

# 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: 25899/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně majetkového celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 403** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Počaply, č.p. 320, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 403), pozemku **p.č. St. 404** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 404), pozemku **p.č. St. 405** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 405) a pozemku **p.č. 70/8** - zahrada, vše na LV č. 1035;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci - pozemku **p.č. 70/7** - zahrada, na LV č. 1060; vše v k.ú. Počaply, obec Králův Dvůr, okres Beroun.

**Zadavatel posudku:**

JUDr. Lukáš Jícha  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov  
Komenského 38  
750 02 Přerov  
IČ: 04886674

**Číslo jednací zadavatele:**

**203 Ex 05086/21-43**

**Číslo položky v evidenci posudků:**

**010390/2024**

**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 13. 2. 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 21. 2. 2024.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

### **1.1. Odborná otázka zadavatele:**

Na základě usnesení, ze dne 31. 1. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 05086/21-43**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 403** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 143 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Počaply, č.p. 320, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 403), pozemku **p.č. St. 404** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 45 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 404), pozemku **p.č. St. 405** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 30 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 405) a pozemku **p.č. 70/8** - zahrada o výměře 508 m<sup>2</sup>, vše na LV č. 1035;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci - pozemku **p.č. 70/7** - zahrada o výměře 404 m<sup>2</sup>, na LV č. 1060;

vše v k.ú. Počaply, obec Králův Dvůr, okres Beroun.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

### **1.2. Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 05086/21-43**. 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. 1035, pro k.ú. Počaply, obec Králův Dvůr, okres Beroun, vyhotovený objednavatelem dne 29.1.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 1060, pro k.ú. Počaply, obec Králův Dvůr, okres Beroun, vyhotovený objednavatelem dne 29.1.2024.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Počaply, obec Králův Dvůr, okres Beroun, vyhotovená objednavatelem dne 31.1.2024.

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/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Králův Dvůr týkající se oceňované lokality.

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 13. 2. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a podílových vlastníků předmětu ocenění, pana Tomáše Odermatta a paní Aleny Odermattové.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

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](http://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	Beroun
Obec	Králův Dvůr
Katastrální území	Počaply (672971)
Část obce	Počaply
Ulice	Smetanova č. p. 320
PSČ	267 01
Počet obyvatel	10 428

### **Celkový popis předmětu ocenění:**

Jedná se o zděný, nepodsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími pod plochou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, vnitřní části města Králův Dvůr, v místní části s názvem Počaply, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Smetanova 320, Počaply, 267 01 Králův Dvůr. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 395 - ostatní plocha a p.č. 74/9 - zahrada, které jsou ve vlastnictví města Králův Dvůr.

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

Objekt sestává ze dvou bytových jednotek o velikosti 3+1 (I. nadzemním podlaží) a 4+1 (II. nadzemním podlaží) každá s kompletním sociálním zařízením a společným vstupem.

<b>Základy:</b>	betonové	<i>s izolací</i>
<b>Zdivo:</b>	zděné	
<b>Stropy:</b>	panelové	
<b>Střecha:</b>	plochá	
<b>Krytina:</b>	standardní povlaková IPA	
<b>Klempířské konstrukce:</b>	parapety	standardní
<b>Vnitřní omítky:</b>	vápenné hladké	
<b>Fasádní omítky:</b>	cementové hladké	
<b>Vnější obklady soklu:</b>	z kabřince	
<b>Vnitřní obklady:</b>	keramické	<i>kuchyně - koupelny - WC</i>
<b>Schody:</b>	betonové	s povrchem z PVC
<b>Dveře:</b>	dřevěné náplňové	<i>zárubně ocelové</i>
<b>Okna:</b>	dřevěná kastlová	
<b>Podlahy obytných místností:</b>	betonové, PVC, textilní krytiny	
<b>Podlahy ostatních místností:</b>	betonové, keramická dlažba, PVC	
<b>Vytápění:</b>	ÚSTŘEDNÍ	plynovým kotlem
<b>Elektroinstalace:</b>	220V/400V	

