

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: 26848/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/10 k nemovitým věcem - **objektu bez čp/če, garáž**, na pozemku p.č. St. 371 (LV č. 136), **objektu bez čp/če, garáž**, na pozemku p.č. St. 372 (LV č. 136) a **objektu bez čp/če, garáž**, na pozemku p.č. St. 373 (LV č. 136), vše v k.ú. Potůčky, obec Potůčky, okres Karlovy Vary.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 32080/17-60

Číslo položky v evidenci posudků:

004053/2025

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 29. 1. 2025 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 27. 2. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 15. 1. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 32080/17-60**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/10 k nemovitým věcem - **objektu bez čp/če, garáž**, na pozemku p.č. St. 371 (LV č. 136), **objektu bez čp/če, garáž**, na pozemku p.č. St. 372 (LV č. 136) a **objektu bez čp/če, garáž**, na pozemku p.č. St. 373 (LV č. 136), vše v k.ú. Potůčky, obec Potůčky, okres Karlovy Vary.

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 32080/17-60**. 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. 276, pro k.ú. Potůčky, obec Potůčky, okres Karlovy Vary, vyhotovený objednavatelem dne 14.1.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Potůčky, obec Potůčky, okres Karlovy Vary, vyhotovená objednavatelem dne 15.1.2025.

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 29. 1. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

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

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřízeny, 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, poskytnuté v elektronické podobě.

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, nepronaajatý.**

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

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

Kraj	Karlovarský
Okres	Karlovy Vary
Obec	Potůčky
Katastrální území	Potůčky (726516)
Část obce	Potůčky
Počet obyvatel	427
List vlastnictví číslo	276
Vlastníci:	
1.	Peštová Martina Lipany 30, 28163 Vitice podíl 1 / 10
2.	Týř René č. p. 105, 36235 Potůčky podíl 4 / 15
3.	Týř Václav č. p. 102, 36235 Potůčky podíl 4 / 15
4.	Vodochodská Eliška Zrušen trvalý pobyt na území ČR podíl 1 / 10
5.	Vršecká Lucie č. p. 59, 36235 Potůčky podíl 4 / 15

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/10 k nemovitým věcem - **objektu bez čp/če, garáž**, na pozemku p.č. St. 371 (LV č. 136), **objektu bez čp/če, garáž**, na pozemku p.č. St. 372 (LV č. 136) a **objektu bez čp/če, garáž**, na pozemku p.č. St. 373 (LV č. 136), vše v k.ú. Potůčky, obec Potůčky, okres Karlovy Vary, které jsou situovány v okrajové části obce, v řadové zástavbě jako řadové vnitřní.

Dle informací ČSÚ se v obci Potůčky nachází tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení a hloubková kanalizace.

I) Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. St. 371 (LV č. 136)

Jedná se o přízemní, zděnou, nepodsklepenou garáž pod mírnou pultovou střechou krytou provizorní krytinou (plachtou). **Pozemek pod stavbou, p.č. St. 371 - zastavěná plocha a nádvoří, je ve vlastnictví jiných subjektů a není předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.** Předmět ocenění leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 1385 - ostatní plocha a p.č. 418/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Potůčky.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že se jedná o garáž určenou pro jedno osobní vozidlo.

Základy:	smíšené	<i>s částečnou izolací</i>
Obvodové stěny:	zděné	
Stropy:	*	
Krov:	pultový krov	
Krytina:	provizorní (plachta)	
Klempířské konstrukce:	-	
Úprava povrchů:	VNITŘNÍ	*
	FASÁDNÍ	vápenné hladké omítky
Dveře:	*	
Vrata:	sekční	
Okna:	luxfery	
Podlahy:	*	
Elektroinstalace:	*	

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a dle odborného odhadu zpracovatele cca 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2024 byla vyměněna nová vrata a byl proveden nový nátěr fasády. Ke dni ocenění není dokončena oprava střešní konstrukce (krytina pouze provizorní „plachta“). Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou.

II) Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. St. 372 (LV č. 136)

Jedná se o přízemní, zděnou, nepodsklepenou garáž pod mírnou pultovou střechou krytou provizorní krytinou (plachtou). **Pozemek pod stavbou, p.č. St. 372 - zastavěná plocha a nádvoří, je ve vlastnictví jiných subjektů a není předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.** Předmět ocenění leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 1385 - ostatní plocha a p.č. 418/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Potůčky.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že se jedná o garáž určenou pro jedno osobní vozidlo.

Základy:	smíšené <i>s částečnou izolací</i>
Obvodové stěny:	zděné
Stropy:	*
Krov:	pultový krov
Krytina:	provizorní (plachta)
Klempířské konstrukce:	-
Úprava povrchů:	VNITŘNÍ *
	FASÁDNÍ vápenné hladké omítky
Dveře:	*
Vrata:	sekční
Okna:	luxfery
Podlahy:	*
Elektroinstalace:	*

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a dle odborného odhadu zpracovatele cca 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2024 byla vyměněna nová vrata a byl proveden nový nátěr fasády. Ke dni ocenění není dokončena oprava střešní konstrukce (krytina pouze provizorní „plachta“). Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou.

III) Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. St. 373 (LV č. 136)

Jedná se o přízemní, zděnou, nepodsklepenou garáž pod mírnou pultovou střechou krytou provizorní krytinou (plachtou). **Pozemek pod stavbou, p.č. St. 373 - zastavěná plocha a nádvoří, je ve vlastnictví jiných subjektů a není předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.** Předmět ocenění leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 1385 - ostatní plocha a p.č. 418/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Potůčky.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že se jedná o garáž určenou pro jedno vozidlo.

Základy:	smíšené	<i>s částečnou izolací</i>
Obvodové stěny:	zděné	
Stropy:	*	
Krov:	pultový krov	
Krytina:	provizorní (plachta)	
Klempířské konstrukce:	-	
Úprava povrchů:	VNITŘNÍ	*
	FASÁDNÍ	vápenné hladké omítky
Dveře:	*	
Vrata:	sekční	
Okna:	luxfery	
Podlahy:	*	
Elektroinstalace:	*	

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a dle odborného odhadu zpracovatele cca 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2024 byla vyměněna nová vrata (díky stavebním úpravám a osazením větších vrat je možné garážovat vyšší vůz) a byl proveden nový nátěr fasády. Ke dni ocenění není dokončena oprava střešní konstrukce (krytina pouze provizorní „plachta“). Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou.

Při místním šetření nebylo zjištěno příslušenství staveb hlavních, neboť pozemky jsou ve vlastnictví dalších osob a nejsou předmětem ocenění.

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 oceňovaným nemovitostem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- žádný pozemek (pozemky pod stavbami ve vlastnictví jiných subjektů)
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

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

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v 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 - garáž s pozemkem - jako celek

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyлаďování“, 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 konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (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. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase (koeficient sleduje sice vývoj cen rodinných domů, ale jeho použití považujeme za přesnější a průkaznější než konstrukci vývoje cen srovnatelných objektů založenou na odborném odhadu),
- **koeficient rekonstrukce** vyjadřuje vliv nedokončené rekonstrukce porovnatelného vzorku

Srovnatelné nemovité věci

1. Garáž, k.ú. Potůčky, okres Karlovy Vary

Pozemek: **St. 311, LV 100** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **150.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 07.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.06.2024 11:29:17. Zápis proveden dne 04.07.2024. Číslo řízení **V-4129/2024-403**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 311, LV 100** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**

2. Garáž, k.ú. Pernink, okres Karlovy Vary

Pozemek: **St. 708, LV 594** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **125.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 10.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2023 15:49:42. Zápis proveden dne 19.04.2023. Číslo řízení **V-2115/2023-403**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 708, LV 594** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**

3. Garáž, k.ú. Nejdek, okres Karlovy Vary

Pozemek: **St. 1933, LV 638** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **120.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 09.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2024 08:50:53. Zápis proveden dne 03.06.2024. Číslo řízení **V-2429/2024-403**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 1933, LV 638** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**

Stanovení obvyklé ceny

1. Garáž, k.ú. Potůčky, okres Karlovy Vary		
Cena nemovité věci (CN)	150 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelné
K _{technického stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	1,00	10.6.2024
K _{rekonstrukce}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
Upravená cena (UC)	150 375,94 Kč	

2. Garáž, k.ú. Pernink, okres Karlovy Vary		
Cena nemovité věci (CN)	125 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelné
K _{technického stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,95	27.3.2023
K _{rekonstrukce}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
Upravená cena (UC)	131 908,72 Kč	

3. Garáž, k.ú. Nejdek, okres Karlovy Vary		
Cena nemovité věci (CN)	120 000,- Kč	
K_{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelné
$K_{technického stavu}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{přístupu}$	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	1,00	10.4.2024
$K_{rekonstrukce}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
Upravená cena (UC)	121 515,91 Kč	

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

Minimální cena		121 515,91 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	134 600,19 Kč
Maximální cena		150 375,94 Kč
Obvyklá cena		135 000,- Kč
Obvyklá cena		135 000,- Kč

II. Obvyklá cena za 1 m² stavebního pozemku

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 využitelnosti** vyjadřuje rozdílný charakter porovnatelného vzorku (pozemek vhodný pro RD),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **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. Pozemek, k.ú. Potůčky, okres Karlovy Vary

Pozemek: 272/2, LV 314

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

50.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2024 11:03:15. Zápis proveden dne 26.11.2024.

V-7364/2024-403

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 272/2, LV 314

2. Pozemek, k.ú. Horní Blatná, okres Karlovy Vary

Pozemek: 145/1, LV 323

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

44.550,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva o převodu vlastnictví (zákon č. 503/2012 Sb.) Státní pozemkový úřad SPU-008191/2024 /129/Hav. ze dne 31.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.02.2024 10:48:25. Zápis proveden dne 19.03.2024.

V-1278/2024-403

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 145/1, LV 323

3. Pozemek, k.ú. Pernink, okres Karlovy Vary

Pozemek: 1842/5, LV 806

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

33.270,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva o převodu vlastnictví (zákon č. 503/2012 Sb.) (č.1006932429) SPU-125888/2024 /129/Hav. ze dne 09.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2024 11:06:26. Zápis proveden dne 13.06.2024.

V-3600/2024-403

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1842/5, LV 806

Stanovení obvyklé ceny**1. Pozemek, k.ú. Potůčky, okres Karlovy Vary**

Cena nemovité věci (CN)	50 000,– Kč	
Výměra (V)	165,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{využitelnosti}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	1,00	10.10.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	275,48 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Horní Blatná, okres Karlovy Vary

Cena nemovité věci (CN)	44 550,– Kč	
Výměra (V)	135,00 m ²	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{využitelnosti}	1,00	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,98	26.2.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	356,33 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Pernink, okres Karlovy Vary

Cena nemovité věci (CN)	33 270,– Kč	
Výměra (V)	131,00 m ²	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{využitelnosti}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	0,80	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,98	22.5.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	280,47 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		275,48 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 3$	304,09 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		356,33 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	300,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	300,– Kč

Obvyklá cena **300,– 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.

Obvyklou cenu nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/10 k výše uvedeným nemovitostem. 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.

I) Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. St. 371 (LV č. 136), k.ú. Potůčky

Obvyklá cena objektu bez čp/če - garáž, (stavba s pozemkem jako celek)	135 000,- Kč
Pozemek p.č. St. 371 (LV č. 136)	
Výměra pozemku zapsaného na LV č. 136	25 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	300,- Kč
Obvyklá cena pozemku na LV č. 136 (zaokrouhleno)	7 500,- Kč
Objekt bez čp/če - garáž (LV č. 276), na pozemku p.č. St. 371	
Obvyklá cena objektu bez čp/če - garáž po odečtení ceny pozemku p.č. St. 371 na LV č. 136 (135 000,- Kč - 7 500,- Kč = 127 500,- Kč)	
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/10 k objektu bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. St. 371 (127 500,- Kč / 10 = 12 750,- Kč)	
Obvyklá cena předmětu ocenění činí (zaokrouhleno):	13 000,- Kč

II) Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. St. 372 (LV č. 136), k.ú. Potůčky

Obvyklá cena objektu bez čp/če - garáž, (stavba s pozemkem jako celek)	135 000,- Kč
Pozemek p.č. St. 372 (LV č. 136)	
Výměra pozemku zapsaného na LV č. 136	24 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	300,- Kč
Obvyklá cena pozemku na LV č. 136 (zaokrouhleno)	7 200,- Kč
Objekt bez čp/če - garáž (LV č. 276), na pozemku p.č. St. 372	
Obvyklá cena objektu bez čp/če - garáž po odečtení ceny pozemku p.č. St. 372 na LV č. 136 (135 000,- Kč - 7 200,- Kč = 127 800,- Kč)	
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/10 k objektu bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. St. 372 (127 800,- Kč / 10 = 12 780,- Kč)	
Obvyklá cena předmětu ocenění činí (zaokrouhleno):	13 000,- Kč

III) Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. St. 373 (LV č. 136)

Obvyklá cena objektu bez čp/če - garáž, (stavba s pozemkem jako celek)	135 000,- Kč
Pozemek p.č. St. 373 (LV č. 136)	
Výměra pozemku zapsaného na LV č. 136	24 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	300,- Kč
Obvyklá cena pozemku na LV č. 136 (zaokrouhleno)	7 200,- Kč
Objekt bez čp/če - garáž (LV č. 276), na pozemku p.č. St. 373	
Obvyklá cena objektu bez čp/če - garáž po odečtení ceny pozemku p.č. St. 373 na LV č. 136 (135 000,- Kč - 7 200,- Kč = 127 800,- Kč)	
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/10 k objektu bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. St. 373 (127 800,- Kč / 10 = 12 780,- Kč)	
Obvyklá cena předmětu ocenění činí (zaokrouhleno):	13 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	39 000,- 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 15. 1. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 32080/17-60**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/10 k nemovitým věcem sestávající z **objektu bez čp/če - garáž**, na pozemku p.č. St. 371 (LV č. 136), **objektu bez čp/če - garáž**, na pozemku p.č. St. 372 (LV č. 136), a dále **objektu bez čp/če - garáž**, na pozemku p.č. St. 373 (LV č. 136), vše v k.ú. Potůčky, obec Potůčky, okres Karlovy Vary.

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

39 000,- Kč

Cena slovy: třicetdevěttisíc 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 2 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace

Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. St. 371, LV č. 136 -
pozemek není předmětem ocenění



Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. St. 371, LV č. 136 -
pozemek není předmětem ocenění



Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. St. 372, LV č. 136 -
pozemek není předmětem ocenění



Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. St. 372, LV č. 136 -
pozemek není předmětem ocenění



Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. St. 373, LV č. 136 -
pozemek není předmětem ocenění



Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. St. 373, LV č. 136 -
pozemek není předmětem ocenění



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 **004053/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 27. 2. 2025

.....
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