

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: 26507/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 48** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Březno, č.p. 39, byt. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 48), pozemku **p.č. 625** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 626** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 1704** - ostatní plocha, vše v k.ú. Březno u Postoloprty, obec Postoloprty, okres Louny.

Zadavatel posudku:

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 5
Evropská 663/132
160 00 Praha 6, Dejvice
IČ: 49720821

Číslo jednací zadavatele:

067 EX 679/07-477

Číslo položky v evidenci posudků:

073230/2024

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 2. 10. 2024 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 dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 10. 10. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 16. 9. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 679/07-477**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 48** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 536 m², jehož součástí je stavba: **Březno, č.p. 39, byt. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 48), pozemku **p.č. 625** - ostatní plocha o výměře 611 m², pozemku **p.č. 626** - ostatní plocha o výměře 1.618 m² a pozemku **p.č. 1704** - ostatní plocha o výměře 1.133 m², vše v k.ú. Březno u Postoloprť, obec Postoloprty, okres Louny.

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. **067 EX 679/07-477**. 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. 172, pro k.ú. Březno u Postoloprty, obec Postoloprty, okres Louny, vyhotovený objednavatelem dne 6.9.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Březno u Postoloprty, obec Postoloprty, okres Louny, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 2. 10. 2024.

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 2. 10. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a podílového vlastníka předmětu ocenění paní Lenky Opluštilové s dětmi, která umožnila pouze částečnou vnitřní prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

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 spolumajitelkou pouze ústně.

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

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 setřizeny, 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.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

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

| | | |
|------------------------|-------------------------------|-------------|
| Kraj | Ústecký | |
| Okres | Louny | |
| Obec | Postoloprty | |
| Katastrální území | Březno u Postoloprty (614572) | |
| Část obce | Březno | |
| Číslo popisné | 39 | |
| PSČ | 440 01 | |
| Počet obyvatel | 4 679 | |
| List vlastnictví číslo | 172 | |
| Vlastníci: | | |
| 1. | Horváth Ján | podíl 1 / 6 |
| | Školní 366, 43942 Postoloprty | |
| 2. | Opluštilová Lenka | podíl 5 / 6 |
| | Březno 39, 44001 Postoloprty | |

Celkový popis předmětu ocenění:

Na základě požadavku objednavatele je předmětem ocenění ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 48** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 536 m², jehož součástí je stavba: **Březno, č.p. 39, byt. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 48), pozemku **p.č. 625** - ostatní plocha o výměře 611 m², pozemku **p.č. 626** - ostatní plocha o výměře 1.618 m² a dále pozemku **p.č. 1704** - ostatní plocha o výměře 1.133 m², vše v k.ú. Březno u Postoloprty, obec Postoloprty, okres Louny. Při místním šetření bylo pracovníkem Znalecké kanceláře zjištěno, že část objektu (cca 35 m²), navazující na bytový dům vepředu vlevo (pohled z příjezdové komunikace na pozemku p.č. 1705), je situována na pozemku p.č. 622 - zahrada, který je ve vlastnictví České republiky, a dále, že část objektu (cca 12 m²), navazující na bytový dům vzadu vpravo (pohled ze dvora), je situována na pozemku p.č. St. 69 - zastavěná plocha a nádvoří, který je ve vlastnictví jiných subjektů. Dle místního šetření jsou tyto části starší 50-ti let a jsou dlouhodobě užívané jako celek s oceňovaným objektem. Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí a ani zákres katastrální mapy neodpovídají skutečností zjištěným při místním šetření.

Jedná se o, v části přízemní a podsklepený a v části nepodsklepený a se třemi nadzemními podlažními, objekt ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou s valbou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Postoloprty, v místní části Březno, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Březno 39, 440 01 Postoloprty. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1703/1 - ostatní plocha. Skutečný přístup je dále po zpevněné, veřejně přístupné účelové komunikaci na pozemku p.č. 1705 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiných subjektů, a dále přes pozemek p.č. St. 69 - zastavěná plocha a nádvoří, který je ve vlastnictví jiných subjektů, přístup je právně zajištěn věcným břemenem.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro a obecní vodovod. Dle sdělení účastníků místního šetření a informací ČSÚ se ve městě Postoloprty dále nachází hloubková kanalizace a plynové vedení.