<b>Bleskosvod:</b>	NE
<b>Rozvod vody:</b>	teplá - studená
<b>Zdroj teplé vody:</b>	el. bojler
<b>Instalace plynu:</b>	zemní plyn
<b>Kanalizace:</b>	kompletní odkanalizování
<b>Vybavení kuchyně:</b>	kuch. linka 2x - dřez 2x kombinovaný sporák
<b>Vnitřní vybavení:</b>	vana - umyvadlo 2x - sprchový kout - bidet
<b>Záchod:</b>	splachovací WC 2x
<b>Ostatní:</b>	-

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníků místního šetření z roku 1992. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako podprůměrný.

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

**a) vedlejší stavby:**

Na pozemku p.č. St. 404 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází objekt bez čp/če - jiná st. Jedná se o přízemní, zděnou vedlejší stavbu pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem. Na tuto, vlevo, navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou PVC.

Na pozemku p.č. St. 505 - zastavěná plocha a nádvoří je situován objekt bez čp/če - garáž. Jedná se o přízemní, zděnou garáž pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem.

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

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva 2x
- zpevněné plochy
- venkovní schody
- studna
- 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 a ve vlastní garáži
- 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:**

- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni

## **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. Nemovité věci evidované na LV č. 1035, k.ú. Počaply**

List vlastnictví číslo 1035

Vlastníci:

- |    |  |              |
|----|--|--------------|
| 1. | Mašková Tereza<br>Meziškolská 102/9, 41712 Proboštov           | podíl 1 / 12 |
| 2. | Odermatt Matěj<br>Hybernská 1012/30, Nové Město, 11000 Praha 1 | podíl 1 / 12 |
| 3. | Odermatt Tomáš<br>Tyršova 74, Beroun-Město, 26601 Beroun       | podíl 1 / 6  |
| 4. | Odermattová Alena<br>Smetanova 320, Počaply, 26701 Králův Dvůr | podíl 4 / 6  |

#### **I.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 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, 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. HB indexu od Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

**Srovnatelné nemovité věci****1. Rodinný dům, k.ú. Beroun, okres Beroun**

Pozemek: **St. 1895, LV 695** Součástí je stavba: **Beroun-Závodí, č.p. 593, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **8.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 13.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2021 09:26:37. Zápis proveden dne 11.01.2022.**

**V-10880/2021-202**

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

pozemky: **St. 1895, LV 695** Součástí je stavba: **Beroun-Závodí, č.p. 593, rod.dům; 1944/8, LV 695**

**2. Rodinný dům, k.ú. Beroun, okres Beroun**

Pozemek: **St. 2408, LV 2351** Součástí je stavba: **Beroun-Závodí, č.p. 630, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **9.700.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 15.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2022 14:03:49. Zápis proveden dne 15.03.2022.**

**V-1248/2022-202**

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

pozemky: **St. 2408, LV 2351** Součástí je stavba: **Beroun-Závodí, č.p. 630, rod.dům; 1982/4, LV 2351**

**3. Rodinný dům, k.ú. Levín u Berouna, okres Beroun**

Pozemek: **339/72, LV 214** Součástí je stavba: **Levín, č.p. 101, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **9.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 11.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.04.2023 12:34:27. Zápis proveden dne 11.05.2023.**

**V-2447/2023-202**

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

pozemky: **339/43, LV 214; 339/72, LV 214** Součástí je stavba: **Levín, č.p. 101, rod.dům**

## Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Beroun, okres Beroun		
Cena nemovité věci (CN)	8 500 000,- Kč	
$K_{polohy}$	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,95	420 m2 - horší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,88	17.12.2021
Upravená cena (UC)	8 441 363,55 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Beroun, okres Beroun		
Cena nemovité věci (CN)	9 700 000,- Kč	
$K_{polohy}$	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	590 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,92	21.2.2022
Upravená cena (UC)	9 191 220,02 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Levín u Berouna, okres Beroun		
Cena nemovité věci (CN)	9 000 000,- Kč	
$K_{polohy}$	1,00	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,05	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	839 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	1,00	6.3.2023
Upravená cena (UC)	8 202 323,99 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		8 202 323,99 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	8 611 635,85 Kč
Maximální cena		9 191 220,02 Kč
Obvyklá cena		8 610 000,- Kč

## Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	$\frac{1}{12}$
Cena po úpravě	$=$	717 500,- Kč

**Úprava ceny koeficientem**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/12 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	=	574 000,- Kč
<b>Obvyklá cena</b>		<b>574 000,- Kč</b>

**II. Nemovité věci evidované na LV č. 1060, k.ú. Počaply**

List vlastnictví číslo 1060

Vlastníci:

1. Mašková Tereza podíl 1 / 2  
Meziškolská 102/9, 41712 Proboštov
2. Odermatt Matěj podíl 1 / 2  
Hybernská 1012/30, Nové Město, 11000 Praha 1

**II.1 Obvyklá cena předmětu ocenění****Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

**Použité koeficienty:**

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **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 pozemků zahrad v čase.

**Srovnatelné nemovité věci****1. Pozemek, k.ú. Králův Dvůr, okres Beroun**

Pozemek: 652/20, LV 1287

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

198.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2023 14:58:06. Zápis proveden dne 24.08.2023.

V-4797/2023-202

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 652/20, LV 1287

**2. Pozemek, k.ú. Beroun, okres Beroun**

Pozemek: 1574/5, LV 3680

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

765.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2023 09:33:54. Zápis proveden dne 03.01.2024.

V-7785/2023-202

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1574/5, LV 3680

**3. Pozemek, k.ú. Hudlice, okres Beroun**

Pozemek: 1306/2, LV 765

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

150.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2021 15:48:24. Zápis proveden dne 06.01.2022.

V-10835/2021-202

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1306/2, LV 765

**Stanovení obvyklé ceny**

1. Pozemek, k.ú. Králův Dvůr, okres Beroun		
Cena nemovité věci (CN)	198 000,- Kč	
Plocha (P)	198,00	
$K_{polohy}$	1,05	srovnatelná
$K_{datum realizace}$	1,00	2.8.2023
Jednotková cena (JC)	952,38 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Beroun, okres Beroun		
Cena nemovité věci (CN)	765 000,- Kč	
Plocha (P)	638,00	
$K_{polohy}$	1,15	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	1,00	8.12.2023
Jednotková cena (JC)	1 042,66 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Hudlice, okres Beroun		
Cena nemovité věci (CN)	150 000,- Kč	
Plocha (P)	216,00	
$K_{polohy}$	0,95	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,76	15.12.2021
Jednotková cena (JC)	961,83 Kč	

kde  $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$ 

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		952,38 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\sum JC / 3$	985,62 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		1 042,66 Kč
Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	1 070,- Kč
Výměra	V	404,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × V	432 280,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl	×	1 / 2
Cena po úpravě	=	216 140,- 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	=	172 912,- Kč
<b>Obvyklá cena (zaokrouhleno)</b>		<b>173 000,- Kč</b>

---

## 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 předmětu ocenění evidovaného na LV č. 1035, k.ú. Počaply	574 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění evidovaného na LV č. 1060, k.ú. Počaply	173 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	747 000,- 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

\*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, ze dne 31. 1. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 05086/21-43**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 403** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 143 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Počaply, č.p. 320, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 403), pozemku **p.č. St. 404** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 45 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 404), pozemku **p.č. St. 405** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 30 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, garáž** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 405) a pozemku **p.č. 70/8** - zahrada o výměře 508 m<sup>2</sup>, vše na LV č. 1035;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci - pozemku **p.č. 70/7** - zahrada o výměře 404 m<sup>2</sup>, na LV č. 1060;

vše v k.ú. Počaply, obec Králův Dvůr, okres Beroun.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

