

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: 26034/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku p.č. St. 35 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Honezovice, č.p. 24, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 35), pozemku p.č. 104/1 - zahrada a pozemku p.č. 104/2 - zahrada, vše v k.ú. Honezovice, obec Honezovice, okres Plzeň-jih.

II) pozemku p.č. St. 143/1 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stav, LV č. 237 (stavba je součástí pozemku p.č. St. 143/3, LV č. 238), v k.ú. Honezovice, obec Honezovice, okres Plzeň-jih.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 16031/23-98

Číslo položky v evidenci posudků:

022120/2024

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 25. 3. 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 5. 4. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 6. 3. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 16031/23-98**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku **p.č. St. 35** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.082 m², jehož součástí je stavba: **Honezovice, č.p. 24, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 35), pozemku **p.č. 104/1** - zahrada o výměře 270 m², a dále pozemku **p.č. 104/2** - zahrada o výměře 179 m², vše v k.ú. Honezovice, obec Honezovice, okres Plzeň-jih.

II) pozemku **p.č. St. 143/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 381 m², na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stav, LV č. 237 (stavba je součástí pozemku p.č. St. 143/3, LV č. 238), v k.ú. Honezovice, obec Honezovice, okres Plzeň-jih.

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 16031/23-98**. 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. 63, pro k.ú. Honezovice, obec Honezovice, okres Plzeň-jih, vyhotovený objednavatelem dne 5.3.2024.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Honezovice, obec Honezovice, okres Plzeň-jih, vyhotovená objednavatelem dne 6.3.2024.

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

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 25. 3. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše, povinného pana Jiřího Petříka a jeho rodičů.

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	Plzeň-jih
Obec	Honezovice
Katastrální území	Honezovice (641758)
Část obce	Honezovice
Číslo popisné	24
PSČ	333 01
Počet obyvatel	278
List vlastnictví číslo	63
Vlastník	Petřík Jiří č. p. 24, 33301 Honezovice

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Rodinný dům č.p. 24 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 35, p.č. 104/1 a p.č. 104/2

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 35** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.082 m², jehož součástí je stavba: **Honezovice, č.p. 24, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 35), pozemku **p.č. 104/1** - zahrada o výměře 270 m² a pozemku **p.č. 104/2** - zahrada o výměře 179 m², vše v k.ú. Honezovice, obec Honezovice, okres Plzeň-jih.

Jedná se o přízemní, zděný, částečně podsklepený rodinný dům bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou (bobrovkou). Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Honezovice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Honezovice č.p. 24, 333 01 Honezovice. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 3133 - ostatní plocha, p.č. 2658/2 - ostatní plocha a p.č. 2584/3 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Honezovice.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a studnu.

Objekt sestává ze dvou bytových jednotek o velikosti 2+kk a 2+1 každá s kompletním sociálním zařízením. Ve dvorní části oceňovaného rodinného domu jsou dále situovány prostory skladu a dílny.

Základy:	smíšené	<i>s částečnou izolací</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	dřevěné trámové, klenbové	<i>s rovným podhledem</i>
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška pálená (bobrovka)	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody, parapety	<i>pozinkované, keramické</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	vápenné hladké	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	keramické	<i>koupelny, WC, kuchyně 1x</i>

Schody:	dřevěné, kamenné
Dveře:	dřevěné náplňové <i>zárubně ocelové</i>
Okna:	dřevěná kastlová, plastová zdvojená
Podlahy obytných místností:	betonové, textilní krytiny, prkenné
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická dlažba, OSB desky
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ <i>tepelným čerpadlem</i>
Elektroinstalace:	220V/400V
Bleskosvod:	NE
Rozvod vody:	teplá - studená
Zdroj teplé vody:	el. bojler 2x
Instalace plynu:	propanbutan
Kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vybavení kuchyně:	kuch. linka 2x - dřez 2x - dig. 2x <i>el. sporák, komb. sporák</i>
Vnitřní vybavení:	vana, umyvadla 2x, sprchový kout
Záchod:	splachovací WC 3x
Ostatní:	krb

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníků místního šetření přes 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 1994 byla položena nová střešní krytina. V roce 2021 byly provedeny nové rozvody ústředního topení a bylo instalováno tepelné čerpadlo (vzduch/voda). V minulosti byla dále z části osazena okna za nová plastová. V roce 2022 byla provedena modernizace bytové jednotky 2+kk (nové sociálního zázemí a kuchyně, byly provedeny nové rozvody elektrika a vody). Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Vedle rodinného domu, vlevo (pohled z příjezdové komunikace p.č. 2584/3), se nachází přístřešek dřevěné konstrukce s pultovou střechou krytou plechovou krytinou. Za rodinným domem, vpravo, je situována přízemní, dřevěná kůlna pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem, na kterou dále navazuje přístřešek dřevěné konstrukce se sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Na tyto vzadu navazuje přízemní, zděná stodola se sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- vrata z ocelové konstrukce el. s výplní z dřevěných latí
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- zpevněné plochy
- venkovní schody (betonové)
- venkovní schody (zděné)