Z důvodu neumožnění prohlídky nebylo možné určit přesnou vnitřní dispozici předmětu ocenění.

| | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Základy včetně zemních prací: | smíšené |
| Svislé konstrukce: | smíšené |
| Stropy: | * |
| Krov, střecha: | sedlová s valbou |
| Krytina střech: | plechová |
| Klempířské konstrukce: | žlaby - svody standardní |
| Úprava vnitřních povrchů: | * |
| Úprava vnějších povrchů: | * |
| Vnitřní obklady keramické: | * |
| Schody: | * |
| Dveře: | * |
| Okna: | plastové zdvojená, dřevěná jednoduchá |
| Povrchy podlah: | * |

| | |
|----------------------------------|---|
| Vytápění: | * |
| Elektroinstalace: | * |
| Bleskosvod: | * |
| Vnitřní vodovod: | * |
| Vnitřní kanalizace: | * |
| Vnitřní plynovod: | * |
| Ohřev vody: | * |
| Vybavení kuchyní: | * |
| Vnitřní hygienické vybavení: | * |
| Výtahy: | - |
| Ostatní: | - |
| Instalační prefabrikovaná jádra: | - |

* 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 odborného odhadu zpracovatele přes 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V minulosti byla vyměněna okna za nová plastová (z důvodu neumožnění prohlídky nebylo možné přesně identifikovat případné modernizace vnitřního vybavení objektu). Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Před oceňovaným objektem (pohled z příjezdové komunikaci na pozemku p.č. 1705) je situován dřevěný přístřešek s mírnou pultovou střechou krytou provizorní krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- opěrná zídka
- venkovní schody
- zpevněné plochy
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného věcného břemene.

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 města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- objekt je situován v odloučené lokalitě „Celnice“
- špatná docházková vzdálenost do centra města
- zákres v KM neodpovídá skutečnosti
- údržba a stavebně technický stav na velmi špatné úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*“

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

§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.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

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, 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 svislé 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 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. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovitě věci

1. Objekt, k.ú. Mradice, okres Louny

Pozemek: St. 25, LV 227 Součástí je stavba: Mradice, č.p. 25, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2023 09:32:58. Zápis proveden dne 14.09.2023. V-2320/2023-507

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

pozemky: St. 25, LV 227 Součástí je stavba: Mradice, č.p. 25, rod.dům; 37/1, LV 227; 37/3, LV 227; 60/2, LV 227

2. Objekt, k.ú. Bitozeves, okres Louny

Pro správné vyhodnocení komparativní metody byl proveden přepočtení obchodovaného spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 dle kupní smlouvy.

Pozemek: St. 2/1, LV 148 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2023 13:16:42. Zápis proveden dne 31.10.2023. V-2793/2023-533

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

pozemky: St. 2/1, LV 148 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav; St. 2/2, LV 148 Součástí je stavba: Bitozevés, č.p. 12, rod.dům

3. Objekt, k.ú. Chožov, okres Louny

Pozemek: St. 9/1, LV 359 Součástí je stavba: Chožov, č.p. 26, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.350.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2021 12:58:22. Zápis proveden dne 11.11.2021. V-3816/2021-507

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

pozemky: St. 9/1, LV 359 Součástí je stavba: Chožov, č.p. 26, rod.dům; St. 9/2, LV 359 Součástí je stavba: Chožov, č.p. 132, rod.dům

Stanovení obvyklé ceny

| 1. Objekt, k.ú. Mradice, okres Louny | | |
|--------------------------------------|-----------------|---|
| Cena nemovitě věci (CN) | 3 400 000,- Kč | |
| K _{polohy} | 1,00 | srovnatelná |
| K _{vybavení} | 0,90 | horší, než oceňovaná nemovitost |
| K _{konstrukce} | 1,00 | srovnatelná |
| K _{technického stavu} | 1,00 | srovnatelný |
| K _{pozemku} | 1,00 | 3.513 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí |
| K _{příslušenství} | 1,00 | srovnatelné |
| K _{datum realizace} | 0,97 | 24.8.2023 |
| Upravená cena (UC) | 3 894 616,27 Kč | |

| 2. Objekt, k.ú. Bitozeves, okres Louny | | |
|---|-----------------|---|
| Cena nemovité věci (CN) | 5 000 000,- Kč | |
| K_{polohy} | 1,05 | mírně lepší, než oceňovaná nemovitost |
| $K_{vybavení}$ | 1,00 | srovnatelné |
| $K_{konstrukce}$ | 1,00 | srovnatelná |
| $K_{technického stavu}$ | 1,00 | srovnatelný |
| $K_{pozemku}$ | 1,15 | 8.091 m ² - lepší pozemkové zázemí |
| $K_{příslušenství}$ | 1,10 | lepší, než oceňovaná nemovitost |
| $K_{datum realizace}$ | 0,97 | 9.10.2023 |
| Upravená cena (UC) | 3 880 774,84 Kč | |

| 3. Objekt, k.ú. Chožov, okres Louny | | |
|--|-----------------|---|
| Cena nemovité věci (CN) | 4 350 000,- Kč | |
| K_{polohy} | 1,05 | mírně lepší, než oceňovaná nemovitost |
| $K_{vybavení}$ | 1,10 | lepší, než oceňovaná nemovitost |
| $K_{konstrukce}$ | 1,00 | srovnatelná |
| $K_{technického stavu}$ | 1,15 | lepší, než oceňovaná nemovitost |
| $K_{pozemku}$ | 0,95 | 2.309 m ² - mírně horší pozemkové zázemí |
| $K_{příslušenství}$ | 1,05 | mírně lepší, než oceňovaná nemovitost |
| $K_{datum realizace}$ | 0,85 | 20.10.2021 |
| Upravená cena (UC) | 3 862 581,02 Kč | |

