

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 066370/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Chraštiny pro exekuční řízení č.j. 120 EX 4861/12.

<b>Znalec:</b>	<b>Znalecká společnost s.r.o.</b>
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

<b>Zadavatel:</b>	<b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor</b>
Adresa:	Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>1 032 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 02.01.2024

Vyhotoveno: V Praze 02.01.2024

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 800/2 (zahrada) a na pozemku parc. č. 802 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 6 Chrašřany, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 803 (zahrada), vše v kat. území Krásný Dvůr, obec Krásný Dvůr, část obce Chrašřany, okres Louny, zapsáno na LV 383.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

### 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 30.11.2023.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

*„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).*

*Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“*

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

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

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 30.10.2023 pod č.j. 120 EX 4861/12-555,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 30.11.2023,

- list vlastnictví č. 383 ze dne 18.10.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 03.11.2023, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 03.11.2023,
- vyznění o provedení ohledání ze dne 30.10.2023,
- informace poskytnuté od paní Eislerová - zmocněnkyně spoluvlastníka,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2616/2023-533. Podání k okamžiku 20.09.2023, spárovaný s databází RE\MAX pod číslem 254-NP00462,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3246/2023-507. Podání k okamžiku 13.11.2023, spárovaný s databází RE\MAX pod číslem 218-NP05162,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-275/2023-533. Podání k okamžiku 02.02.2023, spárovaný s databází RE\MAX pod číslem 185-NP02056.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Ústecký, okres Louny, obec Krásný Dvůr, k.ú. Krásný Dvůr  
Adresa nemovité věci: č.p. 6, 439 72 Chrašťany

#### Místopis

Obec Krásný Dvůr se nachází v Ústeckém kraji, cca 15 km jihovýchodně od města Kadaň, cca 22 km jižně od města Chomutov, cca 14 km jihozápadně od města Žatec a cca 4 km severozápadně od města Podbořany. Částmi obce Krásný Dvůr jsou Brody, Chotěbudice, Chrašťany, Němčany, Vysoké Třebošice a Zlovědice. Obcí protéká Němčanský potok. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve obci nachází mateřská a základní škola. Nákup zboží je dostupný v místním obchodě se smíšeným zbožím. V obci se dále nachází pošta, restaurační a ubytovací zařízení, sportoviště, fotbalové a dětské hřiště, koupaliště a knihovna. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v místní části Chrašťany č.p. 6 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Krásný Dvůr, Chrašťany“ se nachází u oceňované nemovité věci. Vlaková stanice „Krásný Dvůr“ se nachází cca 890 m pěší chůzí od oceňované nemovité věci.

#### 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  
 ostatní  
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 - zástavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

parc. č. 808/1 Obec Krásný Dvůr, č. p. 117, 43972 Krásný Dvůr

#### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s jedním nadzemním podlažím a půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je ze smíšeného zdiva (cihla, kámen) a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda domu není zateplená, nese známky opotřebení a na některých místech opadáva. Dům není podsklepený. Střecha budovy je sedlová s východní polovalbou a krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena dvěma komíny. Okna domu jsou plastová. Část oken je opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné, částečně prosklené. K domu patří oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Vnitřní dispozice domu je 3+1. V domě je vlhkost. Vnitřní dveře jsou dřevěné, částečně prosklené. V koupelně je umístěna vana a WC. Obklady jsou keramické. Podlahy jsou opatřeny keramickou dlažbou nebo koberci.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, plynovod (není zaveden do domu), dvě studny a jímku. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je kotlem na tuhá paliva. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. 802 stojí stavba rodinného domu č.p. 6. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 1104 m<sup>2</sup>. Na pozemek parc. č. 802 navazuje pozemek parc. č. 800/2, který je v katastru nemovitostí veden jako zahrada o celkové výměře 922 m<sup>2</sup> a pozemek parc. č. 803, který je v katastru nemovitostí veden jako zahrada o celkové výměře 240 m<sup>2</sup>. Výše uvedené pozemky tvoří jeden funkční celek nepravidelného tvaru. Pozemky jsou mírně svažité, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny zděným, kamenným a nebo drátěným plotem s ocelovými vraty. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, jímka, dvě studny, stodola a hospodářská stavba. Stodola je samostatně stojící, zděné konstrukce se sedlovou střechou a taškovou krytinou. Ze severu navazuje přístavek s pultovou střechou. Vjezdová vrata do stodoly jsou dřevěná. Stavba stodoly je v havarijním stavu. Východně od stodoly je samostatně stojící hospodářská stavba chlévu. Konstrukce objektu je zděná se sedlovou střechou a taškovou krytinou. Okna jsou plastová. Pozemky jsou jako celek přístupné přes pozemek parc. č. 808/1, který je ve vlastnickém právu obce Krásný Dvůr.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy, jímka, dvě studny a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Príslušenstvím nemovité věci je oplocení, stodola a hosp. stavba. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 30.11.2023. Povinná byla vyrozuměna o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavila, neumožnila provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložila stavebně technickou ani jinou dokumentaci. Částečné informace poskytla po telefonu paní Eislerová, která je zmocněnkyní spoluvlastníka.