- venkovní schody (z ocelové konstrukce)
- studna
- přípojky IS

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

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- objekt po provedených rekonstrukcích

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav (některých prvků) na mírně horší úrovni

II) Pozemek p.č. St. 143/1

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 143/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 381 m², na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stav, LV č. 237 (stavba je součástí pozemku p.č. St. 143/3, LV č. 238), v k.ú. Honezovice, obec Honezovice, okres Plzeň-jih. **Objekt na pozemku je ve vlastnictví jiného subjektu a není předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.**

Pozemek je situován v okrajové zastavěné části obce Honezovice, v rovinném terénu a je přístupný po zpevněné veřejné komunikaci na pozemcích p.č. 3109 - ostatní plocha, a dále po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 3108 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Honezovice. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 180 m².

Dle sdělení povinného a informací ČSÚ v obci Honezovice se nachází tyto inženýrské sítě: elektro a hloubková kanalizace.

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- pozemek zatížen stavbou jiného vlastníka

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 jednájí vzájemně nezávisle.*“

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení**

tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

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

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 24 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 35, p.č. 104/1, p.č. 104/2

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, 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 datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovitě věci

1. Rodinný dům, k.ú. Honezovice, okres Plzeň-jih

Pozemek: St. 53/2, LV 247 Součástí je stavba: Honezovice, č.p. 123, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.790.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.12.2022 09:00:00. Zápis proveden dne 04.01.2023. V-6100/2022-406

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

pozemky:

St. 53/2, LV 247 Součástí je stavba: Honezovice, č.p. 123, rod.dům; St. 62/1, LV 247 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav; St. 80, LV 247 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav; 2693, LV 247

2. Rodinný dům, k.ú. Honezovice, okres Plzeň-jih

Pozemek: St. 101, LV 318 Součástí je stavba: Honezovice, č.p. 100, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.650.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2022 11:21:49. Zápis proveden dne 11.07.2022. V-3103/2022-406

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

pozemky:

St. 101, LV 318 Součástí je stavba: Honezovice, č.p. 100, rod.dům; St. 167, LV 318 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; St. 170, LV 318 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; St. 171, LV 318 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; St. 168, LV 318; St. 169, LV 318; 928/52, LV 318

3. Rodinný dům, k.ú. Honezovice, okres Plzeň-jih

Pozemek: St. 36, LV 316 Součástí je stavba: Honezovice, č.p. 43, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2021 16:15:42. Zápis proveden dne 29.11.2021. V-6739/2021-406

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

pozemky:

St. 36, LV 316 Součástí je stavba: Honezovice, č.p. 43, rod.dům; 105, LV 316

4. Rodinný dům, k.ú. Ves Touškov, okres Plzeň-jih

Pozemek: St. 59, LV 29 Součástí je stavba: Ves Touškov, č.p. 52, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2021 13:31:43. Zápis proveden dne 07.01.2022. V-7630/2021-406

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

pozemky:

St. 59, LV 29 Součástí je stavba: Ves Touškov, č.p. 52, rod.dům; St. 151, LV 29 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž; St. 208, LV 29 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 1305/7, LV 29

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Honezovice, okres Plzeň-jih		
Cena nemovitě věci (CN)	3 790 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
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}	1,00	892 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	8.12.2022
Upravená cena (UC)	3 437 641,72 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Honezovice, okres Plzeň-jih		
Cena nemovité věci (CN)	2 650 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,90	477 m2 - horší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,96	13.6.2022
Upravená cena (UC)	3 398 481,58 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Honezovice, okres Plzeň-jih		
Cena nemovité věci (CN)	2 200 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	0,80	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	1.536 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,88	1.11.2021
Upravená cena (UC)	3 472 222,22 Kč	

4. Rodinný dům, k.ú. Ves Touškov, okres Plzeň-jih		
Cena nemovité věci (CN)	2 900 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	1.371 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,88	9.12.2021
Upravená cena (UC)	3 468 899,52 Kč	

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

Minimální cena		3 398 481,58 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 4$	3 444 311,26 Kč
Maximální cena		3 472 222,22 Kč
Obvyklá cena		3 445 000,- Kč
Obvyklá cena		3 445 000,- Kč

