ZNALECKÝ POSUDEK

č. 20612/2025

(označení 8321-60/2025)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemku parc.č. st. 72, jehož součástí je rodinný dům č.p. 87, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Senec u Rakovníka, obci Senec, okrese Rakovník (LV č. 402), pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
JUDr. Jiří Trojanovský
Exekutorský úřad Frýdek - Místek
T. G. Masaryka 1108
738 01 Frýdek - Místek
Č.j. 143 EX 01106/24

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 22.3.2025 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 16 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 7.5.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovitou věc cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenství
- Specifikovat jednotlivé nemovité věci a příslušenství nemovitých věcí
- Specifikovat a ocenit věcná břemena a dále specifikovat výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která jsou známa nebo budou znalci doložena
- Porovnat a uvést, zda u nájemního práva či pachtovního práva, výměnku nebo práva odpovídajícímu věcnému břemeni není poskytováno v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem či výměnkou a výhodou oprávněného

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza

Výpis z KN LV č. 402 pro k.ú. Senec u Rakovníka ze dne 6.3.2025
Kopie katastrálních map
Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)
Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)
Usnesení Soudního exekutora JUDr. Jiřího Trojanovského, sp.zn. 143 EX 01106/24-060 o ustanovení znalce ze dne 6.3.2025.
Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 22.3.2025. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci. Povinný se ani přes výzvu exekutora k prohlídce nedostavil.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (rodinné domy), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 402 uveden:

Vlastnické právo	Podíl
Horn Jan, č. p. 87, 27036 Senec	

Omezení vlastnického práva

Typ
Podzástavní právo
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Horn Jan
Změna výměr obnovou operátu
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název:	Rodinný dům č.p. 87, vč. pozemku
Adresa:	Senec 87, Senec
Okres:	Rakovník
Obec:	Senec
Katastrální území:	Senec u Rakovníka

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Rakovník, v obci Senec, v souvisle zastavěném území obce, cca 150 m od zastávky autobusu „Senec“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 103/2 (ve vlastnictví obce Senec). V obci Senec není k dispozici žádná občanská vybavenost, vzdálenost do centra obce je cca 250 m. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Rakovník, ve vzdálenosti cca 6 km od nemovitých věcí.

Nemovitá věc je tvořena: pozemkem parc.č. st. 72, jehož součástí je rodinný dům č.p. 87, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Senec u Rakovníka, obci Senec, okrese Rakovník (LV č. 402).

Pozitiva oceňované nemovité věci:
- umístění v klidné lokalitě k bydlení
- dostatečná výměra pozemku ve funkčním celku

Negativa oceňované nemovité věci:
- předpoklad investic na rekonstrukce a modernizace domu

Popis

A) pozemky

Výčet pozemku na LV č. 402:

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 72	**632**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Senec, č.p. 87, rod.dům**
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 72**

Pozemek je v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu, součástmi a příslušenstvím. Je rovinatý a nachází se na něm rodinný dům č.p. 87, vedlejší stavby, venkovní úpravy a trvalé porosty. Celková výměra pozemku činí 632 m^2.

B) stavby:

- Rodinný dům č.p 87, součást pozemku parc.č. st. 72
Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, se 2.NP a půdou pod valbovou střechou. Nosné obvodové konstrukce jsou zděné (smíšené zdivo). Střecha je valbová, se střešní krytinou z tašek. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou břizolitové. Je proveden vnější keramický obklad. Okna jsou osazena dřevěná. Ostatní nebylo možno zjistit.

Znalci nebyla umožněna prohlídka nemovité věci, znalec pro další ocenění uvažuje se standardním vybavením stavby.

Napojení na IS: elektro, voda a plyn. Ostatní nebylo možno zjistit

Další technicko-ekonomické atributy znalec získal z katastru nemovitostí (www.cuzk.cz):

Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	31.12.1960	Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	2	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m^2]:	114	Připojení na kanalizační síť:	Žumpa, jímka, septik
Obestavěný prostor [m^3]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m^2]:		Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Zastavěná plocha objektu činí dle KN 114 m^2. Celková užitná plocha domu činí cca 160 m^2 (bez půdních prostor).

Stavba je v užívání cca od roku 1960. K datu ocenění se stavba nachází v horším stavu, převážně původním. Stavba bude vyžadovat investice do oprav a údržby, případně do celkové modernizace či rekonstrukce.

