

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 009729/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Pavlíkov pro exekuční řízení č.j. 003 EX 707/12.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Praha 10, Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor
Adresa:	Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10

OBVYKLÁ CENA	966 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 22

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 26.2.2024

Vyhotoveno: V Praze 26.2.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemku parc. č. St. 114 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 82 Pavlíkov, způsob využití: rod. dům a na pozemcích parc. č. 1131/3 (orná půda) a parc. č. 1206/2 (lesní pozemek), vše v kat. území Pavlíkov, obec Pavlíkov, část obce Pavlíkov, okres Rakovník, zapsáno na LV 230.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 14.2.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, 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. Znalecká kancelář při výběru 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 jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

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 nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením 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, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- usnesení soudního exekutora Mgr. Richarda Bednáře o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 29.1.2024 pod č.j. 003 EX 707/12-45.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 14.2.2024.

- list vlastnictví č. 230 ze dne 21.1.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 8.2.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 8.2.2024.
- vyrozumění o ohledání ze dne 31.1.2024.
- územní plán městysu Pavlíkov.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3/2023-212. Podání k okamžiku 2.1.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5491/2023-212. Podání k okamžiku 27.12.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4914/2022-212. Podání k okamžiku 24.10.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4088/2023-212. Podání k okamžiku 6.10.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2355/2023-212. Podání k okamžiku 5.6.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4791/2023-212. Podání k okamžiku 20.11.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1102375.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

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 považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru 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, územním plán aj.).

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 (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

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: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, 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 realitními 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 vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání 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.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Rakovník, obec Pavlíkov, k.ú. Pavlíkov
Adresa nemovité věci: č.p. 82, 270 21 Pavlíkov

Místopis

Městys Pavlíkov se nachází ve Středočeském kraji, cca 20 km severovýchodně od města Kralovice, cca 26 km severozápadně od města Beroun a cca 5 km jižně od města Rakovník. Jedná se o městys se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v městysu nachází mateřská a základní škola. V městysu se nachází pošta a knihovna. Dopravní obslužnost městysu zajišťují příměstské autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části městysu Pavlíkov č.p. 82 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Pavlíkov, pošta” se nachází cca 80 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☒ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☒ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 2481/23 Městys Pavlíkov, č. p. 185, 27021 Pavlíkov
parc. č. 2522/3 Městys Pavlíkov, č. p. 185, 27021 Pavlíkov

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, patrový rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Fasáda domu není zateplená, nese známky opotřebení a opadáva. Dům je podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna domu jsou dřevěná zdvojená a dřevěná dvojí. Vchodové dveře domu jsou plastové plné. K domu patří oplocená zahrada a vestavěná garáž v 1. PP se dřevěnými dvoukřídlými vraty. Oplocení je drátěné a zděné. Dům je určen k rekonstrukci. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojka vodovodu a kanalizace je v ulici. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 114 stojí stavba rodinného domu č.p. 82. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 512 m². Pozemek je rovinatý. Pozemek je oplocený drátěným a zděným plotem. Na pozemku se nachází zpevněné plochy a skleník. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 2481/23 ve vlastnickém právu městysu Pavlíkov.

Pozemky parc. č. 1131/3 a parc. č. 1206/2 na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. Pozemek parc. č. 1131/3 je v katastru nemovitostí veden jako orná půda o celkové výměře 6 397 m². Pozemek parc. č. 1206/2 je v katastru nemovitostí veden jako lesní pozemek o celkové výměře 1 245 m². Pozemky jsou v územním plánu vedeny jako pole a lesy. Na pozemcích se nachází porosty. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 2522/3 ve vlastnickém právu městysu Pavlíkov.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a skleník. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 14.2.2024 bez účasti povinné. Povinné bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinná nedostavila, neumožnila vnitřní ohledání a nepředložila stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě popisu nemovité věci (pozemků) byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 a 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: rodinný dům,
- typ nemovité věci: pozemky (orná půda + lesní pozemek),
- lokalita: blízké okolí.