II. Věcné břemeno váznoucí na část předmětu ocenění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) - právo zřizovat a provozovat zařízení distribuční soustavy v rozsahu dle geometrického plánu č. 249-58/2020, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 26.4.2021, právní účinky zápisu ke dni 3.5.2021. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín

a vázne na:

- pozemek p.č. St. 35

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

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

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

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

- osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,- Kč

III. Obvyklá cena - pozemek p.č. St. 143/1

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební využitelnosti** vyjadřuje rozdílnost stavební využitelnosti porovnatelného vzorku (pozemek bez stavby a porostů),
- **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. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemky, k.ú. Neuměř, okres Plzeň-jih

Pozemek: 181/15, LV 64

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 285.600,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2023 08:21:42. Zápis proveden dne 16.05.2023. V-1027/2023-401

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

pozemky: 181/15, LV 64; 181/16, LV 64; St. 87/2, LV 64

2. Pozemek, k.ú. Holýšov, okres Plzeň-jih

Pozemek: 575/120, LV 3429

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 15.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2022 11:20:00. Zápis proveden dne 05.01.2023. V-5253/2022-401

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

pozemky: 575/120, LV 3429

3. Pozemky, k.ú. Holýšov, okres Plzeň-jih

Pozemek: 575/135, LV 2715

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.317.950,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2022 13:52:50. Zápis proveden dne 30.01.2022. V-9/2022-401

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

pozemky: 575/135, LV 2715; 575/136, LV 2715; 575/137, LV 2715

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Neuměř, okres Plzeň-jih		
Cena nemovité věci (CN)	285 600,- Kč	
Výměra (V)	476,00 m ²	
<i>K_{polohy}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{stavební využitelnosti}</i>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{datum realizace}</i>	0,97	22.3.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	562,32 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Holýšov, okres Plzeň-jih		
Cena nemovité věci (CN)	15 000,- Kč	
Výměra (V)	30,00 m ²	
<i>K_{polohy}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{stavební využitelnosti}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{datum realizace}</i>	0,93	13.12.2022
Jednotková cena za m ² (JC)	537,63 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Holýšov, okres Plzeň-jih		
Cena nemovité věci (CN)	2 317 950,- Kč	
Výměra (V)	5 151,00 m ²	
<i>K_{polohy}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{stavební využitelnosti}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{datum realizace}</i>	0,81	3.1.2022
Jednotková cena za m ² (JC)	555,56 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		537,63 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 3$	551,84 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		562,32 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	550,- Kč
Výměra	V	179,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	98 450,- Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		100 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

I) Obvyklá cena rodinného domu č.p. 24 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 35, p.č. 104/1, p.č. 104/2 činí:

3 445 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Obvyklá cena pozemku p.č. St. 143/1 činí:

100 000,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:

3 445 000,- + 100 000,- = **3 545 000,- Kč**

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	3 545 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 10 000,- 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 6. 3. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 16031/23-98**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající:

I) z pozemku **p.č. St. 35** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.082 m², jehož součástí je stavba: **Honezovice, č.p. 24, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 35), pozemku **p.č. 104/1** - zahrada o výměře 270 m², a dále pozemku **p.č. 104/2** - zahrada o výměře 179 m², vše v k.ú. Honezovice, obec Honezovice, okres Plzeň-jih.

II) z pozemku **p.č. St. 143/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 381 m², na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. stav, LV č. 237 (stavba je součástí pozemku p.č. St. 143/3, LV č. 238), v k.ú. Honezovice, obec Honezovice, okres Plzeň-jih.

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

3 545 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: třimilionpětsetčtyřicetpěttisíc Kč

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

3 535 000,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: třimilionpěttřicetpěttisíc Kč

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

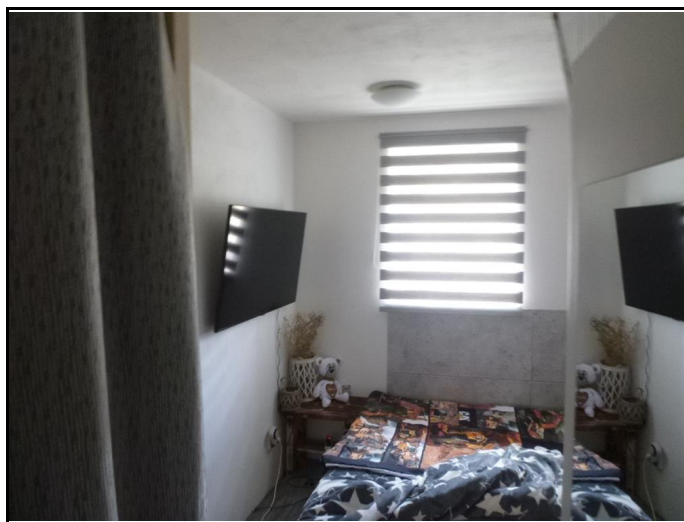
V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 4 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace



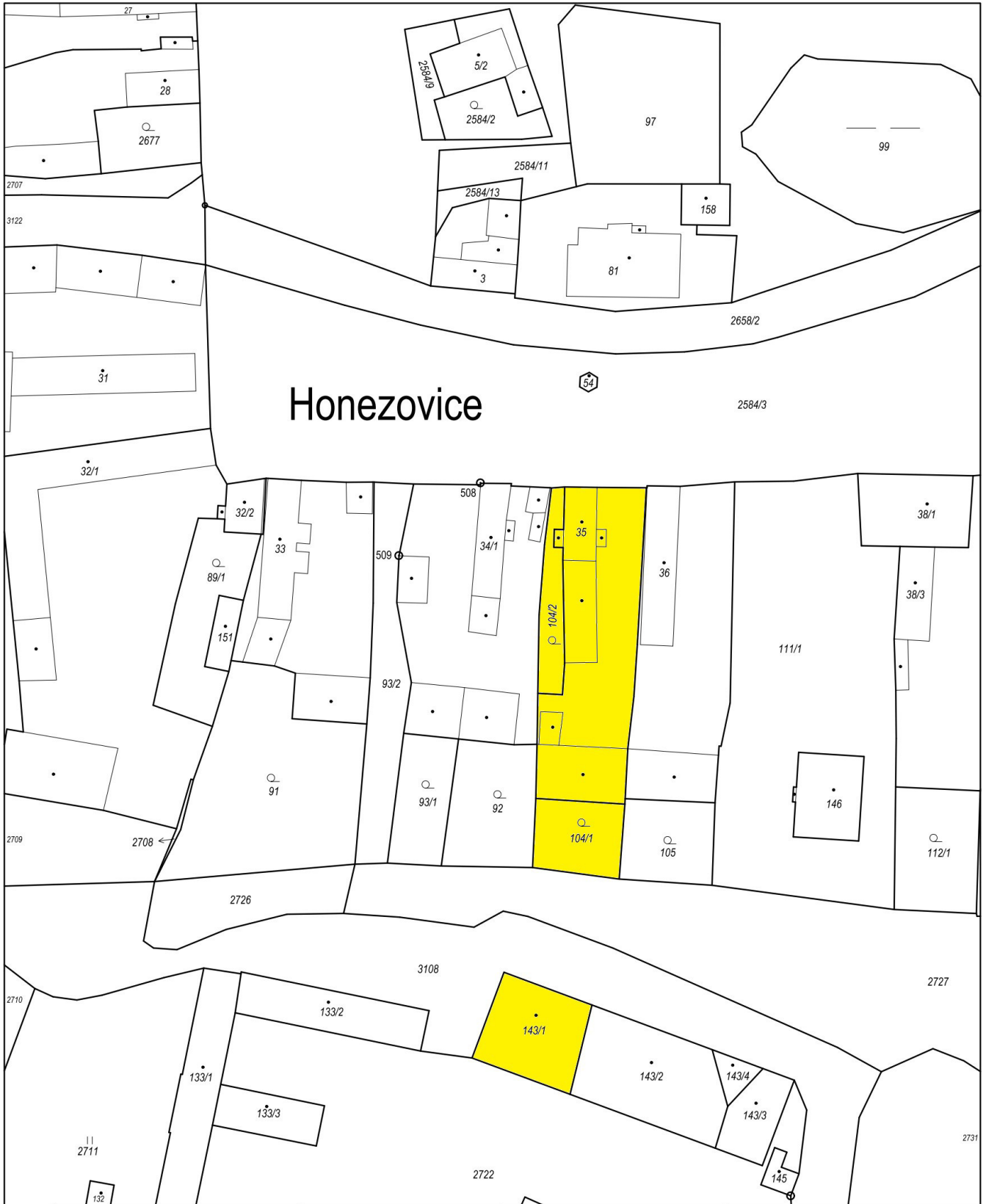


pouze pozemek p.č. St. 143/1 (objekt není předmětem
ocenění)



pouze pozemek p.č. St. 143/1 (objekt není předmětem
ocenění)





Honezovice

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj Katastrální pracoviště Plzeň-jih	Okres Plzeň-jih	Obec Honezovice	Podpis
Kat. území Honezovice	Mapový list č. STRÍBRO 8-9/12	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	Číslo
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Razítko
Stav k 06.03.2024 10:15:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 06.03.2024 10:33:47	

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 **022120/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 5. 4. 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