

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: 25908/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/7 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 247** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 247), pozemku **p.č. 2404/3** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2404/6** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2404/7** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 5459** - lesní pozemek, vše v k.ú. Klíčov u Mrákova, obec Mrákov, okres Domažlice.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 40014/19-48

Číslo položky v evidenci posudků:

001349/2024

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 22. 1. 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 22. 2. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 4. 1. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 40014/19-48**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/7 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 247** - zastavěná plocha a nádvoří o velikosti 139 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 247), pozemku **p.č. 2404/3** - ostatní plocha o velikosti 221 m², pozemku **p.č. 2404/6** - ostatní plocha o velikosti 316 m², pozemku **p.č. 2404/7** - ostatní plocha o velikosti 317 m² a dále pozemku **p.č. 5459** - lesní pozemek o velikosti 314 m², vše v k.ú. Klíčov u Mrákova, obec Mrákov, okres Domažlice.

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 40014/19-48**. 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. 578, pro k.ú. Klíčov u Mrákova, obec Mrákov, okres Domažlice, vyhotovený objednavatelem dne 3.1.2024.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Klíčov u Mrákova, obec Mrákov, okres Domažlice, vyhotovená objednavatelem dne 4.1.2024.

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/>.

Usnesení o dědictví ze dne 1.9.2023.

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 22. 1. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a podílového vlastníka předmětu ocenění pana Jaroslava Vajcharta.

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 setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

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

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

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

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

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

Kraj	Plzeňský	
Okres	Domažlice	
Obec	Mrákov	
Katastrální území	Klíčov u Mrákova (666238)	
Počet obyvatel	1 149	
List vlastnictví číslo	578	
Vlastníci:		
1.	Bísková Jana	podíl 1 / 7
	č. p. 74, 38742 Lnáře	
2.	Bridiková Jiřina	podíl 1 / 7
	Prejtská 4/5, 018 41 Dubnica nad Váhom, Slovenská republika	
3.	Fořtová Růžena	podíl 1 / 7
	Husova 152, 34012 Švihov	
4.	Jelínek Pavel	podíl 1 / 14
	č. p. 40, 26256 Svatý Jan	
5.	Vajchart Jaroslav	podíl 2 / 7
	Mlýneček 12, 34401 Mrákov	
6.	Vajchart Jiří	podíl 1 / 7
	Zahorčice 31, 38742 Lnáře	
7.	Voráček Petr	podíl 1 / 14
	Petrovická 276, Hořejší Předměstí, 34401 Domažlice	

Celkový popis předmětu ocenění:

Na základě požadavku objednavatele Jse jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/7 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 247** - zastavěná plocha a nádvoří o velikosti 139 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 247), pozemku **p.č. 2404/3** - ostatní plocha o velikosti 221 m², pozemku **p.č. 2404/6** - ostatní plocha o velikosti 316 m², pozemku **p.č. 2404/7** - ostatní plocha o velikosti 317 m² a dále pozemku **p.č. 5459** - lesní pozemek o velikosti 314 m², vše v k.ú. Klíčov u Mrákova, obec Mrákov, okres Domažlice.

Při míšetření bylo pracovníkem Znalecké kanceláře zjištěno, že objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 247 - zastavěná plocha a nádvoří, splňuje pohledu o charakter rodinného domu a ke dni ocenění je takto i užíván. Dále bylo zjištěno, že pozemek p.č. 5459 - lesní pozemek, je užíván ve funkčním celku s objektem bez čp/če - zem. stav a ke dni ocenění nemá charakter lesního pozemku.

