

ZNALECKÝ POSUDEK č. 18/429/2025
o odhadu obvyklé ceny nemovitých věcí

Objednatel posudku:

G. P. Investments a.s.
Ostrovského 253/3
150 00 Praha 5 - Smíchov

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny ve věci nedobrovolné dražby

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů, podle stavu ke dni 17.12.2024.

Předmět posudku:

**Spoluvlastnický podíl $\frac{1}{4}$ na nemovitých věcech
uvedených na LV č. 595 v k.ú. Třebotov**

Posudek vypracovala:

Mgr. Petra Nagy
Slavošovice 33
373 73 Štěpánovice
telefon: +420 605 175 212
e-mail: petra.nagy@seznam.cz
www.odhady-oceneni.cz

Počet stran: 23 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

Ve Slavošovicích 27.03.2025

1. Zadání znaleckého posudku

1.1 Odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je:

Stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{4}$ na nemovitých věcech se všemi součástmi a příslušenstvím, a to pozemku par. č. St. 500 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 90 m², jehož součástí je stavba, rodinný dům č.p. 257 Třebotov a pozemku par. č. 400/14 – zahrada o výměře 577 m², to vše zapsané na LV č. 595 a vedeno Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ, katastrální území Třebotov, obec Třebotov.

Znalecký posudek je vypracován podle stavu ke dni 17.12.2024.

1.2 Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely nedobrovolné dražby.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost a závěr posudku

Zadavatel nesdělil zpracovateli znaleckého posudku žádnou skutečnost, která by měla vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. Oceňovaná nemovitá věc

Jedná se o krajní řadový rodinný dům č.p. 257 na pozemku par. č. St. 500 a se zahradou par. č. 400/14, která tvoří funkční celek. Stavba je zapsána na LV č. 595 a vedena Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ, katastrální území Třebotov, obec Třebotov.

3. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Spoluvlastnický podíl ve výši $\frac{1}{4}$ se všemi součástmi a s příslušenstvím
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha – západ
Obec:	Třebotov
Katastrální území:	Třebotov
Počet obyvatel:	1500

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje znalec zdroje dat a podkladů, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalec při vývěru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách.“ Zdroj: cuzk.cz

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím znalec získal další údaje jako jsou např. mapové podklady území ortofotomapy, územní plány a další.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je znalci poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavení a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby, je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, či jiných realitních kanceláří, ze kterých lze získat fotografie, popisy, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné následně jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsem provedla.

Níže uvádím výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, kterým mají, dle mého odborného názoru, vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého úkonu:

- Informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 17.12.2024
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 595 pro k.ú. Třebotov
- Kopie katastrální mapy

- Územní plán města
- Cenové údaje nemovitostí z databáze Katastrálního úřadu a z databáze znalce
- Statistika změn cen a nemovitých věcí v čase – zdroj: <https://www.hypotecnibanka.cz/>
- Český statistický úřad, veřejná databáze, www.czso.cz, <https://www.risy.cz>, <https://mapy.cz>
- Informace poskytnuté objednatelem
- Projektové dokumentace
- Informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí) – viz příloha

5. Použitá literatura

- Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, VII. přepracované a doplněné vydání. Brno 2008, Akademické nakladatelství CERM,
- Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Brno 2012, Akademické nakladatelství CERM,
- Somogyi T.: Analýza vývoje cen nemovitostí v ČR, zpracování pro Českou bankovní asociaci.

5.1. Věrohodnost zdroje dat

Výše uvedené zdroje považuji za věrohodné. Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazujících.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považuji za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady z katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

6. Nález

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souborů výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územní plán apod.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných

oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí.

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: byty, pozemky, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže. Jedná se například o lokalitu výběru, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena = realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitní inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze si vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky, dojde k pokusu o výběr z databáze realitních kanceláří, které, stejně jako Valuo.cz obsahují fotografie, popis, rozměry a kupní smlouvu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledávání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o krajní řadový rodinný dům, který se nachází v ulici U Hřiště 257 v Třebotově. Rodinný dům je řešen jako třípodlažní na rovinatém pozemku. Dům byl postaven v roce 1983 a rekonstruován v letech 2002 až 2003. Současný stav, stáří a provedené rekonstrukci odpovídá.

