

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 8130/26/2025,029314/2025

Znalec: Zdeněk Konopásek
Sklenářova 2469, 269 01 Rakovník
61638081
604 759 222, 313 517 058
odhady.konopasek@email.cz

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika / oceňování nemovitých věcí

Zadavatel: Exekutorský úřad Brno - venkov, soudní exekutor Mgr.
Jaroslava Schafferová
Křenová 131/35, 602 00 Brno
IČ: 04152140
Telefon: 516415340
E-mail: urad@exekutorbrnovenkov.cz
sp. zn.: SW-687-0649
č. j.: 198EX865/22-95

Předmět: O ceně bytové jednotky č.p. 55/16 se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu č.p. 55 a spoluvlastnickým podílem na pozemku p.č.st. 1307, Vrchlického náměstí, Rakovník, Středočeský kraj

Podle stavu ke dni: 28. 3. 2025

Číslo vyhotovení: 1/3

Datum vyhotovení: 4. 4. 2025

Počet stran: 28 stran

A. Zadání znaleckého posudku

1. Odborná otázka zadavatele

Jaká je dosažitelná tržní hodnota oceňovaných nemovitostí ke dni ocenění?

2. Účel znaleckého posudku

Odhad dosažitelné tržní hodnoty nemovitosti

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Místní šetření, podklady a doklady dodané objednatelem, získané znalcem

B. Výčet podkladů

1. Popis postupu při výběru zdrojů dat

Místní šetření, písemné doklady a podklady zajištěné znalcem, dodané objednatelem.

2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Usnesení Exekutorského úřadu Brno - venkov, soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová, Křenová 131/35, 602 00 Brno, č.j. 198EX 865/22-95, spis zn. AW-687-0649
Výpis z KN KÚ pro Středočeský kraj, k.p. Rakovník, L.V.č. 8405, č. 7566 pro k.ú.

Rakovník, obec Rakovník, okres Rakovník

Prohlídka a zaměření na místě samém

Exekuční příkaz k provedení exekuce prodejem nemovitých věcí.

Mapa obce, regionu

Kopie katastrální mapy

Informace vlastníků, pamětníků, MěÚ Rakovník

Vlastní databanka realizovaných prodejů nemovitostí v regionu

Realitní inzerce

Informace RK regionu, vlastníků nemovitostí

3. Věrohodnost zdroje dat

Použité informace jsou podle dostupných možností ověřené.

C. Nález

1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 28. 3. 2025 za přítomnosti pana Štefana Marcina od 14 30 do 15 25 hodin. Při místním šetření byla jednotka podrobně prohlédnuta a zaměřena. Spoluvlastník nemá stavebně právní dokumentaci k jednotce, družstvo nemá zpracovaný PENB. Paní Sinevič se omluvila, Lenka Marcinová si nepřevzala doporučené psaní, údajně na udané adrese nežije. Nepodařilo se jí kontaktovat.

Počasí : polojasno,+ 8 stupňů C

2. Vlastnické a evidenční údaje

V KN jako vlastníci nemovitosti ke dni ocenění jsou zapsáni :

Marcin Štefan,T.G.Masaryka 1699,26901 Rakovník	2/3
Marcinová Lenka,V Lukách 2156,26901 Rakovník	1/6
Sinevič Štefánia,V Lukách 2156,26901 Rakovník	1/6

3. Dokumentace a skutečnost

Nebyl zjištěn nesoulad mezi právním stavem dle KN a skutečností

4. Celkový popis nemovitých věcí

Město Rakovník leží 55 km západně od Prahy,32 km JZ od Kladna,32 km SZ od Berouna, na okraji CHKO Křivoklátsko.Velmi dobrá dopravní dostupnost Prahy,Kladna, Berouna autobusovou HD i ČD.