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{příslušenství} \times K_{datum realizace})$

| | | |
|----------------|-----------------|-----------------|
| Minimální cena | | 3 862 581,02 Kč |
| Průměrná cena | $\Sigma UC / 3$ | 3 879 324,04 Kč |
| Maximální cena | | 3 894 616,27 Kč |

Obvyklá cena 3 880 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | | |
|------------------|---|---------------|
| Vlastnický podíl | × | 1 / 6 |
| Cena po úpravě | = | 646 666,67 Kč |

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/6 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 | = | 517 333,34 Kč |
| Obvyklá cena (zaokrouhleno) | | 517 000,- Kč |

II. Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění.

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, ze dne 12.4.1997, právní účiny vkladu práva ke dni 29.4.1997 (Smlouva o věcném břemeni V3 504/1997). Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemku p.č. 625

a vázne na:

- pozemek p.č. St. 69

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užiteků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | | |
|---|---|-------------------|
| Vlastnický podíl | × | 1 / 6 |
| Cena po úpravě | = | 1 666,67 Kč |
| Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno) | | 1 670,- 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.

REKAPITULACE

| | |
|--|--------------|
| Obvyklá cena určená ze sjednaných cen | 517 000,- Kč |
| Movité věci | 0,- Kč |
| Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží. | 0,- Kč |
| Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.* | 0,- Kč |
| Práva ve prospěch (věcná břemena, atd.) byla zjištěna, jsou.* | + 1 670,- Kč |

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

Věcné břemeno chůze a jízdy, které je evidováno v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 172, pro k.ú. Březno u Postoloprty, bylo zřízeno ve prospěch předmětu ocenění a je již ve výsledných hodnotách zohledněno.

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, ze dne 16. 9. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 679/07-477**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 48** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 536 m², jehož součástí je stavba: **Březno, č.p. 39, byt. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 48), pozemku **p.č. 625** - ostatní plocha o výměře 611 m², pozemku **p.č. 626** - ostatní plocha o výměře 1.618 m² a pozemku **p.č. 1704** - ostatní plocha o výměře 1.133 m², vše v k.ú. Březno u Postoloprť, obec Postoloprty, okres Louny.

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

517 000,- Kč

Cena slovy: pětsetsedmnácttisíc 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.

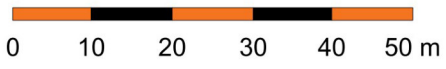
Seznam příloh obsahující celkem 8 stran:

Fotodokumentace
Náhled katastrální mapy
Vyrozumění o ohledání nemovitostí
Doručenka vyrozumění
Porovnatelné vzorky

Fotodokumentace







660/3

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

- znalecká kancelář -

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha; kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel:+420 581 331 601, email info@posudek.com

Ján Horváth
rok narození : 1970
Školní 366
439 42 Postoloprty

Vyrozumění o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

Termín ohledání se určuje na den 02.10.2024, příjezd pracovníka v čase 12:00 - 13:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 23.09.2024

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ:CZ26869004

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

Příloha : Kopie usnesení č.j. **067 EX 679-07**

Odesílatel:

Místo pro výplatné

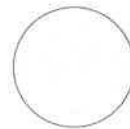
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
Sušilova 1938/26
75002 Přerov



DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNÉMU ZÁSTUPCI

Zásilka
uložena dne 25. 09. 2021

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka



| | |
|----------------|---|
| Odesílatel: | Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o. Sušilova 1938/26 75002 Přerov |
| DODEJKA | <i>↑ 2287</i> |
| | ULOŽIT JEN 10 DNÍ |
| Adresát: | 067 EX 679-07 Ján Horváth Školní 366 439 42 Postoloprty POSTOLOPRTY |

Potvrzují převzetí této zásilky dne podpis



ZPĚT

Zásilka byla vrácena z důvodu
označeného křížkem

- nepřijato
- nevyzvednuto
- odstěhoval se
- na uvedené adrese neznámý
- adresa nedostatečná
- jiný důvod