6.1 Rizika spojená s vlastnictvím nemovitostmi:

riziko:

přístupový pozemek	ne	par. č. 400/12 – ost. plocha, vlastník: Obec Třebotov
věcná břemena	není	
zástavní práva	ano	ZP exekutorské, oprávnění pro G. P. Investments a.s.,
exekuce	ano	Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu ¼,

povinnost k: Pavla Hodaňová

katastrální mapa není

způsob ochrany není chráněná krajinná oblast – II.-IV. zóna

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti ¼ 2 140 000 Kč

Tento posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným k 17.12.2024. Zpracovateli je známo, že posudek má sloužit jako podklad pro nedobrovolnou dražbu. Oceňovaný majetek je zapsaný zapsáno na LV č. 595 a vedený Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ, katastrální území Třebotov, obec Třebotov. Výpis z katastru nemovitostí byl informativně ověřen dálkovým přístupem.

Zpracovatel posudku chápe obvyklou cenu jako cenu, za kterou by mohl být majetek prodán, aniž by kupující nebo prodávající byli pod jakýmkoliv nátlakem, s tím, že každý z nich má přiměřené znalosti o všech podstatných skutečnostech a současně je zachována vzájemná výhodnost obchodu.

Pokud je obecná cena majetku stanovena za předpokladu jeho nabídky na volném trhu, předpokládá se, že majetek bude nabízen na trhu po dobu přiměřeně dlouhou pro nalezení kupce.

Oceňovaný majetek jsem osobně prohlédla a při zpracování ocenění jsem vzala v úvahu následující faktory :

- Polohu, velikost a využitelnost pozemku – nejdůležitější faktor ovlivňující nejen hodnotu, ale i prodejnost. Polohu je nutné hodnotit vždy v souvislosti s možným využitím pozemku.
- Celková výměra – v absolutních číslech platí čím větší, tím vyšší hodnota, při přepočtu hodnoty na Kč/m² bývá naopak hodnota klesající funkcí výměry
- Nejvyšší a nejlepší využití majetku – ovlivňuje užitek, resp. potenciální výnos
- Technický stav objektu a technická vybavenost budovy
- Funkční využitelnost a další možné rozvojové možnosti nemovitosti
- Dopravní dostupnost, možnost parkování
- Právní závazky a omezení

- Stupeň územního plánování – týká se především stavebních pozemků
- Míra využití – nízká nebo naopak příliš vysoká míra stavebního využití se negativně odrazí na hodnotě pozemku,
- Tvar pozemku – nepravidelný nebo např. příliš úzký tvar je z hlediska využití pozemky negativně hodnocen,
- Inženýrské sítě – existence sítí má pozitivní vliv na hodnotu pozemku,
- Převažující trendy v dané lokalitě, obecné podmínky a relativní poptávku po tomto druhu nemovitostí na trhu
- Prodeje, poptávkové a nabídkové ceny a výši nájemného srovnatelných majetků v okolí i v celé lokalitě
- Popis hodnototvorných faktorů pro vybraný vzorek podle informací z veřejně dostupných zdrojů (mapové podklady, katastr nemovitostí, územní plán, informace z inzercí a další)
- Selektce vzorku z pohledu hodnototvorných faktorů, které by měli co nejvíce odpovídat oceňovanému

7. Popisné informace

7.1. Popis lokality

Rodinný dům se nachází v ulici U Hřiště v obci Třebotov. Obec Třebotov se nachází v okrese Praha-západ, kraj Středočeský, asi 18 km jihozápadně od centra Prahy a 4 km severozápadně od Černošic. V obci se nachází základní a mateřská škola, pošta, obchod, lékařské zařízení a hřiště. Příjezd je po místní veřejné komunikaci a okolní zástavbu tvoří rodinné domy.

8. OCENĚNÍ

8.1 Úvod

Při stanovení indikace obvyklé ceny majetku jsou zpravidla používány tři mezinárodně uznávané metody ocenění. Jedná se o metodu porovnávací, příjmovou a nákladovou.

Porovnávací metoda analyzuje obvyklé ceny, které byly v posledním období zaplacený za porovnatelné typy majetku. Dále jsou provedeny korekce indikované obvyklé ceny, které

zohledňují případné rozdíly ve stavu a využitelnosti oceňovaného majetku v návaznosti na trh existujících srovnatelných majetků.

Příjmová metoda analyzuje obvyklou cenu na základě budoucích příjmů z vlastnictví.

K indikaci hodnoty se dospívá diskontováním a / nebo kapitalizací příjmu odpovídající kapitalizační mírou.

Nákladová metoda analyzuje náklady na pořízení majetku jakožto nového. Tato část může být snížena o opotřebení nebo jiné znehodnocení.

Při stanovení obvyklé ceny jsem použila metodu pouze porovnávací metodu. Metoda příjmová a metoda nákladová nemá v daném případě relevantní vypovídající schopnost.

8.2 Postup při zpracování dat

Cena obvyklá podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „Zákon o oceňování“)

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 přikládána majetku nebo službě a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota podle §2, odst. 4 Zákona o oceňování

„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.“

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.

Koncept tržní hodnoty je až na nevýznamné odchylky v souladu s ustanovením § 2 odst. 1 Zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů, který definuje cenu obvyklou.

Administrativní cena – zjištěná cena

Ocenění podle aktuální platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky.

9. Porovnávací metoda

9.1 Stanovení obvyklé ceny pozemků

Při stanovení obvyklé ceny majetku jako celku jsem vzala do úvahy pozemky porovnatelných parametrů, které byly v dané lokalitě v nedávné době prodány (viz příloha). Všechny tyto nemovitosti se nacházejí v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku jsem použila jeden metr čtvereční. Při stanovení obvyklé ceny tímto oceňovacím přístupem byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako vlastnická práva, poloha, dostupnost, parkování, velikost a další.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěla k názoru, že obvyklá cena pozemků, indikovaná porovnávací metodou, je :

3 764 620 Kč

Porovnávané parametry	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek 1	Porovnávaný pozemek 2	Porovnávaný pozemek 3
	Třebotov	Třebotov	Třebotov	Třebotov
velikost pozemku v m²	667	1176	664	1010
prodejní cena		7 200 000 Kč	3 850 000 Kč	3 100 000 Kč
cena za m ²		6 122,45 Kč	5 798,19 Kč	3 069,31 Kč
druh transakce		2021	2019	2019
Korekce		1,1	1,15	1,15
upravená hodnota		6 734,69 Kč	6 667,92 Kč	3 529,70 Kč
Lokalita	dobrá	Obdobná	obdobná	obdobná
Korekce		1	1	1

upravená hodnota		6 734,69 Kč	6 667,92 Kč	3 529,70 Kč
vlastnická práva	podílové	Výhradní	výhradní	výhradní
Korekce		1	1	1
upravená hodnota		6 734,69 Kč	6 667,92 Kč	3 529,70 Kč
existence věcných břemen	bez VB	bez VB	bez VB	bez VB
Korekce		1	1	1
upravená hodnota		6 734,69 Kč	6 667,92 Kč	3 529,70 Kč
tvar pozemku	nepravidelný	Nepravidelný	nepravidelný	nepravidelný
Korekce		1	1	1
upravená hodnota		6 734,69 Kč	6 667,92 Kč	3 529,70 Kč
využití dle ÚP	stavební	Obdobný	obdobný	obdobný
Korekce		1	1	1
upravená hodnota		6 734,69 Kč	6 667,92 Kč	3 529,70 Kč
Svažitost	rovinatý	Rovinatý	rovinatý	rovinatý
Korekce		1	1	1
upravená hodnota		6 734,69 Kč	6 667,92 Kč	3 529,70 Kč
dostupnost inženýrských sítí	vč. sítí	vč. Sítí	vč. Sítí	vč. sítí
Korekce		1	1	1
upravená hodnota		6 734,69 Kč	6 667,92 Kč	3 529,70 Kč
dopravní dostupnost	dobrá	Dobrá	dobrá	dobrá
Korekce		1	1	1
upravená hodnota		6 734,69 Kč	6 667,92 Kč	3 529,70 Kč
parkovací možnosti	dobré	Dobré	dobré	dobré
korekce		1	1	1
upravená hodnota		6 734,69 Kč	6 667,92 Kč	3 529,70 Kč
Výsledná porovnávací hodnota				
Porovnávací hodnota za m ²	5 644,11 Kč	6 734,69 Kč	6 667,92 Kč	3 529,70 Kč
velikost pozemku v m ²	667			
Celková porovnávací hodnota	3 764 618,82 Kč			