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený objekt s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, odlehlé části obce Mrákov, v místní části s názvem Mlýneček, jako samostatně stojící. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek a skutečný přístup je po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 3734/87 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Plzeňského kraje a na pozemcích p.č. 2407 - ostatní plocha a p.č. St. 130 - zastavěná plocha a nádvoří, které jsou ve vlastnictví podílového vlastníka předmětu ocenění. Faktický přístup k oceňovaným nemovitým věcem je zajištěn po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 5325 - ostatní plocha a dále po nezpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 5199 - ostatní plocha, p.č. 2232/24 - ostatní plocha, p.č. 2409/4 - ostatní plocha a p.č. 5197 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Mrákov. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 160 m od předmětu ocenění.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, studnu a žumpu. Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se v obci Mrákov dále nachází tyto IS: hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 6+kk s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	smíšené	<i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	dřevěné trámové, SDK podhledy a dřevěný obklad	<i>s rovným podhledem a s šikmým podhledem</i>
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška betonová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	drásané	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	keramické	<i>koupelna - kuchyně - WC</i>
Schody:	betonové	<i>s povrchem Teraco</i>
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně ocelové</i>
Okna:	plastová zdvojená	
Podlahy obytných místností:	betonové, PVC, textilní krytiny, dřevotřískové desky	
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	2x krbová vložka (1x s výměníkem)
Elektroinstalace:	220V/400V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	el. bojler	
Instalace plynu:	-	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	kuch. linka - dřez - digestoř	<i>el. varná deska, el. vest. trouba</i>
Vnitřní vybavení:	vana - umyvadlo - sprchový kout	
Záchod:	splachovací WC	
Ostatní:	-	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření cca 35 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2009 byly opraveny fasádní a postupně byla osazena okna za nová plastová a proběhla modernizace vnitřního vybavení. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Za oceňovaným objektem, vpravo (pohled z příjezdové komunikace p.č. 5197), se nachází přízemní, dřevěná kůlna se sedlovou střechou krytou taškou pálenou a z části laminátem, na kterou vpravo navazuje jednoduchý přístřešek dřevěné konstrukce se sedlovou střechou krytou plechovou krytinou.

Před oceňovaným objektem je situována přízemní, podsklepená dílna s valbovou střechou krytou šindelem, na jejíž přední část navazuje soustava průtočných betonových nádrží na chov ryb a to z části pod přístřeškem z dřevěné konstrukce s pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

Před objektem dále, při spodní hranici pozemku p.č. 2404/6, se nachází přístřešek smíšené konstrukce pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou a vlnitým eternitem.

Při levé horní hranici pozemku p.č. 5459 (pohled z příjezdové komunikace p.č. 5197) se nachází přízemní, dřevěný (z části betonový) sklad pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou, vedle kterého, vpravo, je situován přístřešek ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

Před těmito dále, při spodní levé hranici pozemku p.č. 5459, se nachází přízemní, převážně dřevěná (z části kamenná) vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou taškou pálenou, ze které je přístupný navazující sklípek.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových a dřevěných sloupcích a betonové a kamenné podezdívce
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- zpevněné plochy betonové
- zpevněné plochy kamenné
- zpevněné plochy dlážděné
- opěrná zídka kamenná
- venkovní schody betonové
- studna
- žumpa
- zemní sklep
- přípojky IS

Dále bylo pracovníkem Znalecké kanceláře zjištěno, že na pozemcích p.č. 2404/6 a p.č. 2404/3 a pod oceňovaným objektem vede bývalý vodní náhon na mlýn s betonovým a kamenným korytem, který je ke dni prohlídky v části užíván jako výše uvedené betonové průtočné nádrže na chov ryb.

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
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- faktický přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- skutečný přístup k objektu je po pozemcích jiného vlastníka (právně není zajištěn přístup k oceňovanému podílu)
- pod objektem vede bývalý vodní náhon
- špatná docházková vzdálenost do centra obce

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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný*

zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§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 rozdílům, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé 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 **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),

- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient 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 přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **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. Objekt, k.ú. Klíčov u Mrákova, okres Domažlice

Pozemek: St. 72, LV 370 Součástí je stavba: Starý Klíčov, č.p. 20, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.390.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2022 11:00:00. Zápis proveden dne 18.08.2022.

V-3196/2022-401

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

pozemky:

St. 72, LV 370 Součástí je stavba: Starý Klíčov, č.p. 20, rod.dům; 52, LV 370; 59, LV 370

2. Objekt, k.ú. Klíčov u Mrákova, okres DomažlicePozemek: **St. 79, LV 931** Součástí je stavba: **Starý Klíčov, č.p. 13, rod.dům**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.890.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2023 09:46:54. Zápis proveden dne 22.03.2023.**V-714/2023-401**

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

pozemky:

St. 79, LV 931 Součástí je stavba: **Starý Klíčov, č.p. 13, rod.dům; 715/2, LV 931****3. Objekt, k.ú. Pocinovice, okres Domažlice**Pozemek: **St. 206, LV 675** Součástí je stavba: **Pocinovice, č.p. 28, rod.dům**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **5.609.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2023 16:10:13. Zápis proveden dne 23.02.2023.**V-414/2023-401**

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

pozemky:

St. 206, LV 675 Součástí je stavba: **Pocinovice, č.p. 28, rod.dům; 7033/2, LV 675; 7033/3, LV 675; 7041/1, LV 675****4. Objekt, k.ú. Pocinovice, okres Domažlice**Pozemek: **St. 199, LV 715** Součástí je stavba: **Pocinovice, č.p. 110, rod.dům**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.925.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2023 10:50:00. Zápis proveden dne 24.02.2023.**V-421/2023-401**

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

pozemky:

St. 199, LV 715 Součástí je stavba: **Pocinovice, č.p. 110, rod.dům; St. 200, LV 715** Součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav; 7188, LV 715; 7190, LV 715****Stanovení obvyklé ceny**

1. Objekt, k.ú. Klíčov u Mrákova, okres Domažlice		
Cena nemovité věci (CN)	3 390 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,10	3.820 m ² - lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{přístupu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,99	26.7.2022
Upravená cena (UC)	3 493 768,42 Kč	

2. Objekt, k.ú. Klíčov u Mrákova, okres Domažlice

Cena nemovité věci (CN)	3 890 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,00	1.457 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{přístupu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	28.2.2023
Upravená cena (UC)	3 536 363,64 Kč	

3. Objekt, k.ú. Pocinovice, okres Domažlice

Cena nemovité věci (CN)	5 609 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,20	4.308 m ² - lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{přístupu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	1.2.2023
Upravená cena (UC)	3 511 770,60 Kč	

4. Objekt, k.ú. Pocinovice, okres Domažlice

Cena nemovité věci (CN)	2 925 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,10	2.574 m ² - lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	1,00	2.2.2023
Upravená cena (UC)	3 455 608,72 Kč	

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

Minimální cena		3 455 608,72 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 4$	3 499 377,85 Kč
Maximální cena		3 536 363,64 Kč

Obvyklá cena 3 500 000,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 7
Cena po úpravě	=	500 000,– Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/7 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	=	400 000,– Kč

Obvyklá cena 400 000,– Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	400 000,- 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 4. 1. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 40014/19-48**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/7 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 247** - zastavěná plocha a nádvoří o velikosti 139 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 247), pozemku **p.č. 2404/3** - ostatní plocha o velikosti 221 m², pozemku **p.č. 2404/6** - ostatní plocha o velikosti 316 m², pozemku **p.č. 2404/7** - ostatní plocha o velikosti 317 m² a pozemku **p.č. 5459** - lesní pozemek o velikosti 314 m², vše v k.ú. Klíčov u Mrákova, obec Mrákov, okres Domažlice.

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

400 000,- Kč

Cena slovy: čtyřistatisíc Kč

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

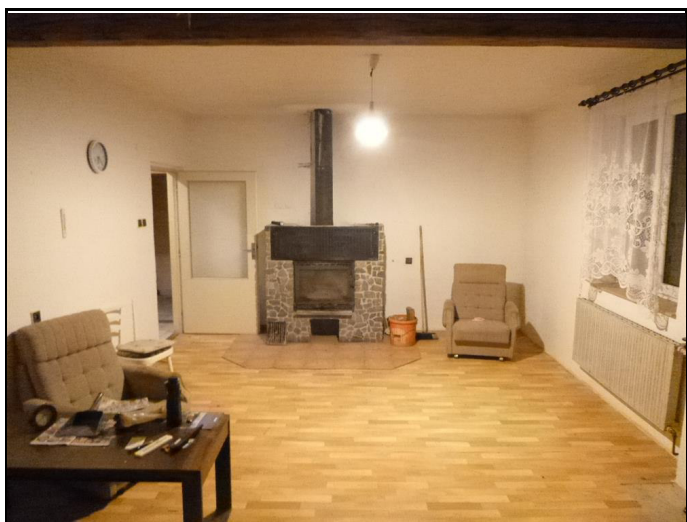
V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 5 stran:

