
stavební připravenost	srovnatelná
přístup	bez vlivu na cenu
příslušenství	srovnatelné
datum realizace	04.08.2023

3) Pozemek, k.ú. Petrovice u Rakovníka, okres Rakovník

Pozemek: 56, LV 464

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

650.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2023 11:02:48. Zápis proveden dne 20.09.2023.

V-3473/2023-212

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

pozemky: 56, LV 464

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
stavební připravenost	srovnatelná
přístup	bez vlivu na cenu
příslušenství	srovnatelné
datum realizace	24.08.2023

Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{stavební}$ <i>připravenosti</i>	$K_{přístupu}$	$K_{příslušenství}$	$K_{datum realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemky, k.ú. Klečtné, okres Rakovník					866 000,- Kč	866,00 m ²
1,00	1,00	1,00	1,00	0,81	1 234,57 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Oráčov, okres Rakovník					1 590 000,- Kč	1 457,00 m ²
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 091,28 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Petrovice u Rakovníka, okres Rakovník					650 000,- Kč	642,00 m ²
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 012,46 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu} \times K_{příslušenství} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m ² :	1 012,46 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	1 112,77 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	1 234,57 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	1 110,- Kč
Jednotkové množství:	× 1 271,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 410 810,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 2
Cena po úpravě:	= 705 405,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	× 0,800
Cena po úpravě:	= 564 324,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): **565 000,- Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

I) Objekt č.e. 20 - rod. rekr s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 32, k.ú. Klečetné

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:

1 140 000,- Kč

II) Pozemky p.č. 20/1 a p.č. 491/25, k.ú. Klečetné

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:

565 000,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:

1 140 000,- + 565 000,- = 1 705 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	1 705 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyly zjištěny, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, 20.10.2023, vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 2567/23-54**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. St. 32** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Klečetné, č.e. 20, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 32);

II) pozemku **p.č. 20/1** - zahrada a pozemku **p.č. 491/25** - ostatní plocha;
vše v k.ú. Klečetné, obec Oráčov, okres Rakovník.

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.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

1 705 000,– Kč

Cena slovy: jedenmilionsedmsetpěttisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

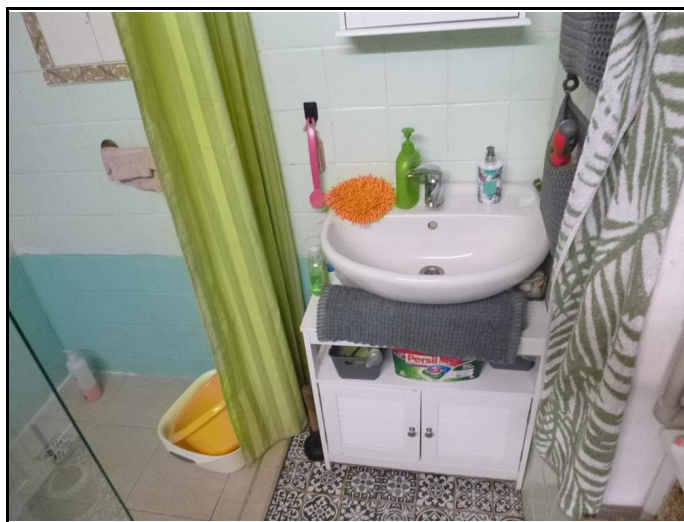
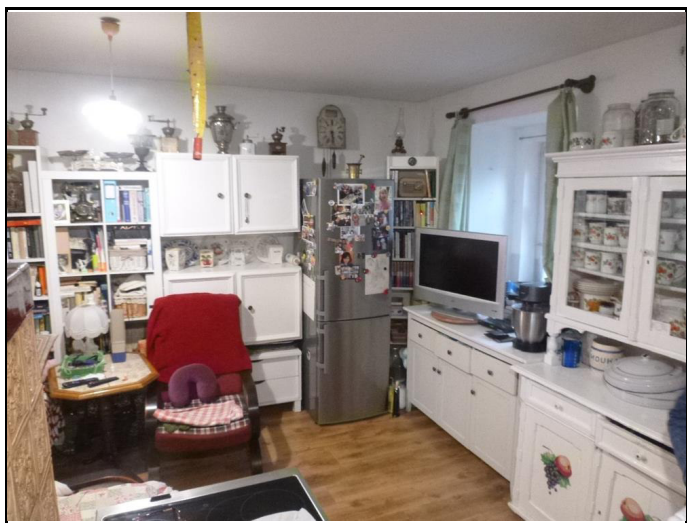
Seznam příloh obsahující celkem 5 stran:

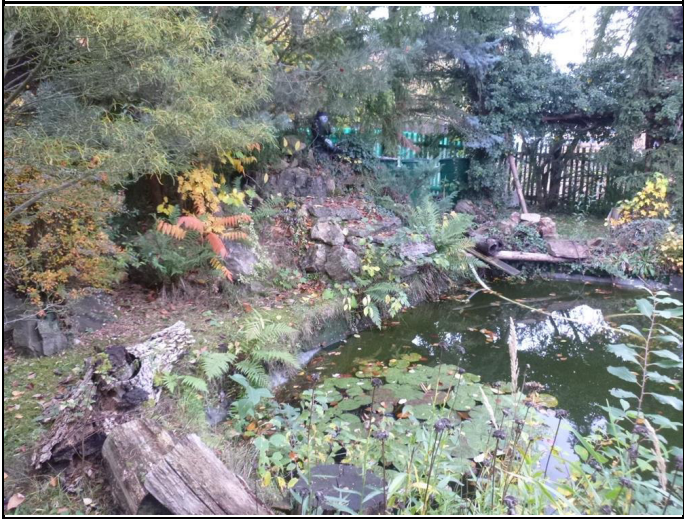
Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Fotodokumentace





Konzultant a důvod jeho příbrání:

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

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **063717/2023**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 9.11.2023

.....

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

www.posudek.com