## 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
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

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

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

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

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

**Ostatní rizika:**

ANO Stavby se zhoršeným technickým stavem

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

V domě je vlhkost.

### **3.4. Stanovení kritérií výběru**

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.



## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírůžkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ stavby: rodinný dům,
- stavebně technický stav průměrný,
- lokalita v okruhu cca 50 km.

### 4.2. Ocenění

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Rodinný dům č.p. 6 Chrašřany

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	2 266,00 m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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


Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

## Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Nepomyšl</b>	
<b>Lokalita:</b>	č.p. 43	
<b>Popis:</b>	Rodinný dům se stodolou a zahradou v obci Nepomyšl v okrese Louny v Ústeckém kraji. Rodinný dům je nepodsklepený s půdou vhodnou k vestavbě. Dispozice domu je 3+1 a skládá se ze vstupní verandy, která slouží k posezení, a dále pak ze vstupního zádveří a chodby, samostatné kuchyně s kuchyňskou linkou a jídelním koutem, obývacího pokoje, ložnice, menšího dětského pokoje s vlastní šatnou, koupelny s rohovou vanou, samostatného WC a komory. Užité plocha přízemí je cca 62 m <sup>2</sup> , a verandy cca 25 m <sup>2</sup> . Dům je převážně postaven z kamene a obvodové zdivo má tloušťku cca 80cm. U domu je zahrada se zděnými kůlnami, které je možné využít jako zahradní domky, dílnu nebo skladovací prostory. Stodola nabízí další prostor pro parkování, skladování nebo přestavení např. v letní kuchyni. Na pozemku je studna. Dům je téměř po kompletní vnitřní rekonstrukci, nová je elektroinstalace, rozvody vody i odpadů, podlahy, stropy i omítky. Topení je zajištěno kotlem na tuhá paliva v samotné kotelně mimo dům a pak centrálně křbovými kamny nacházejícími se ve vstupní chodbě, ohřev vody bojlerem.	
<b>Pozemek:</b>	976,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 20.09.2023 (V-2616/2023-533)
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10	
K6 Celkový stav	1,05	
K7 Vliv pozemku	1,06	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
2 300 000 Kč	1,10	2 530 000 Kč

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Černochoh</b>	
<b>Lokalita:</b>	č.p. 137	
<b>Popis:</b>	Rodinný dům se zahradou ohraničenou ze všech stran vysokými zdmi. Zděný rodinný dům z první poloviny minulého století je přízemní se sedlovou střechou s plechovou krytinou. Stropy nad přízemím jsou klenbové. V přízemí rodinného domu se nachází vstupní zděná veranda (15,5 m <sup>2</sup> ) se dvěma zdvojenými okny orientovanými do zahrady. Z verandy se vchází do centrální chodby (9,2 m <sup>2</sup> ), odkud jsou přístupné všechny další místnosti v domě. Obývací pokoj (22 m <sup>2</sup> ) s kuchyňským koutem je vybavený kuchyňskou linkou, dřezem a plynovým sporákem (propan-butan). Druhá obytná místnost (ložnice) je rovněž velikosti 22 m <sup>2</sup> a obě obytné místnosti pak mají dřevěná špaletová okna s jižní orientací, na podlahách je PVC a jsou vytápěny kamny na tuhá paliva. Na chodbu navazuje také koupelna (5,5 m <sup>2</sup> ) s vanou, WC a umyvadlem. Teplá voda je ohřívána elektrickým bojlerem. Na podlaze koupelny je pak dlažba. Na konci chodby jsou oddělené dveřmi dvě schodiště, první vede do sklepa (18 m <sup>2</sup> ) pod méně než polovinou zastavěné plochy, sloužící jako sklad a vodárna s čerpadlem ze studny. Druhé schodiště vede na otevřenou půdu (65 m <sup>2</sup> ). Dům je napojen na vodu ze studny, ale rovněž i přípojkou na obecní vodovod. Kanalizace je svedena do žumpy. Elektřina v domě je 220 V, k dispozici je i zásuvka na 380 V. Dům není vlhký a je v	

udržovaném stavu. Dispozice 2+kk, obytná plocha 74 m<sup>2</sup>, půda 65 m<sup>2</sup>, sklep 18 m<sup>2</sup>, garáž 25 m<sup>2</sup>, kůlna 8 m<sup>2</sup>, užitná plocha 190 m<sup>2</sup>. Plocha pozemku 377 m<sup>2</sup>, z toho plocha zahrady 222 m<sup>2</sup>.