Fotodokumentace

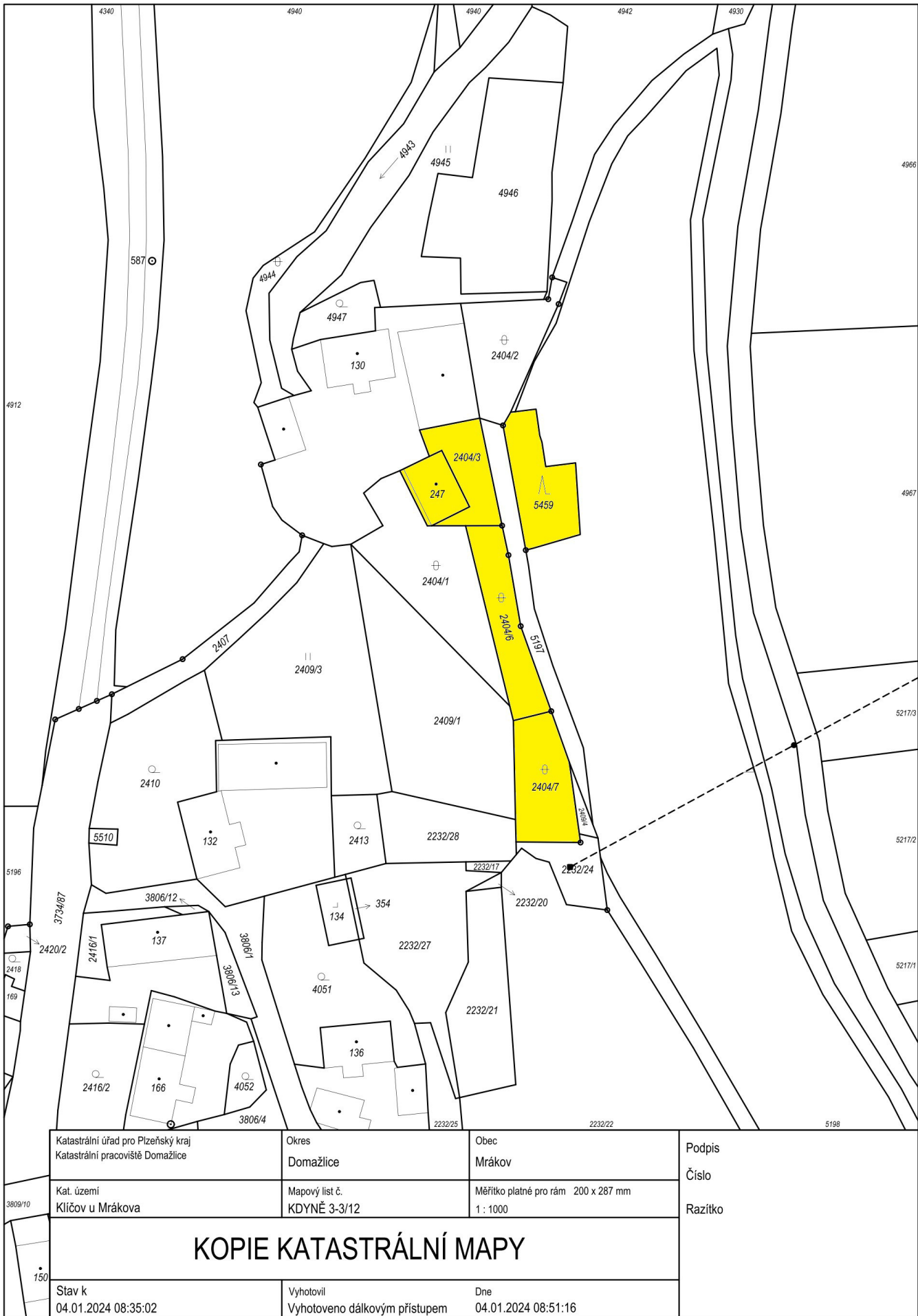
Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace









Katastrální úřad pro Plzeňský kraj
Katastrální pracoviště Domažlice

Okres
Domažlice

Obec
Mrákov

Podpis

Číslo

Razítko

Kat. území
Klíčov u Mrákova

Mapový list č.
KDYNĚ 3-3/12

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 1000

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
04.01.2024 08:35:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
04.01.2024 08:51:16

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 **001349/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 22. 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

www.posudek.com