

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: 26861/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. St. 5** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hostouň, č.p. 46, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 5) a pozemku **p.č. 136/1** - zahrada, vše v k.ú. Hostouň u Prahy, obec Hostouň, okres Kladno.

II) pozemku **p.č. 137/2** - zahrada, v k.ú. Hostouň u Prahy, obec Hostouň, okres Kladno.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 29752/09-83

Číslo položky v evidenci posudků:

013783/2025

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 24. 2. 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 4. 3. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 12. 2. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 29752/09-83**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. St. 5 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 370 m², jehož součástí je stavba: **Hostouň, č.p. 46, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 5) a pozemku **p.č. 136/1** - zahrada o výměře 47 m², vše v k.ú. Hostouň u Prahy, obec Hostouň, okres Kladno.

II) pozemku p.č. 137/2 - zahrada o výměře 1.892 m², v k.ú. Hostouň u Prahy, obec Hostouň, okres Kladno.

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 29752/09-83**. 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. 551, pro k.ú. Hostouň u Prahy, obec Hostouň, okres Kladno, vyhotovený objednavatelem dne 12.2.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Hostouň u Prahy, obec Hostouň, okres Kladno, vyhotovená objednavatelem dne 22.1.2025.

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/>.

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

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 24. 2. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu č.p. 158.

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 setřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

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

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

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

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.**

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	Středočeský
Okres	Kladno
Obec	Hostouň
Katastrální území	Hostouň u Prahy (645923)
Ulice	Na Pohoří č. p. 46
PSČ	273 53
Počet obyvatel	1 561
List vlastnictví číslo	551
Vlastníci:	
1.	Bezák Martin podíl 1 / 3 Heinrich-Schütz-Alle 330, 34134 Kassel, Spolková republika Německo
2.	Bezák Roman podíl 1 / 3 Na Pohoří 46, 27353 Hostouň
3.	Bezák Flores Tamayo André Ladislav podíl 1 / 3 Avenida México 145, Depto. 102, Del Carmen, C.P. 041 00 - Coyoacán, Spojené státy mexické

Celkový popis předmětu ocenění:**I) Rodinný dům č.p. 46 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 5 a p.č. 136/1**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. St. 5 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 370 m², jehož součástí je stavba: **Hostouň, č.p. 46, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 5) a pozemku p.č. **136/1** - zahrada o výměře 47 m², vše v k.ú. Hostouň u Prahy, obec Hostouň, okres Kladno.

Jedná se o přízemní, zděný, podsklepený rodinný dům (v části se dvěma nadzemními podlažími) pod mansardovou střechou krytou plechovou krytinou a v části bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru velkého písmene „L“, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Hostouň, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese: Na Pohoří 46, 273 53 Hostouň. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 1511/31 - ostatní plocha a p.č. 1492/4 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví Středočeského kraje a dále na pozemku p.č. 1488/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Hostouň.

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

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	smíšené	<i>s částečnou izolací</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	*	
Střecha:	mansardová, sedlová	
Krytina:	plechová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	*	
Fasádní omítky:	stříkané	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	*	
Dveře:	*	
Okna:	dřevěná Euro okna	
Podlahy obytných místností:	*	
Podlahy ostatních místností:	*	
Vytápění:	*	
Elektroinstalace:	*	
Bleskosvod:	*	
Rozvod vody:	*	
Zdroj teplé vody:	*	
Instalace plynu:	*	
Kanalizace:	*	

Vybavení kuchyně:	*
Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	*
Ostatní:	*

* 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, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i životností. V minulosti byla vyměněna okna za nová dřevěná Euro okna. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako zhoršenou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na zadní obytnou část rodinného domu, vpravo (pohled z příjezdové komunikace), navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba s garáží pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - ocelové pole na zděných sloupcích a zděné podezdívce
- vrátka z ocelové konstrukce
- zídka
- venkovní schody
- zpevněné plochy
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

II) Pozemek p.č. 137/2 s příslušenstvím

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovité věci - pozemku **p.č. 137/2** - zahrada o výměře 1.892 m², v k.ú. Hostouň u Prahy, obec Hostouň, okres Kladno, který je situován v zastavěné vnitřní části obce Hostouň. Pozemek je situován v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1511/31 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Středočeského kraje a dále na pozemku p.č. 1488/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Hostouň. Na hranici pozemku je zbudována vysoká zídka (nutno vybudovat příjezd na pozemek).

Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se v obci Hostouň nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Hostouň (zveřejněného na aktuálních [www stránkách](#) obce) je pozemek zahrnut v plochách bydlení:

- část pozemku (cca 1.018 m²) „B1 -nízkopodlažní bydlení A“,
- část pozemku (cca 874 m²) „BZ1 - zahrady v obytné zóně“.

Dle místního šetření se na pozemku nachází náletové dřeviny.