- Hospodářská budova, stojící na pozemku parc.č. st. 72
Jedná se o samostatně stojící přízemní hospodářskou stavbu. Je zděné konstrukce, se sedlovou střechou, krytinou z tašek. Ostatní nebylo možno zjistit.

C) Součásti a příslušenství nemovité věci tvoří:

- venkovní úpravy
přípojky inženýrských sítí (elektro, voda a plyn), oplocení vč. vrat a vrátek, zpevněné plochy

- vedlejší stavba
Jedná se o přízemní vedlejší stavbu. Stavba je přízemní, s půdními prostory. Je napojenou na východní stranu rodinného domu č.p. 87. Je zděné konstrukce, s pultovou střechou, krytinou z tašek.

- trvalé porosty
Na pozemku se nachází okrasné stromy a keře.

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.
Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. 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 rozumí 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v okolí nemovité věci běžně obchoduje s rodinnými domy. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V širším okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 1 700 tis. až 6 700 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, součástem a příslušenství, velikosti obytné plochy a pozemku, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:
Tab. č. 1: Srovnávací analýza

	oceňovaná	Srov. 1	Srov. 2	Srov. 3	Srov. 4
	Senec 87, Senec	Senec 58, Senec	Šanov 79, Šanov	Myslbekova 1545, Rakovník II	Nová 330, Lužná
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
plocha pozemku	632	534	303	958	530
užitná plocha v m2 (UP)	160	96	100	170	136
Realizovaná cena		1 700 000	2 400 000	6 700 000	3 401 001
EKONOMICKÉ ÚDAJE					
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod	nabídková cena
korekce pro typ trans.		1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		kvě.24	lis.24	pro.24	čvn.24
korekce pro datum prodeje		1,00	1,00	1,00	1,00
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		1 700 000 Kč	2 400 000 Kč	6 700 000 Kč	3 401 001 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY					
K1		horší	srovnatelný	srovnatelný	srovnatelný
korekce pro tech. stav a vybavení		1,10	1,00	1,00	1,00
K2		srovnatelná	srovnatelná	lepší	srovnatelná
korekce pro lokalitu/umístění		1,00	1,00	0,85	1,00
K3		srovnatelné	srovnatelné	horší	srovnatelné
korekce pro příslušenství		1,00	1,00	1,10	1,00
K4 - korekce velikosti pozemku		1,05	1,20	0,80	1,05
cena za m2 užitné plochy		20 453	28 800	29 480	26 258
K5 - korekce pro velikost UP		0,90	0,90	1,00	0,95
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	**24 688**	**18 408**	**25 920**	**29 480**	**24 945**
Indikovaná hodnota nemovité věci	**3 950 106**				

Upravená cena za m² UP = (prodejní cena * korekce pro typ transakce * korekce pro datum prodeje* K1 * K2 * K3 * K4 * K5)/užitná podlahová plocha

Korekce pro datum prodeje – Jelikož se jedná o prodeje v poslední době (během 12 měsíců), znalec neuplatnil srážku či přirážku k realizovaným cenám.
K1 - Koeficient úpravy na celkový stav – domy v lepším stavu mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1,
K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1
K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1
K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1
K5 - Koeficient úpravy na velikosti UP (užitná plocha) – objekty s větší UP mají index větší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou UP klesá jednotková cena za m²)

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační): 3 950 106,- Kč
Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 3 950 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné rodinné domy se v okolí zobchodovaly v rozmezí cca 1 700 tis. až 6 700 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, případně technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti.

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K5.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace









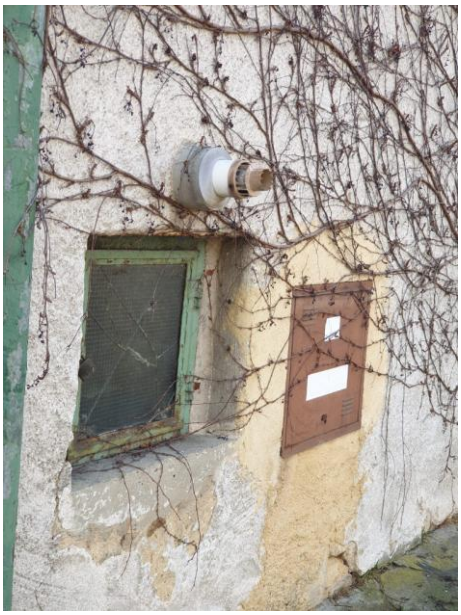









UR1/5




TELECOM

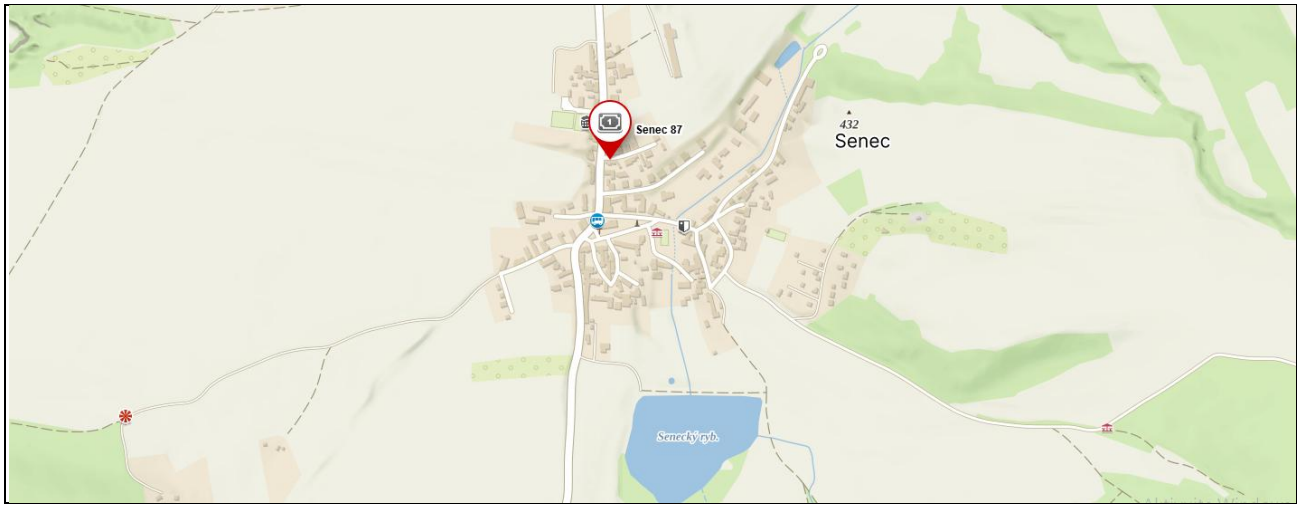

HORN

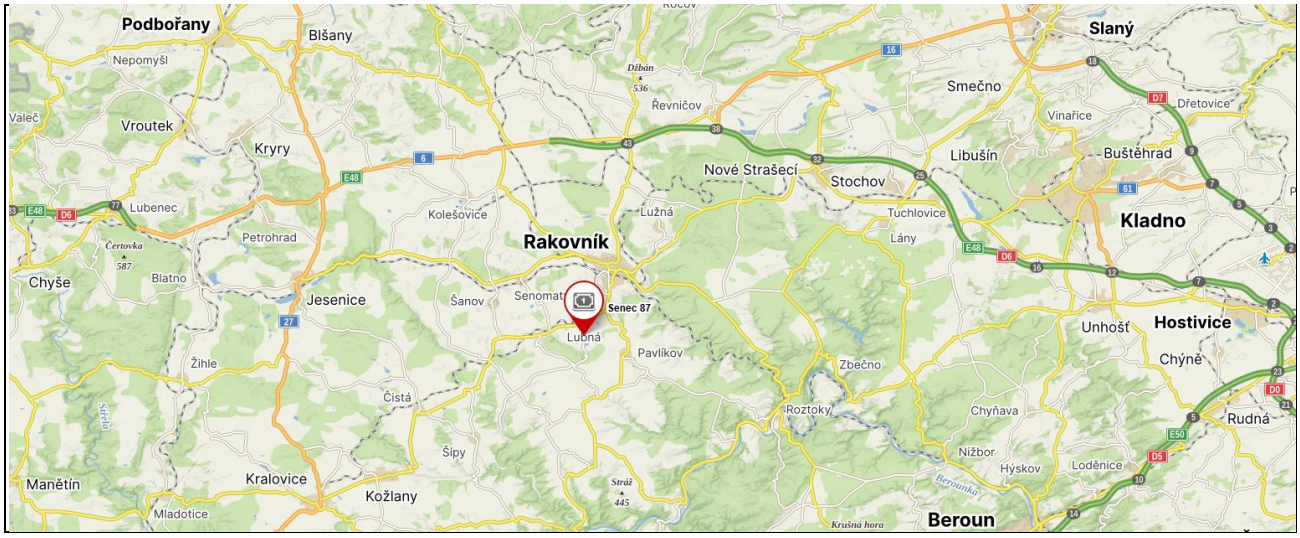

87



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí







Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Senec 58, Senec
Realizovaná cena: 1 700 000,- Kč
Užitná plocha: 96 m^2
Plocha pozemku: 534 m^2
Prodej rodinného domu. Dispozičně je přízemní dům řešen jako 4+1 o podlahové výměře cca 96 m², se vstupní verandou, chodbou s koupelnou a WC, kuchyní a čtyřmi místnostmi. Na dům navazuje garáž (24 m²) s dílnou (10 m²). K dispozici jsou veškeré inženýrské sítě – vodovod, kanalizace, plyn a elektřina. Užitkovou vodu je možné čerpat ze studny. Dům byl vytápěn ústředně, kotlem na tuhá paliva umístěným ve sklípku. Nemovitost je v původním stavu, určená k celkové rekonstrukci. Na rovinatém pozemku s jižní orientací je vedlejší stavba s úložnými prostory.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2024
Řízení č.: **V-2286/2024-212**





Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Šanov 79, Šanov
Realizovaná cena: 2 400 000,- Kč
Užitná plocha: 100 m^2
Plocha pozemku: 303 m^2
Nabízíme rodinný dům, který je v původním stavu a vyžaduje rekonstrukci. Dům se skládá z dvou nadzemních podlaží. V přízemí domu je chodba, toaleta, prádelna se sprchou, technická místnost s elektrickým kotlem, kuchyně a pokoj. V patře je chodba s koupelnou, tři pokoje a terasa. Dále je zde dílna se vstupem do sklepa, garáž a uhelna. Na pozemku jsou kurník a kůlna. Dům je napojen na kanalizaci i vodovod. U vchodu do domu je také kopaná studna.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 11/2024
Řízení č.: **V-5622/2024-212**





Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, Myslbekova 1545, Rakovník II
Realizovaná cena: 6 700 000,- Kč
Užitná plocha: 170 m^2
Plocha pozemku: 958 m^2
Dům s dvěma NP. Cihlový dům je určen ke kompletní rekonstrukci a má zastavěnou plochu 111 m^2. Dům je celý podsklepen a vytápěn kotlem na tuhá paliva.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 12/2024