Rakovník byl do 31.12.2002 sídlem OÚ.Přirozené správní,kulturní a průmyslové centrum regionu.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v širším centru města, na Vrchlického náměstí.Přístup po veřejné zpevněné komunikaci,napojení na veřejné rozvody elektro,vody,kanalizace,zemního plynu,kabelové TV.Možnost parkování na veřejném parkovišti u domu.

Zděný starší vícebytový obytný dům má 1 p.p.,3 n.p. a částečně upravené podkroví.

Bytová jednotka č.p. 55/16 se nachází v jižní části půdorysu domu,ve 2.n.p.domu.Okna směr východ a západ.Jednotka s nepravidelnou údržbou velikosti 1+2 s příslušenstvím.K jednotce náleží užívání sklepní koje v 1.p.p. domu.

Část pozemku p.č.st.1307 tvoří oplocenou zahradu západně od domu.



D. Posudek

Obsah

1. Ocenění dle cenového předpisu
 - 1.1. Pozemky – § 4
 - 1.2. Jednotka – § 38
2. Porovnávací metoda

1. Ocenění dle cenového předpisu

Ocenění podle platné oceňovací vyhlášky

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

Popis znaku

Hodnocení znaku

P_i

1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00
Index trhu	$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$	

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3, Rezidenční stavby)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy	$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,080$	

1.1 Pozemky – § 4

Pozemek zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Rakovník		
Název okresu	Rakovník		
Základní cena pozemku	ZC	=	3 208,- Kč/m ²

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu	I_T	=	1,000
------------	-------	---	-------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i	
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00	
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00	
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00	
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00	
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00	
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00	
Index omezujících vlivů	$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	=	1,000
Index polohy	I_P	=	1,080
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_O \times I_P$	=	1,080

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I = 3\,464,6400 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
st.1307	zastavěná plocha a nádvoří	1 534	5 314 757,76

Pozemky – zjištěná cena 5 314 757,76 Kč

1.2 Jednotka – § 38

Zděná budova, má 1 p.p., 3 n.p., částečně upravené podkroví. V domě jsou 3 sekce. Starší historický objekt bez výtahu. Udržovaná nemovitost.

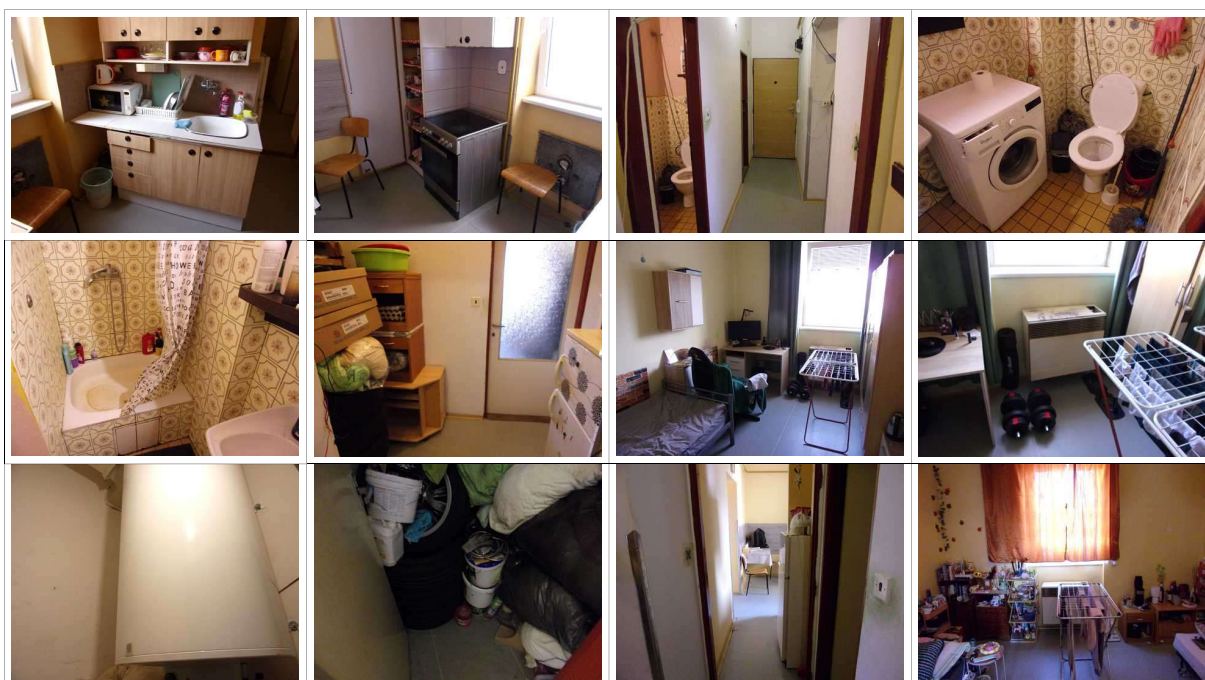
Bytová jednotka č.p. 55/16 se nachází ve 2.n.p. domu, v jeho jižní části. Je velikosti 1+2 s příslušenstvím. Částečná rekonstrukce z roku 1984. K jednotce náleží užívání sklepní koje v 1.p.p. domu.