4.2. Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Pavlíkov

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemky Pavlíkov, zdroj realizovaný prodej z 2.1.2023 (V-3/2023-212)				
Lokalita: parc. č. 1926/16 a parc. č. 1976/2				
Popis: Jedná se o pozemky parc. č. 1926/16 a parc. č. 1976/2, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda a lesní pozemek. Celková výměra pozemků je 20 643 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
643 000	20 643	31,15	1,00	31,15

Název:	Pozemky Všetaty u Rakovníka, zdroj realizovaný prodej z 27.12.2023 (V-5491/2023-212)				
Lokalita:	parc. č. 123/12, parc. č. 142, parc. č. 141, parc. č. 124, parc. č. 146 a parc. č. 145				
Popis:	Jedná se o pozemky parc. č. 123/12, parc. č. 142, parc. č. 141, parc. č. 124, parc. č. 146 a parc. č. 145, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda. Celková výměra pozemků je 17 295 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,00		
velikost pozemku -			1,00		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			0,98		
vybavenost pozemku -			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
688 681	17 295	39,82	0,98	39,02	

Název:	Pozemky Rousínov u Rakovníka, zdroj realizovaný prodej z 24.10.2022 (V-4914/2022-212)				
Lokalita:	parc. č. 445, parc. č. 1213, parc. č. 212/1, parc. č. 1205, parc. č. 442, parc. č. 414, parc. č. 433/1, parc. č. 417, parc. č. 422, parc. č. 1638, parc. č. 416, parc. č. 482/11, parc. č. 482/12, parc. č. 460, parc. č. 1214 a parc. č. 212/77				
Popis:	Jedná se o pozemky parc. č. 445, parc. č. 1213, parc. č. 212/1, parc. č. 1205, parc. č. 442, parc. č. 414, parc. č. 433/1, parc. č. 417, parc. č. 422, parc. č. 1638, parc. č. 416, parc. č. 482/11, parc. č. 482/12, parc. č. 460, parc. č. 1214 a parc. č. 212/77, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda a lesní pozemek. Celková výměra pozemků je 93 349 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,00		
velikost pozemku -			1,00		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			1,00		
vybavenost pozemku -			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
3 170 000	93 349	33,96	1,00	33,96	

Minimální jednotková porovnávací cena	31,15 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	34,71 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	39,02 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	1131/3	6 397	34,71		222 040
lesní pozemek	1206/2	1 245	34,71		43 214
Obvyklá cena před korekcí ceny					265 254
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,75	=	198 940,50
Vlastnický podíl			*	1 / 3	
Celková výměra pozemků		7 642	Hodnota pozemků celkem		66 314

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 82 Pavlíkov

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	512,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Rodinný dům Zavidov	
Lokalita:	č.p. 88	
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Zavidov. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 2 514 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, vedlejší stavba a pergola. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	2 514,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny		1,00
K2 Velikosti objektu		1,00
K3 Poloha		1,00
K4 Provedení a vybavení		1,00
K5 Příslušenství nemovité věci		0,97
K6 Celkový stav		0,80
K7 Vliv pozemku		0,80



Zdroj: realizovaný prodej z
6.10.2023
(V-4088/2023-212)

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
5 500 000 Kč	0,62	3 410 000 Kč

Název:	Rodinný dům Kněžves	
Lokalita:	Václavské náměstí 23	
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Kněžves. Jedná se o řadovou, krajní, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 199 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavba. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.	
Pozemek:	1 199,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 5.6.2023 (V-2355/2023-212)
K2 Velikosti objektu	0,95	
K3 Poloha	0,95	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,80	
K7 Vliv pozemku	0,94	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
6 500 000 Kč	0,68	4 420 000 Kč

Název:	Rodinný dům Olešná	
Lokalita:	č.p. 94	
Popis:	Částečně rekonstruovaný, dvougeneračně řešený rodinný dům v oblíbené lokalitě Olešná u Rakovníka. Nemovitost je rozdělena na dvě jednotky, hlavní část je dispozice 4+1, koupelna, samostatné WC, technická místnost, sklípek, chodba, balkon a "zimní zahrada". Dále je jednotka se samostatným vchodem, dispozice je 2+1 s malou koupelnou s WC a vstupní chodbou. Celý objekt je vytápěn ÚT s kotlem na plyn v kombinaci s kotlem na TP, dále je napojen na el. 220/380V, obecní vodovod (též vlastní studna) a kanalizaci. Jednotky mají oddělené měření elektřiny. Dům prošel částečnou rekonstrukcí, kdy byla vyměněna většina oken za plastová, částečně je elektřina v mědi, snížené stropy SDK, vnitřní omítky, vyvložkovaný komín, rekonstruovaná koupelna, osazen nový plynový kotel s ohřevem vody. Na dům dále navazuje objekt s dílnou, dřevníkem a dalšími úložnými prostory. Dále je zde výběh pro slepice s kurníkem a úložnými prostory, na zadní zahradě je skleník.	
Pozemek:	868,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 20.11.2023 (V-4791/2023-212)
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,97	
K6 Celkový stav	0,80	

K7 Vliv pozemku	0,97	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 000 000 Kč	0,75	3 000 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	3 000 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 610 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 420 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	3 610 000 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	3 610 000,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,75
	= 2 707 500,00
Vlastnický podíl	* 1 / 3
Výsledná porovnávací hodnota	902 500 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené 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 ceny obvyklé 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. Ačkoliv stav, kdy se nemovitá věc nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. 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 obchodované nemovitá věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitá věc, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím 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 případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho 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 pouze spoluvlastnického podílu na nemovitá věc, 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 napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekčním řízení formou veřejné dražby, 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 akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž 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.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Pavlíkov

66 314,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 82 Pavlíkov

902 500,- Kč

Porovnávací hodnota	902 500 Kč
Hodnota pozemku	66 314 Kč

Silné stránky

- lokalita (blízkost města Rakovník),
- dostupnost autobusová.