9.2 Stanovení obvyklé ceny rodinného domu jako celku

Při stanovení obvyklé ceny majetku jako celku jsem vzala do úvahy rodinné domy porovnatelných parametrů, které byly v dané lokalitě v nedávné době prodány (viz příloha). Všechny tyto nemovitosti se nacházejí v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku jsem použila jeden metr čtvereční užitné plochy. Při stanovení obvyklé ceny tímto oceňovacím přístupem byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako vlastnická práva, technický stav majetku, vybavenost, poloha, dostupnost, parkování, velikost a další.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěla k názoru, že obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti ¼ včetně příslušenství, indikovaná porovnávací metodou, je :

2 137 680 Kč

* Tato cena je platná za předpokladu výmazu zástavních a exekučních práv.

Porovnávané parametry	Oceňovaná nemovitá věc	Porovnávaná nemovitost 1	Porovnávaná nemovitost 2	Porovnávaná nemovitost 3
lokalita	Třebotov	Třebotov	Třebotov	Třebotov
velikost pozemku v m²	667	503	678	1200
hodnota pozemku za m²	5 644,11 Kč	5 644,11 Kč	5 644,11 Kč	5 644,11 Kč
hodnota pozemku celkem	3 764 618,82 Kč	2 838 985,41 Kč	3 826 703,99 Kč	6 772 927,41 Kč
Zastavěná plocha	90	90	66	163
Užitná plocha	162,85	137,89	120	195
prodejní cena celkem		5 880 000,00 Kč	7 300 000,00 Kč	9 800 000,00 Kč
cena za 1 porovnávací jednotku		33 789,05 Kč	52 625,70 Kč	18 571,00 Kč
druh transakce		prodej 2019	prodej 2022	prodej 2019
korekce		1,15	1,1	1,15
upravená hodnota		38 857,41 Kč	57 888,27 Kč	21 356,65 Kč
vlastnické právo	podílové	Výhradní	výhradní	výhradní
korekce		1	1	1
upravená hodnota		38 857,41 Kč	57 888,27 Kč	21 356,65 Kč
existence věcných břemen	bez VB	bez VB	bez VB	bez VB
korekce		1	1	1
upravená hodnota		38 857,41 Kč	57 888,27 Kč	21 356,65 Kč
využití dle ÚP	rodinný dům	rodinný dům	rodinný dům	rodinný dům
korekce		1	1	1
upravená hodnota		38 857,41 Kč	57 888,27 Kč	21 356,65 Kč
kolaudační rozhodnutí	ano	Ano	ano	ano
korekce		1	1	1
upravená hodnota		38 857,41 Kč	57 888,27 Kč	21 356,65 Kč
jiné právní omezení a závazky	ne	Ne	ne	ne
korekce		1	1	1
upravená hodnota		38 857,41 Kč	57 888,27 Kč	21 356,65 Kč
lokalita	dobrá	Obdobná	obdobná	obdobná
korekce		1	1	1
upravená hodnota		38 857,41 Kč	57 888,27 Kč	21 356,65 Kč
technický stav objektu	dobrý	Obdobný	obdobný	po rekonstrukci
korekce		1	1	0,9
upravená hodnota		38 857,41 Kč	57 888,27 Kč	19 220,98 Kč
technická vybavenost budovy	standardní	Standardní	standardní	standardní
korekce		1	1	1
upravená hodnota		38 857,41 Kč	57 888,27 Kč	19 220,98 Kč
funkční využitelnost budovy	dobrá	Dobrá	dobrá	dobrá
korekce		1	1	1
upravená hodnota		38 857,41 Kč	57 888,27 Kč	19 220,98 Kč
další možný rozvoj nemovitosti	dobré	Omezené	omezené	omezené
korekce		1	1	1