Řízení č.: **V-5839/2024-212**





Nemovitá věc č. 4

Rodinný dům, Nová 330, Lužná
Realizovaná cena: 3 401 001,- Kč
Užitná plocha: 136 m^2
Plocha pozemku: 530 m^2
Nabízíme k prodeji rodinný dům o dispozici 4+1 se zahradou. Dům má 2 obytná podlaží, terasu, sklep a půdu. Za domem se nachází zahrada se skleníkem, stodolou a možností parkování. Dům je po částečné rekonstrukci.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2024
Řízení č.: **V-2902/2024-212**





G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovitou věc cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenství
- Specifikovat jednotlivé nemovité věci a příslušenství nemovitých věcí
- Specifikovat a ocenit věcná břemena a dále specifikovat výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která jsou známa nebo budou znalci doložena
- Porovnat a uvést, zda u nájemního práva či pachtovního práva, výměnku nebo práva odpovídajícímu věcnému břemeni není poskytováno v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem či výměnkou a výhodou oprávněného

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. st. 72, jehož součástí je rodinný dům č.p. 87, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Senec u Rakovníka, obci Senec, okrese Rakovník (LV č. 402), určuji ve výši

3 950 000,- Kč

slovy: tři-miliony-devět-set-padesát-tisíc-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné právní vady, či jiná práva, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby

3) Znalci nejsou známá (ani nebyly předloženy) žádné nájemní smlouvy či smlouvy o věcném břemeni.

4) 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. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mi nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci znalcem. Dle odborného názoru a praxe znalce, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 20612/2025 do evidence posudků.

V Ostravě 7.5.2025



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava