

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: 27012/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 88** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Krňany, č.e. 75, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 88) a pozemku **p.č. 539/4** - zahrada, vše v k.ú. Krňany, obec Krňany, okres Benešov.

Zadavatel posudku:

Mgr. Bc. Hana Plášilová Kaufmanová
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 7
Jankovcova 1055/13
170 00 Praha - Holešovice
IČ: 48963011

Číslo jednací zadavatele:

228 EX 234/06-390

Číslo položky v evidenci posudků:

030561/2025

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 22. 4. 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 26. 5. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 7. 4. 2025, vydané , č.j. **228 EX 234/06-390**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 88** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 37 m², jehož součástí je stavba: **Krňany, č.e. 75, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 88) a pozemku **p.č. 539/4** - zahrada o výměře 1.687 m², vše v k.ú. Krňany, obec Krňany, okres Benešov.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **228 EX 234/06-390**. 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. 586, pro k.ú. Krňany, obec Krňany, okres Benešov, vyhotovený objednavatelem dne 4.3.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Krňany, obec Krňany, okres Benešov, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 22. 4. 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/>.

Sdělení Městského úřadu Týnec nad Sázavou ze dne 19.5.2025.

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 22. 4. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a rodinného příslušníka povinného, pana Petra Jaroše, který umožnil pouze prohlídku zvenčí.

Povinní se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnili. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny povinným pouze telefonicky.

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	Benešov
Obec	Krňany
Katastrální území	Krňany (674516)
Část obce	Krňany
Číslo evidenční	75
PSČ	257 44
Počet obyvatel	500
List vlastnictví číslo	586
Vlastníci:	
1.	Jaroš Michal Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6 podíl 1 / 3
2.	Slížová Čapková Radka PharmDr. Letců 679/26, Kbely, 19700 Praha 9 podíl 2 / 3

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 88** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 37 m², jehož součástí je stavba: **Krňany, č.e. 75, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 88), a dále pozemku **p.č. 539/4** - zahrada o výměře 1.687 m², vše v k.ú. Krňany, obec Krňany, okres Benešov.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že oceňovaný objekt je z části situován i na pozemku p.č. 539/4 - zahrada.

Dle sdělení Městského úřadu Týnec nad Sázavou, ze dne 19.5.2025, odbor výstavby vyplývá, že se ve vlastním archivu nepodařilo dohledat žádné písemnosti, ale v archivu obce Krňany stavební úřad dohledal písemnosti a dokumentaci, jejíž digitální obraz je přílohou tohoto sdělení a je nedílnou součástí tohoto Znaleckého posudku.

Z dohledaných materiálů vyplývá, že stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 75 v Krňanech byla povolena rozhodnutím o přípustnosti stavby ze dne 11.09.1952 pod č.j. Výst 152/52, dne 21.07.1968 byla rozhodnutím o přípustnosti stavby pod č.j. Výst. Vod. 84/68 na parc. č. 539/4 povolena studna. Dne 24.07.1972 bylo požádáno o přístavbu č. ev. 75 v Krňanech a dne 08.12.1972 byla pod č. 355/72 přístavba odsouhlasena. V archivu obce se nachází půdorysy upravované stavby, jejíž dimenze mohou odpovídat faktickému stavu na ortofotomapě, tj. obdélný půdorys cca 5 m x 10 m, viz grafická část. Upozorňujeme na skutečnost, že legislativa řešící řádné dokončení staveb se měnila po 31.08.1956, kdy v období od 01.09.1956 do 30.09.1976 se vydávala rozhodnutí o povolení k uvedení dokončené stavby do trvalého provozu (užívání), vydaná podle § 15 a § 16 vládního nařízení č. 8/1956, v období po 01.10.1976 do 31.12.2006 se stavby kolaudovaly dle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v období po 01.01.2007 do 31.12.2017 a po 01.01.2018 do 30.06.2024 byly prováděny kontrolní prohlídky dokončených staveb, na základě kterých byly stavby zapisovány do registru RÚIAN, pokud nebylo jejich užívání zakázáno. V registru RÚIAN v současnosti není datum prvního dokončení uvedeno. Dle názoru stavebního úřadu se nutně nemusí jednat o černou přístavbu, je možné, že tehdejší stavebník nedal pouze stavbu zapsat do katastru nemovitostí - na základě ne/součinnosti se státní geodézií. Rovněž posun obrysu původního jádra chaty na kamenné podezdívce vůči rektifikované ortofotomapě není v Krňanech ničím výjimečným, nepřesnost může být místy až cca 3 m.

Zákres katastrální mapy neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření. Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o nepodsklepený objekt rodinné rekreace smíšené konstrukce, v části se dvěma nadzemními podlažími pod sedlovou střechou krytou standardní krytinou a v části přízemní pod pultovou střechou krytou fólií. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v okrajové, rekreační části obce Krňany, v chatové oblasti jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Krňany č.ev. 75, 257 44 Krňany. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží ve sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné částečně zpevněné (štěrkové) komunikaci, na pozemcích p.č. 874 - ostatní plocha a p.č. 433 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Krňany a přes pozemek p.č. 539/5 - ostatní plocha, který je v podílovém vlastnictví České republiky. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 300 m od předmětu ocenění.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, studnu a žumpu. Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se v obci Krňany dále nachází obecní vodovod.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným

předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	betonové, patky s izolací
Podezdívka:	*
Obvodové stěny:	smíšené
Stropy:	*
Zastřešení	sedlový a pultový krov
Krytina:	standardní
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody <i>pozinkované</i>
Úprava povrchů:	VNITŘNÍ <i>běžný nátěr</i>
	FASÁDNÍ dř. obklad, stříkané omítky, kont. zat. systém
Schodiště:	*
Dveře:	*
Okna:	dřevěná zdvojená
Podlahy:	*
Vytápění:	*
Elektroinstalace:	*
Rozvod vody:	*
Zdroj teplé vody:	*
Rozvod propan-butanu	*
Kanalizace:	*
Záchod:	*
Okenice:	NE
Vnitřní vybavení:	*
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, na pozemku p.č. St. 88, je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření přes 70 roků. V 80-tých letech minulého století byla provedena přístavba na pozemku p.č. 539/4, se dvěma nadzemními podlažími. Dle sdělení účastníka místního šetření je původní stavba užívaná jako sklad/kůlna. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých iivotností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Před oceňovaným objektem, vpravo (pohled z příjezdové komunikace), je situován jednoduchý přístřešek ocelové konstrukce s výplní z kari sítě pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

Vedle oceňovaného objektu, vlevo, se nachází přízemní, dřevěná kůlna pod pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- zpevněné plochy
- opěrná zídka
- venkovní schody
- studna
- suché WC
- žumpa
- přípojky IS

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.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k rekreaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- **evidenční stav staveb předmětu ocenění neodpovídá skutečnosti**
- **zákres v KM neodpovídá skutečnosti**
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

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

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

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

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

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

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 právního stavu** vyjadřuje rozdílnost zápisu a zákresu (stavebně-právní čistoty),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **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. Objekt, k.ú. Krňany, okres Benešov

Pozemek: St. 91, LV 625 Součástí je stavba: Krňany, č.e. 76, rod.rekr
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.962.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 06.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2024 09:00:00. Zápis V-2131/2024-201
proveden dne 11.04.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 91, LV 625 Součástí je stavba: Krňany, č.e. 76, rod.rekr; St. 259, LV 625 Součástí je stavba:
bez čp/če, garáž; 534/2, LV 625

2. Objekt, k.ú. Jílové u Prahy, okres Praha-západ

Pozemek: St. 805, LV 3046 Součástí je stavba: Jílové u Prahy, č.e. 1009, rod.rekr
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.800.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 11. 05.2022 s dodatkem č.1 ze dne 28.02.2024. Právní účinky zápisu k V-8247/2024-210
okamžiku 10.08.2024 04:33:44. Zápis proveden dne 04.09.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 805, LV 3046 Součástí je stavba: Jílové u Prahy, č.e. 1009, rod.rekr; 1286/10, LV 3046;
1290/15, LV 3046

3. Objekt, k.ú. Hostěradice, okres Praha-západ

Pozemek: St. 181, LV 185 Součástí je stavba: Hostěradice, č.e. 353, rod.rekr
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.000.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 07.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.09.2023 08:06:16. Zápis V-8178/2023-210
proveden dne 03.10.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 181, LV 185 Součástí je stavba: Hostěradice, č.e. 353, rod.rekr; 188/8, LV 185

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Krňany, okres Benešov		
Cena nemovité věci (CN)	5 962 000,— Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{právního stavu}	1,10	srovnatelná nemovitost řádně zapsána v evidenci KN
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,10	3.353 m2 - lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	14.3.2024
Upravená cena (UC)	4 715 093,52 Kč	

2. Objekt, k.ú. Jílové u Prahy, okres Praha-západ

Cena nemovité věci (CN)	4 800 000,– Kč	
K_{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{právního stavu}$	1,10	srovnatelná nemovitost řádně zapsána v evidenci KN
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	0,95	1.268 m ² - horší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum realizace}$	0,98	10.8.2024
Upravená cena (UC)	4 463 849,79 Kč	