upravená hodnota		38 857,41 Kč	57 888,27 Kč	19 220,98 Kč
dopravní dostupnost, parkování	dobrá	Dobré	dobré	dobré
korekce		1	1	1
upravená hodnota		38 857,41 Kč	57 888,27 Kč	19 220,98 Kč
Výsledná porovnávací hodnota				
Porovnávací hodnota jednotky	38 655,55 Kč	38 857,41 Kč	57 888,27 Kč	19 220,98 Kč
porovnávací hodnota celkem (bez pozemku)	6 295 056,75 Kč			
hodnota pozemku	3 764 618,82 Kč			
Celková porovnávací hodnota před korekcí	10 059 675,57 Kč			
Spoluvlastnický podíl 1/4 včetně příslušenství před korekcí	2 514 918,89 Kč			
Koeficient nižší obchodovatelnosti minoritních spoluvlastnických podílů	*0,85			
Celková hodnota spol. podílu 1/4 po korekci včetně příslušenství	2 137 681,06 Kč			

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny objektu k bydlení

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časové úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, ve kterém bylo ocenění provedeno.

Koeficient technického stavu objektu zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti, parkování zohledňuje dopravní dostupnost a možnost parkování před domem nebo na vlastním pozemku vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky mající vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.) lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení obvyklé ceny vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek.

Ačkoli stav, kdy se nemovité věci nacházejí ve spoluvlastnictví více osob není nijak neobvyklý, tak ve vesměs jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takových částech nemovitých věcech. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech.

Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodovatelné nemovité věci jako celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech, spočívajícím někdy až v absentujícím realitním trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případné zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku, ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí spoluvlastnického podílu na nemovité věci se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by odpovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu, tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{2}$ je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti $\frac{1}{4}$ je pak jeho prodejní cena nižší než čtvrtina celé nemovité věci apod.

Ne jinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v nedobrovolné dražbě, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě větší.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování nemovité věci zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny, jak to ostatně vyplývá i z dikce ustanovení §2 odst.2 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku: „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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

S ohledem na výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze totiž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

10. Závěr

Tento znalecký posudek vyjadřuje názor na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Hodnocení bylo zpracováno ke skutečnostem platným k 17.12.2024. Pojmy obvyklá cena a absolutní vlastnictví byly definovány v úvodní části tohoto posudku.

Aplikacemi výše popsaných metod ocenění byly pro stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 nemovitých věcí včetně příslušenství majetku, uvedeného na LV č. 595 určeny následující indikace :

	Indikace (Kč)	Váha (%)	Vážený průměr (Kč)
Porovnávací metoda	2 137 680	100	2 137 680
Výsledná celková hodnota			2 138 000
Zaokrouhleno			2 140 000

Při zjištění ceny obvyklé jsem kladla důraz na srovnávání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsem vycházela z údajů uvedených v katastru nemovitostí. V databázi jsem našla srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsem vybrala ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci, zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu. Tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě. V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty.

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsem dospěla k závěru, že obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{4}$ nemovitých věcí včetně příslušenství majetku, uvedeného na LV č. 595 je ke dni 17.12.2024 reprezentována částkou :

= 2 140 000

(slovy: Dva miliony jedno sto čtyřicet tisíc korun českých)

Ve Slavošovicích 27.03.2025

Mgr. Petra Nagy

Slavošovice 33

373 73 Štěpánovice

telefon: +420 605 17 52 12

e-mail: petra.nagy@seznam.cz

Neprováděla jsem žádné šetření ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za skutečnosti právního charakteru nepřebírám žádnou odpovědnost.

Nezkoumala jsem žádné finanční údaje týkající se současného ani budoucího potenciálu majetku produkovat příjem v provozu, pro který je majetek využíván nebo by mohl být využíván.

Závěry uvedené v tomto posudku mohou být plně pochopeny po přečtení následujících příloh, předpokladů a omezujících podmínek a obecných podmínek poskytnutých služeb.

11. Omezující podmínky a předpoklady

1.

Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tedy prodejné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností, pokud by se nezjistilo něco jiného.

2.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo části této zprávy jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

3.

Údaje o rozměrech pozemků, budov a staveb byly získány mým šetřením nebo z veřejných evidencí jako je Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány. Popisy pozemků, budov a staveb jsou uvedeny pouze pro identifikační účely a neměly by sloužit k účelu převodu majetku nebo být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.

4.

Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond, apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly.

Závěry uvedené v posudku předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně škodlivé nebo

nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku. Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbor, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.

5.

Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění.

6.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

7.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovatelnými státními zákony a nařízeními.

8.

Tento posudek byl vypracován pouze za účelem zjištění obvyklé ceny ke dni 17.12.2024.

9.

Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v tomto posudku.

10.

Zjištěná objektivní obvyklá cena je platná k datu ocenění.

12. Osvědčení

Já níže podepsaná, tímto osvědčuji, že:

1.

V současné době ani v blízké budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z majetku, který je předmětem zpracovaného znaleckého posudku o obvyklé ceně nemovitých věcí.

2.

Zpracovaný posudek zohledňuje všechny mně známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadované hodnoty.

3.

Při své činnosti jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že mně předané informace a podklady nejsou pravdivé a správné.

4.

Tento znalecký posudek jsem vypracovala objektivně, nestranně, dle nejlepšího vědomí a svědomí, vědoma si trestněprávních následků za vypracování vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Odborný posudek všemi svými formálními náležitostmi a výše uvedeným prohlášením znalce, plně v souladu s ustanovením zák. č. 141/1961 Sb., § 110a, rozsudkem Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 3928/2013 a ustanovením občanského soudního řádu dle § 127a splňuje podmínky právoplatného odborného posudku, nikoliv pouhého listinného důkazu.

Ve Slavošovicích, dne 27.03.2025

.....

Mgr. Petra Nagy

PŘÍLOHY

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 22.01.2025 13:55

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539759 Třebotov

Kat. území: 770396 Třebotov

Pozemek: 376/6, LV 1148

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

7.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2021 11:34:28. Zápis proveden dne 05.08.2021.

V-9681/2021-210

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

pozemky: 376/6, LV 1148; 376/7, LV 1148

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 22.01.2025 00:35

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539759 Třebotov

Kat. území: 770396 Třebotov

Pozemek: 375/6, LV 423

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.850.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní + dodatek č. 1 ze dne 23.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2019 12:00:08. Zápis proveden dne 27.11.2019.

V-13742/2019-210

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

pozemky: 375/6, LV 423

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.013.990,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2014 15:57:55. Zápis proveden dne 29.09.2014.

V-11666/2014-210

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

pozemky: 375/6, LV 423

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 22.01.2025 00:35

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539759 Třebotov

Kat. území: 770396 Třebotov

Pozemek: 395/13, LV 938

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.100.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2019 18:01:34. Zápis proveden dne 26.06.2019.

V-6775/2019-210

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

pozemky: 395/13, LV 938

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 22.01.2025 00:35

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539759 Třebotov

Kat. území: 770396 Třebotov

Pozemek: St. 505, LV 590 Součástí je stavba: Třebotov, č.p. 262, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.880.000,00 CZK

Listina, která je přřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2019 09:59:55. Zápis V-8296/2019-210
proveden dne 07.08.2019.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 505, LV 590 Součástí je stavba: Třebotov, č.p. 262, rod.dům; 400/7, LV 590

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 22.01.2025 00:35

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539759 Třebotov

Kat. území: 770396 Třebotov

Pozemek: St. 316, LV 277 Součástí je stavba: Třebotov, č.p. 194, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.300.000,00 CZK

Listina, která je přřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2022 13:44:17. Zápis V-6491/2022-210
proveden dne 24.06.2022.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 316, LV 277 Součástí je stavba: Třebotov, č.p. 194, rod.dům; St. 317, LV 277 Součástí je
stavba: bez čp/če, jiná st.; 464/62, LV 277

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 22.01.2025 00:35

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539759 Třebotov

Kat. území: 770396 Třebotov

Pozemek: St. 621, LV 889 Součástí je stavba: Třebotov, č.p. 150, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 9.800.000,00 CZK

Listina, která je přřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2019 16:10:03. Zápis V-14512/2019-210
proveden dne 10.12.2019.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 621, LV 889 Součástí je stavba: Třebotov, č.p. 150, rod.dům; 401/1, LV 889





ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 22.11.2011, č.j.Spr. 1253/2011 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. 18/429/2025 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 18/2025.

Ve Slavošovicích, dne 27.3.2025

.....

Mgr. Petra Nagy