Slabé stránky

- malý pozemek,
- dům k rekonstrukci.

Obvyklá cena	966 000 Kč
slovy: Devětsetšedesátšesttisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali 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. Námi 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, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemku parc. č. St. 114 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 82 Pavlíkov, způsob využití: rod. dům a na pozemcích parc. č. 1131/3 (orná půda) a parc. č. 1206/2 (lesní pozemek), vše v kat. území Pavlíkov, obec Pavlíkov, část obce Pavlíkov, okres Rakovník, zapsáno na LV 230.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **966.000,-Kč**.

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemku parc. č. St. 114 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 82 Pavlíkov, způsob využití: rod. dům v kat. území Pavlíkov, obec Pavlíkov, část obce Pavlíkov, okres Rakovník, zapsáno na LV 230.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **900.000,-Kč**.

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemcích parc. č. 1131/3 (orná půda) a parc. č. 1206/2 (lesní pozemek), vše v kat. území Pavlíkov, obec Pavlíkov, okres Rakovník, zapsáno na LV 230.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **66.000,-Kč**.

Obvyklá cena

966 000 Kč

slovy: Devětsetšedesátšesttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 230	5
Snímek katastrální mapy	2
Snímek ortofotomapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Jedličková

Jakub Chrástěcký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 009729/2024.

V Praze 26.2.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.01.2024 04:21:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 003EX 707/12 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 544248 Pavlíkov

Kat.území: 718327 Pavlíkov

List vlastnictví: 230

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Eiblová Jana, č.p. 361, 44001 Benátky	745612/2729	1/3
Eiblová Jana, č.p. 82, 27021 Pavlíkov	765307/0205	1/3
MARGOLIA TRADE s.r.o., Evropská 516/10, Dejvice, 16000 Praha 6	24131270	1/3

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 114	512 zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Pavlíkov, č.p. 82, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 114				
1131/3	6397 orná půda			zemědělský půdní fond
1206/2	1245 lesní pozemek			pozemek určený k plnění funkcí lesa

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k ideální 1/3 nemovitosti

k zajištění pohledávky a budoucích pohledávek

do výše 900.000,-Kč dle smlouvy o půjčce

pův. povinný: Eibl Zdeněk r.č. 520104/150

Oprávnění pro

Šťavík Břetislav, č.p. 105, 69111 Brumovice, RČ/IČO:
610414/2143

Povinnost k

Eiblová Jana, č.p. 361, 44001 Benátky, RČ/IČO:
745612/2729

Parcela: St. 114, Parcela: 1131/3, Parcela: 1206/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.08.2010.

V-2390/2010-212

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2,
102 00 Praha 10

Povinnost k

Eiblová Jana, č.p. 361, 44001 Benátky, RČ/IČO:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.01.2024 04:21:00

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 544248 Pavlíkov

Kat.území: 718327 Pavlíkov

List vlastnictví: 230

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k
745612/2729

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 13 EXE 3642/2012 - 12 ze dne 26.04.2012.
Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 20:02:07. Zápis proveden dne
27.10.2023; uloženo na prac. Praha

Z-48132/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/3 nemovitostí

Povinnost k

Eiblová Jana, č.p. 361, 44001 Benátky, RČ/IČO:
745612/2729

Parcela: St. 114, Parcela: 1131/3, Parcela: 1206/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 003 EX-707/2012 -40 ze dne
25.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2023 20:02:06. Zápis
proveden dne 30.10.2023; uloženo na prac. Rakovník

Z-4105/2023-212

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Kamil Košina, EÚ Prachatice, Zdíkov 79, 384 73 Stachy

Povinnost k

Eiblová Jana, č.p. 361, 44001 Benátky, RČ/IČO:
745612/2729

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 040 EX-5229/2016 -9 ze dne
08.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2023 07:48:06. Zápis proveden
dne 21.11.2023; uloženo na prac. Rakovník