3. Objekt, k.ú. Hostěradice, okres Praha-západ

Cena nemovité věci (CN)	5 000 000,– Kč	
K_{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{právního stavu}$	1,10	srovnatelná nemovitost řádně zapsána v evidenci KN
$K_{technického stavu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,95	1.102 m ² - horší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,94	11.9.2023
Upravená cena (UC)	4 397 015,16 Kč	

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

Minimální cena		4 397 015,16 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	4 525 319,49 Kč
Maximální cena		4 715 093,52 Kč

Obvyklá cena		4 530 000,– Kč
--------------	--	----------------

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	1 / 3
Cena po úpravě	$=$	1 510 000,– 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	×	0,800
Cena po úpravě	=	1 208 000,– Kč

Obvyklá cena (zaokrouhleno)	1 210 000,– 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 určená ze sjednaných cen	1 210 000,- 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 7. 4. 2025, vydané , č.j. **228 EX 234/06-390**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 88** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 37 m², jehož součástí je stavba: **Krňany, č.e. 75, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 88), a dále pozemku **p.č. 539/4** - zahrada o výměře 1.687 m², vše v k.ú. Krňany, obec Krňany, okres Benešov.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

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

1 210 000,- Kč

Cena slovy: jedenmiliondvěstědesettisíc Kč

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

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

Seznam příloh obsahující celkem 4 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Sdělení Městského úřadu Týnec nad Sázavou ze dne 19.5.2025

Fotodokumentace







Městský úřad Týnec nad Sázavou

K Náklí 404, 257 41 Týnec nad Sázavou

ODBOR VÝSTAVBY

ČÍSLO JEDNACÍ: TnS-2025/4451
SPISOVÁ ZNAČKA: Výst.4354/2025/Fr
VYŘIZUJE: Ing. arch. Lukáš Franěk
TELEFON: 317701924, 737246073
E-MAIL: franek@mestotyynec.cz
DATUM: 19.05.2025

Vaše značka: 228 EX 234/06

SDĚLENÍ

Městský úřad Týnec nad Sázavou, odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), na základě žádosti o součinnost při provádění exekuce v exekuční věci sp. zn.: 228 EX 234/06 na základě exekučního titulu - rozsudek č.j. 4 C56/2005, jenž vydal Obvodní soud pro Prahu 7 dne 11.08.2005 (pravomocný dne 11.08.2005 a vykonatelný dne 11.08.2005), kterou dne 14.05.2025 podala:

Mgr. Bc. Hana Plášilová Kaufmanová, IČO 48963011,

sděluje, že ve věci stavby:

stavba pro rodinnou rekreaci

Krňany č.e. 75

na pozemku st. p. 88 a parc. č. 539/4 v katastrálním území Krňany,

se našemu úřadu ve vlastním archivu nepodařilo dohledat žádné písemnosti, ale v archivu obce Krňany stavební úřad dohledal písemnosti a dokumentaci, jejíž digitální obraz je přílohou tohoto sdělení.

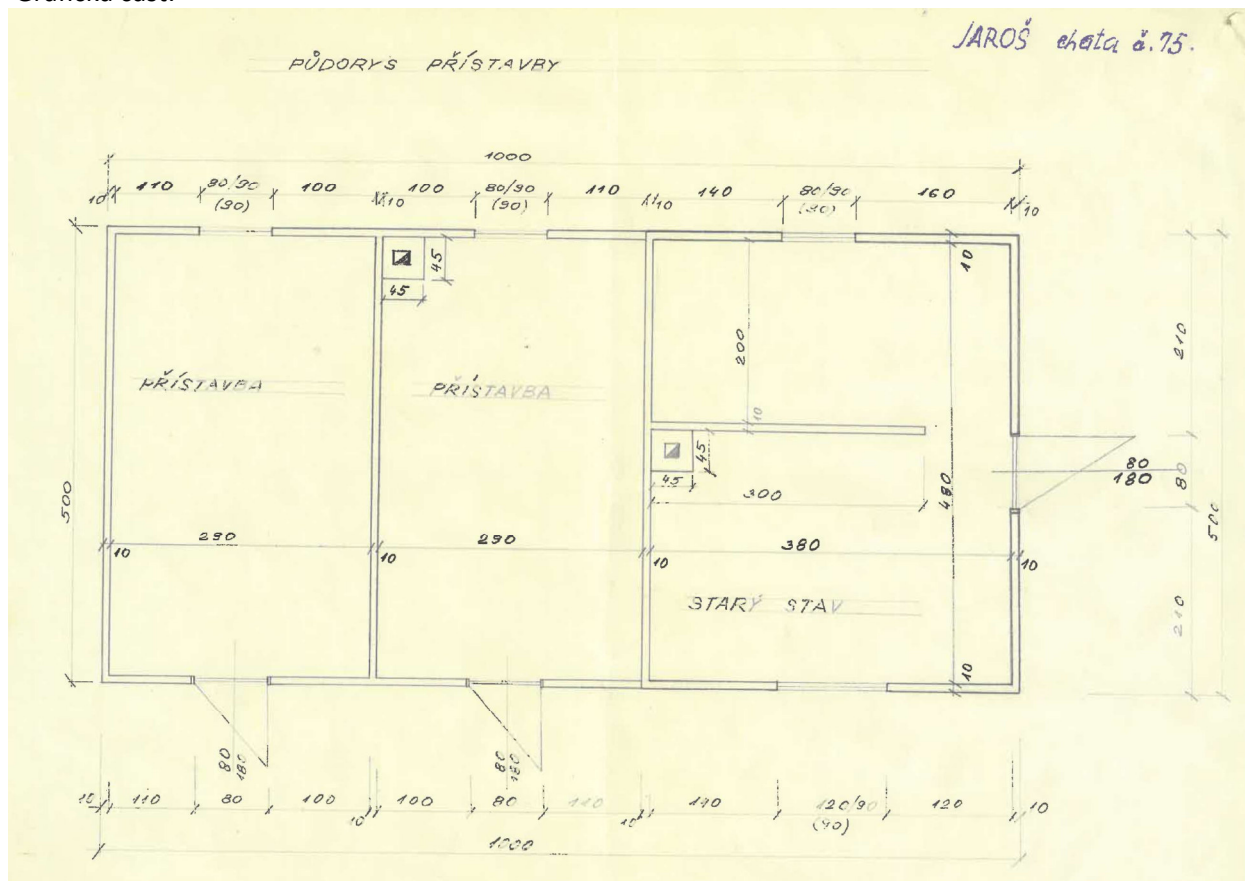
Z dohledaných materiálů vyplývá, že stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 75 v Krňanech byla povolena rozhodnutím o přípustnosti stavby ze dne 11.09.1952 pod č.j. Výst 152/52, dne 21.07.1968 byla rozhodnutím o přípustnosti stavby pod č.j. Výst. Vod. 84/68 na parc. č. 539/4 povolena studna.

Dne 24.07.1972 bylo požádáno o přístavbu č. ev. 75 v Krňanech a dne 08.12.1972 byla pod č. 355/72 přístavba odsouhlasena. V archivu obce se nachází půdorysy upravované stavby, jejíž dimenze mohou odpovídat faktickému stavu na ortofotomapě, tj. obdélný půdorys cca 5 m x 10 m, viz grafická část.

Upozorňujeme na skutečnost, že legislativa řešící řádné dokončení staveb se měnila po 31.08.1956, kdy v období od 01.09.1956 do 30.09.1976 se vydávala rozhodnutí o povolení k uvedení dokončené stavby do trvalého provozu (užívání), vydaná podle § 15 a § 16 vládního nařízení č. 8/1956, v období po 01.10.1976 do 31.12.2006 se stavby kolaudovaly dle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v období po 01.01.2007 do 31.12.2017 a po 01.01.2018 do 30.06.2024 byly prováděny kontrolní prohlídky dokončených staveb, na základě kterých byly stavby zapisovány do registru RÚIAN, pokud nebylo jejich užívání zakázáno. V registru RÚIAN v současnosti není datum prvního dokončení uvedeno.

Dle názoru stavebního úřadu se nutně nemusí jednat o černou přístavbu, je možné, že tehdejší stavebník nedal pouze stavbu zapsat do katastru nemovitostí - na základě ne/součinnosti se státní geodézií. Rovněž posun obrysu původního jádra chaty na kamenné podezdívce vůči rektifikované ortofotomapě není v Krňanech ničím výjimečným, nepřesnost může být místy až cca 3 m.

Grafická část:



Stavba se nalézá v území, které v současnosti spravuje náš úřad, v minulosti ale spadalo pod správu stavebního úřadu ve Štěchovicích (dle našich zkušeností již žádné písemnosti nemají) a ONV Praha Západ, jehož archiv nyní spravuje spisovna v Černošicích, kterou jsme také kontaktovali.

Ve lhůtě, kterou jste nám poskytla, ale neočekávám odpověď - pokud vůbec v archivu ONV nějaké písemnosti dohledají.

[otisk úředního razítka]

Ing. arch. Lukáš Franěk v.r.
referent odboru výstavby

Obdrží:

Mgr. Bc. Hana Plášilová Kaufmanová, IDDS: cswtkc2

+ příloha

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 **030561/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 26. 5. 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