Při místním šetření bylo zjištěno příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových a betonových sloupcích
- zděná zídka

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- část pozemku vedena v ÚP v plochách bydlení

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pro samostatný přístup k pozemku je nutné vybudovat vjezd skrz stávající zídku
- neúplná občanská vybavenost obce
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

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.

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 porováním.*“

§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 porováním 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. 46 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 5 a p.č. 136/1

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 „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 **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient 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 nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Hostouň u Prahy, okres Kladno

Pozemek: St. 179, LV 426 Součástí je stavba: Hostouň, č.p. 142, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.990.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2024 10:29:26. Zápis proveden dne 20.12.2024. V-8731/2024-203

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 179, LV 426 Součástí je stavba: Hostouň, č.p. 142, rod.dům

2. Rodinný dům, k.ú. Hostouň u Prahy, okres Kladno

Pozemek: St. 204, LV 505 Součástí je stavba: Hostouň, č.p. 164, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.360.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2023 11:57:29. Zápis proveden dne 29.09.2023. V-6136/2023-203

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

pozemky: St. 204, LV 505 Součástí je stavba: Hostouň, č.p. 164, rod.dům; 597/8, LV 505; 597/9, LV 505

3. Rodinný dům, k.ú. Hostouň u Prahy, okres Kladno

Pozemek: St. 236/1, LV 200 Součástí je stavba: Hostouň, č.p. 218, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.250.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2024 08:44:53. Zápis proveden dne 27.05.2024. V-3218/2024-203

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

pozemky: St. 236/1, LV 200 Součástí je stavba: Hostouň, č.p. 218, rod.dům; 241/3, LV 200

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Hostouň u Prahy, okres Kladno		
Cena nemovité věci (CN)	5 990 000,– 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	255 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	26.11.2024
Upravená cena (UC)	5 990 000,– Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Hostouň u Prahy, okres Kladno		
Cena nemovité věci (CN)	6 360 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	342 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,95	7.9.2023
Upravená cena (UC)	6 375 939,85 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Hostouň u Prahy, okres Kladno		
Cena nemovité věci (CN)	6 250 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,05	587 m2 - lepší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,98	3.5.2024
Upravená cena (UC)	6 073 858,11 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		5 990 000,- Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	6 146 599,32 Kč
Maximální cena		6 375 939,85 Kč

Obvyklá cena 6 150 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl		\times	1 / 3
Cena po úpravě		$=$	2 050 000,- Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/3 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		\times	0,800
Cena po úpravě		$=$	1 640 000,- Kč

Obvyklá cena 1 640 000,- Kč

II. Obvyklá cena - pozemek p.č. 137/2

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 připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **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. Hostouň u Prahy, okres Kladno

Pozemek: 636/13, LV 107

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.200.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 15.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2023 13:53:13. Zápis proveden dne 07.12.2023. Číslo řízení V-7912/2023-203
Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 636/13, LV 107

2. Pozemek, k.ú. Hostouň u Prahy, okres Kladno

Pozemek: 605/1, LV 1217

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.700.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 19.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2024 11:30:11. Zápis proveden dne 17.07.2024. Číslo řízení V-4637/2024-203
Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 605/1, LV 1217

3. Pozemky, k.ú. Kladno, okres Kladno

Pozemek: 3858/4, LV 13755

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.868.600,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 10.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2024 11:36:42. Zápis proveden dne 27.06.2024. Číslo řízení V-4035/2024-203
Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3858/4, LV 13755; 3861/6, LV 13755

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Hostouň u Prahy, okres Kladno		
Cena nemovité věci (CN)	5 200 000,- Kč	
Výměra (V)	1 687,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,97	15.11.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	3 177,73 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Hostouň u Prahy, okres Kladno		
Cena nemovité věci (CN)	5 700 000,- Kč	
Výměra (V)	1 996,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,98	21.6.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	2 913,99 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Kladno, okres Kladno		
Cena nemovité věci (CN)	2 868 600,- Kč	
Výměra (V)	683,00 m ²	
K _{polohy}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,98	3.6.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	3 246,75 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		2 913,99 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 3$	3 112,82 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		3 246,75 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	3 110,- Kč
Výměra	V	1 892,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	5 884 120,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 3
Cena po úpravě	=	1 961 373,33 Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/3 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	=	1 569 098,66 Kč

Obvyklá cena (zaokrouhleno) 1 570 000,- 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 - rodinný dům č.p. 46 s s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 5 a p.č. 136/1 - určená ze sjednaných cen	1 640 000,- Kč
Obvyklá cena - pozemek p.č. 137/2 - určená ze sjednaných cen	1 570 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	3 210 000,- 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 12. 2. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 29752/09-83**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z:

- I)** pozemku **p.č. St. 5** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 370 m², jehož součástí je stavba: **Hostouň, č.p. 46, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 5) a pozemku **p.č. 136/1** - zahrada o výměře 47 m², vše v k.ú. Hostouň u Prahy, obec Hostouň, okres Kladno.
- II)** pozemku **p.č. 137/2** - zahrada o výměře 1.892 m², v k.ú. Hostouň u Prahy, obec Hostouň, okres Kladno.