### 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**

**747 000,- Kč**

**Cena slovy: sedmsetčtyřicetsedmtisíc 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 4 stran:**

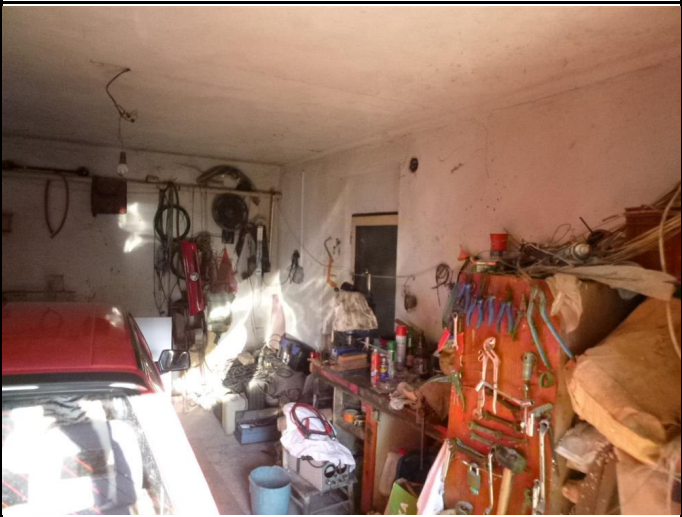
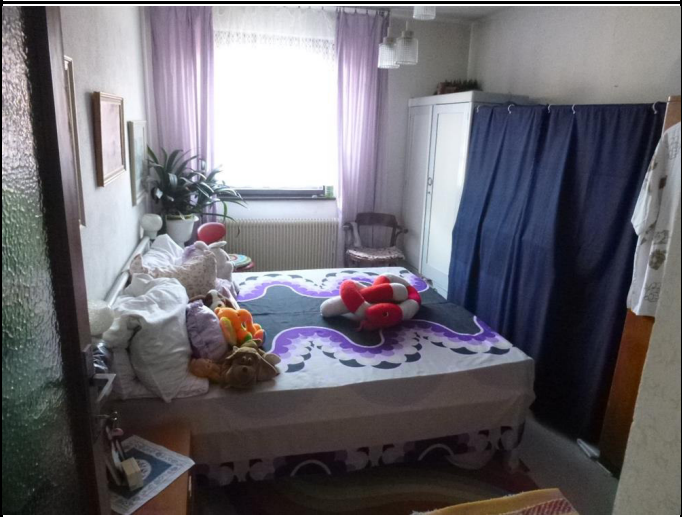
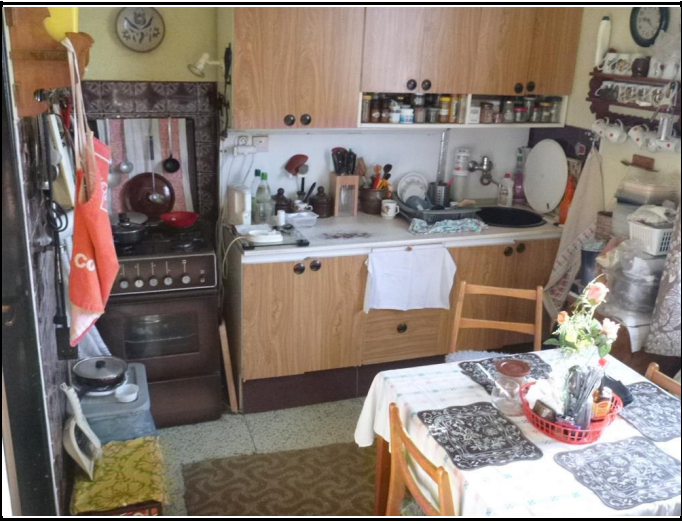
Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy



# Fotodokumentace







pozemek p.č. 70/7 (LV č. 1060)



pozemek p.č. 70/7 (LV č. 1060)





Katastrální úřad pro Středočeský kraj Katastrální pracoviště Beroun	Okres Beroun	Obec Králov Dvůr	Podpis
Kat. území Počaply	Mapový list č. BEROUN 9-7/41	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	Číslo
<b>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</b>			Razítko
Stav k 31.01.2024 13:35:02	Vyhotořil Vyhotořeno dálkovým přístupem	Dne 31.01.2024 13:44:54	

**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 **010390/2024**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 21. 2. 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](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)