Jiný důvod bylo možno ověřit

ANO NE



Michlová Blanka

ADRESÁT NEZASTIŽEN

OZNÁMENÍ

POSTOLOPRTY

DUVOD NEZASTIŽENÍ

K VYZVĚ NUTÍ
A KONCI

HEJTIŠKA

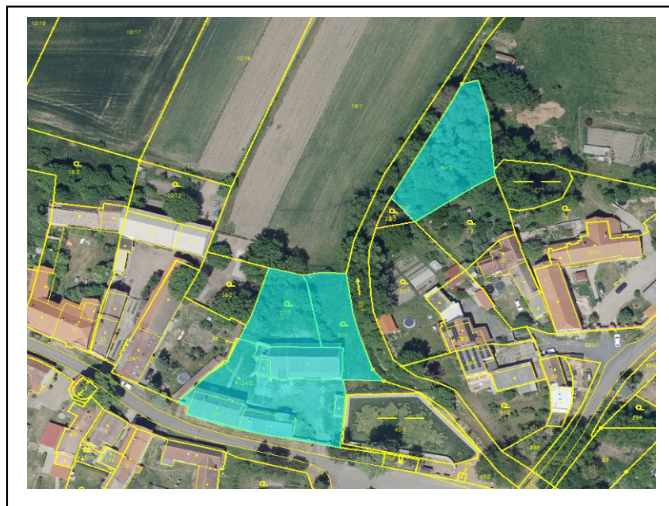
24-09-2024

25-09-2024

07-10-2024

Přední strana je vybavena samopropisovací vrstvou.

Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: **St. 25, LV 227** Součástí je stavba: **Mradice, č.p. 25, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2023 09:32:58. Zápis

V-2320/2023-507

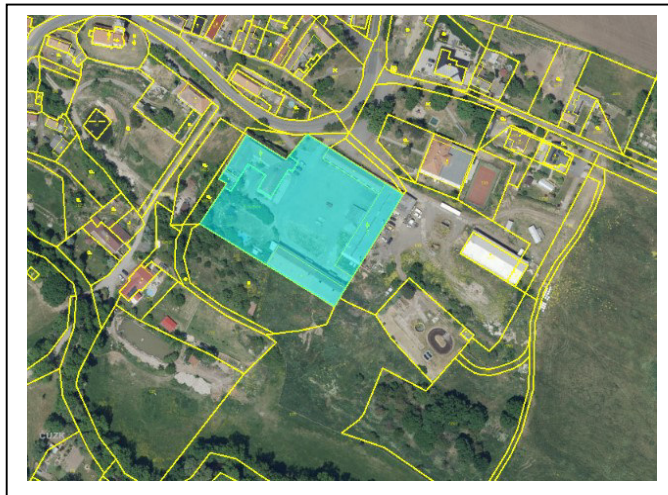
proveden dne 14.09.2023.

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

pozemky:

St. 25, LV 227 Součástí je stavba: **Mradice, č.p. 25, rod.dům; 37/1, LV 227; 37/3, LV 227; 60/2, LV 227**

Porovnatelný vzorek č. 2



Pro správné vyhodnocení komparativní metody byl proveden přepočít obchodovaného spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 dle kupní smlouvy.

Pozemek: **St. 2/1, LV 148** Součástí je stavba: **bez čplče, zem.stav**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2023 13:16:42. Zápis

V-2793/2023-533

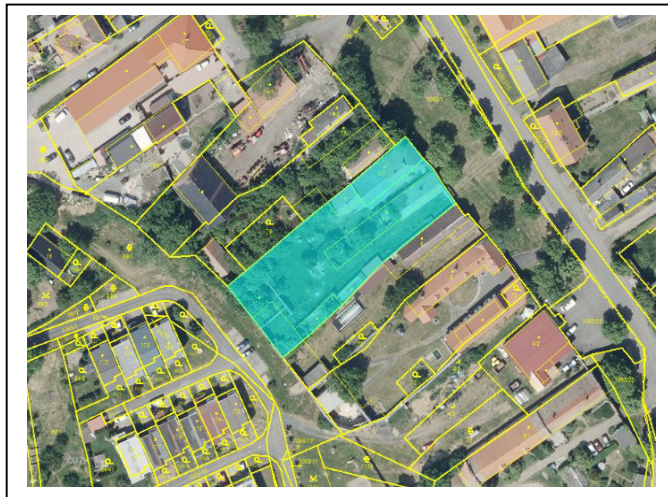
proveden dne 31.10.2023.

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

pozemky:

St. 2/1, LV 148 Součástí je stavba: bez čplče, zem.stav; St. 2/2, LV 148 Součástí je stavba: Bitozeves, č.p. 12, rod.dům

Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **St. 9/1, LV 359** Součástí je stavba: **Chožov, č.p. 26, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.350.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2021 12:58:22. Zápis proveden dne 11.11.2021.

V-3816/2021-507

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

pozemky:

St. 9/1, LV 359 Součástí je stavba: **Chožov, č.p. 26, rod.dům**; **St. 9/2, LV 359** Součástí je stavba: **Chožov, č.p. 132, rod.dům**

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán 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 **073230/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 10. 10. 2024

.....

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