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

3 210 000,- Kč

Cena slovy: třimilionydvěstědesettisíc 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.

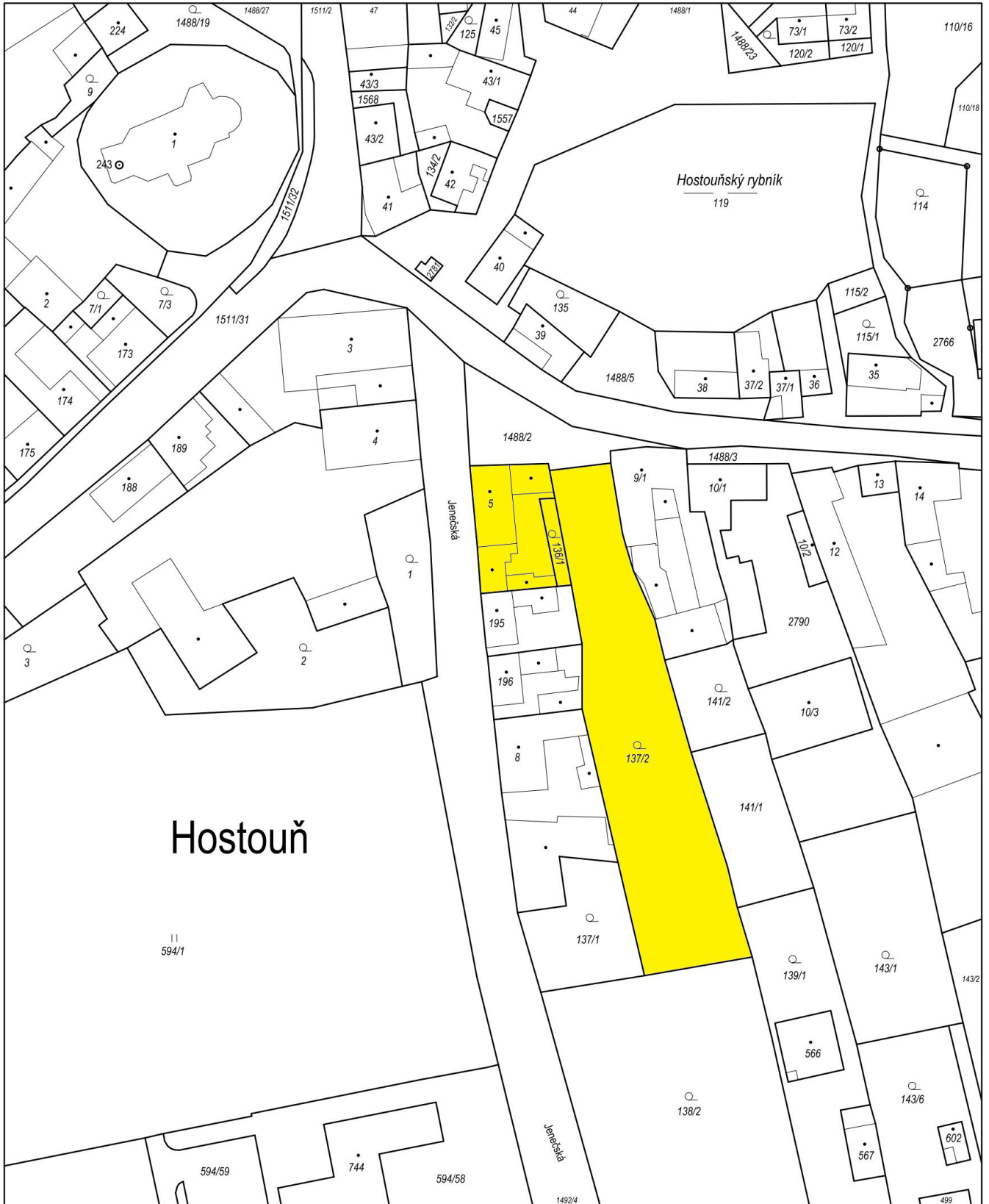
Seznam příloh obsahující celkem 2 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace





Hostouň

Hostouňský rybník
119

Jarnéská

Jarnéská

594/50	Katastrální úřad pro Středočeský kraj Katastrální pracoviště Kladno	Okres Kladno	Obec Hostouň	Podpis
	Kat. území Hostouň u Prahy	Mapový list č. KLADNO 3-8/44	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	Číslo Razítko
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY				
376/1	Stav k 22.01.2025 14:15:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 22.01.2025 14:21:47	

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 **013783/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 4. 3. 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