**Pozemek:** 377,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,20
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,09



Zdroj: realizovaný prodej z  
13.11.2023  
(V-3246/2023-507)

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
2 710 000 Kč	1,05	2 845 500 Kč

**Název:** Rodinný dům Očihov

**Lokalita:** č.p. 115

**Popis:** Hlavní budova je objekt s garáží – největší objekt se samostatnými vstupy do bytové jednotky a do garáže. Do bytové jednotky vstoupíme přes menší chodbu. Z chodby pak vstup do sklepa a na půdu. Samostatné vstupy jsou pak do skládku a do garáže. V objektu ještě menší sklad, rovněž se samostatným vstupem. Zastavěná plocha objektu 115 m<sup>2</sup>, Objekt je částečně podsklepen. V objektu je toaleta. Byt. Jednotka 35 m<sup>2</sup> s toaletou. Garáž 50m<sup>2</sup> - montážní kanál. Garáž průchodná z ulice na dvůr. Z ulice vstup vraty, ze dvora dveřmi. Udírna 24 m<sup>2</sup>, na udírnu navazuje posezení, letní kuchyň, dílna 54 m<sup>2</sup>. Vjezd vraty z komunikace a ze dvora rovněž vrata. Zahrada o ploše 439 m<sup>2</sup>. Zdivo objektů: Smíšené. Vstupní dveře dřevěné, do garáže a dílny plechová vrata. Okna: dřevěná. Vytápění: kamna na tuhá paliva, ohřev vody el.bojler. Střecha: přeložena. na střeše pálená taška. Podlahy: beton, keramika. Na dvoře je studna. Dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci. Elektřina 220 V /380 V.

**Pozemek:** 997,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,06



Zdroj: realizovaný prodej z  
02.02.2023  
(V-275/2023-533)

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
2 015 050 Kč	1,17	2 357 609 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 357 609 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 577 703 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 845 500 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>		
Průměrná jednotková cena		<b>2 577 703 Kč/ks</b>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>		<b>2 577 703</b>
Velikost spoluvlastnického podílu		
	* 1,00 / 2,00 =	1 288 851,50
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílu	* 0,80 =	1 031 081,20
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>		<b>1 031 081 Kč</b>

### **Postup výpočtu**

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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

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

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní

poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

### **Problematika spoluvlastnických podílů**

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek.

Ačkoliv stav, kdy se nemovitě věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na reálním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitě věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitě věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovitě věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitě věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovitě věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitě věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosažovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovitě věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitě věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitě věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním...*”

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovitě věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým

podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů  $K_1$  až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 6 Chrašŕany

1 031 081,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 031 081 Kč</b>
----------------------------	---------------------

#### Silné stránky

- klidná lokalita,
- zahrada.

#### Slabé stránky

- obč. vybavenost,
- horší stav nemovité věci.

<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 032 000 Kč</b>
slovy: Jedenmiliontřicetdvatisíc Kč	

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz, RE\MAX). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Nami stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.



## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

### 5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 800/2 (zahrada) a na pozemku parc. č. 802 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 6 Chrašťany, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 803 (zahrada), vše v kat. území Krásný Dvůr, obec Krásný Dvůr, část obce Chrašťany, okres Louny, zapsáno na LV 383.

#### Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.032.000,- Kč**.

**Obvyklá cena**

**1 032 000 Kč**

slovy: Jedenmiliontřicetdvatisíc Kč

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

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 383	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

## Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Michaela Holečková

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 066370/2023.

V Praze 02.01.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město



812

810

808/1

⊙

800/1

⊙

800/2

└

801

⊙

802

└

796

⊙

797

798

⊙

799

⊙

803

⊙

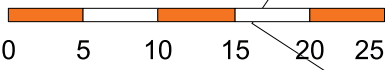
804

753/2

364/3

753/1

1:500



⊙

754

753/5



Chrášťany