Z-4410/2023-212

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/3 nemovitostí

Povinnost k

Eiblová Jana, č.p. 361, 44001 Benátky, RČ/IČO:
745612/2729

Parcela: St. 114, Parcela: 1131/3, Parcela: 1206/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 040 EX-5229/2016 -75 ze dne
20.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2023 07:53:08. Zápis
proveden dne 27.11.2023; uloženo na prac. Rakovník

Z-4411/2023-212

o Nařízení exekuce

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

Povinnost k

Eiblová Jana, č.p. 361, 44001 Benátky, RČ/IČO:
745612/2729

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce 203 Ex 00315/10-40 ze dne
02.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2023 07:34:14. Zápis proveden
dne 13.12.2023; uloženo na prac. Rakovník

Z-4452/2023-212

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 14 EXE-3042/2010 -11 ze dne 10.02.2010.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.01.2024 04:21:00

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 544248 Pavlíkov

Kat.území: 718327 Pavlíkov

List vlastnictví: 230

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Právní moc ke dni 26.05.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2023 07:34:14. Zápis proveden dne 13.12.2023; uloženo na prac. Rakovník

Z-4452/2023-212

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/3 nemovitostí

Povinnost k

Eiblová Jana, č.p. 361, 44001 Benátky, RČ/IČO:
745612/2729

Parcela: St. 114, Parcela: 1131/3, Parcela: 1206/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 EX-00315/2010 -50 ze dne 22.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2023 07:34:14. Zápis proveden dne 13.12.2023; uloženo na prac. Rakovník

Z-4452/2023-212

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Erbert, Milešovská 1326/4, 130 00 Praha 3

Povinnost k

Eiblová Jana, č.p. 361, 44001 Benátky, RČ/IČO:
745612/2729

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 149 EX 11249/16-9 ze dne 24.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2023 20:42:06. Zápis proveden dne 20.12.2023; uloženo na prac. Praha

Z-56627/2023-101

o **Nařízení exekuce**

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, EÚ Plzeň-město, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Eiblová Jana, č.p. 361, 44001 Benátky, RČ/IČO:
745612/2729

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 36 EXE-4649/2012 -13 ze dne 06.12.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2024 15:19:28. Zápis proveden dne 04.01.2024; uloženo na prac. Rakovník

Z-14/2024-212

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/3 nemovitostí

Povinnost k

Eiblová Jana, č.p. 361, 44001 Benátky, RČ/IČO:
745612/2729

Parcela: St. 114, Parcela: 1131/3, Parcela: 1206/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 134 EX-17476/2012 -1066 ze dne 02.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2024 15:19:28. Zápis proveden dne 04.01.2024; uloženo na prac. Rakovník

Z-14/2024-212

o **Zahájení exekuce**

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, EÚ Plzeň-město, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.01.2024 04:21:00

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 544248 Pavlíkov

Kat.území: 718327 Pavlíkov

List vlastnictví: 230

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Eiblová Jana, č.p. 361, 44001 Benátky, RČ/IČO:
745612/2729

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 134 EX-06631/2018 -006 ze dne 20.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2024 15:19:32. Zápis proveden dne 04.01.2024; uloženo na prac. Rakovník

Z-15/2024-212

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu ve výši 1/3 nemovitostí

Povinnost k

Eiblová Jana, č.p. 361, 44001 Benátky, RČ/IČO:
745612/2729

Parcela: St. 114, Parcela: 1131/3, Parcela: 1206/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 134 EX-06631/2018 -568 ze dne 02.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2024 15:19:33. Zápis proveden dne 05.01.2024; uloženo na prac. Rakovník

Z-16/2024-212

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 09.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2020 13:56:41. Zápis proveden dne 22.05.2020.

V-1202/2020-212

Pro: MARGOLIA TRADE s.r.o., Evropská 516/10, Dejvice, 16000 Praha 6 RČ/IČO: 24131270

- o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 26 D-87/2021 -160 Okresního soudu v Rakovníku ze dne 02.08.2022. Právní moc ke dni 02.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2022 11:57:17. Zápis proveden dne 16.08.2022.

V-3713/2022-212

Pro: Eiblová Jana, č.p. 82, 27021 Pavlíkov

RČ/IČO: 765307/0205

- o Usnesení soudu o dědictví 26 D-519/2020 -66 Okresního soudu v Rakovníku ze dne 07.08.2023. Právní moc ke dni 01.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2023 14:50:13. Zápis proveden dne 06.10.2023.

V-3726/2023-212

Pro: Eiblová Jana, č.p. 361, 44001 Benátky

RČ/IČO: 745612/2729

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1131/3	40850	1619
	42611	4778

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.01.2024 04:21:00

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 544248 Pavlíkov

Kat.území: 718327 Pavlíkov

List vlastnictví: 230

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.*

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 21.01.2024 06:00:39

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.