Nepravidelná údržba jednotky.

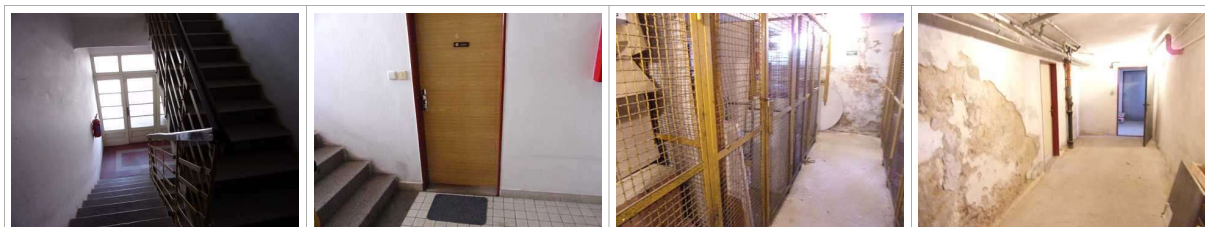
Pohledy na dům



Jednotka č.p. 55/16



Společné části domu



Podlahové plochy jednotky

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započtená
chodba bytu	8,84	1,00	8,84
koupelna, WC	4,20	1,00	4,20
kuchyně	7,28	1,00	7,28
pokoj	12,30	1,00	12,30
pokoj	21,94	1,00	21,94
komora v bytě	1,32	1,00	1,32
sklepní koje	5,60	0,10	0,56
Podlahová plocha celková	61,48		
Podlahová plocha započtená PP			56,44

Vybavení

Název, popis	Obj.	podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – betonové s poškozenou izolací	5,40 %		Podstandardní	
2. Svislé konstrukce – zdivo cihelné	18,20 %		Standardní	
3. Stropy – s rovným podhledem	8,40 %		Standardní	
4. Krov, střecha – sedlová valbová	4,90 %		Standardní	
5. Krytiny střech – AL plechy	2,30 %		Standardní	
6. Klempířské konstrukce – PZ plechy	0,70 %		Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné 2 vrstvé omítky	5,70 %		Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů – vápenocementové omítky,keramické obklady	2,90 %		Standardní	
9. Vnitřní obklady keramické – ano	1,30 %		Standardní	
10. Schody – betonové s teracem	2,90 %		Standardní	
11. Dveře – hladké a náplňové	3,30 %		Standardní	
12. Vrata	0,00 %		Neuvažuje se	
13. Okna – plastová, 2 skla	5,30 %		Standardní	
14. Povrchy podlah – keramické,PVC	3,00 %		Standardní	
15. Vytápění – lokální plynové	4,80 %		Standardní	
16. Elektroinstalace – 380 V	5,10 %		Standardní	
17. Bleskosvod – ano	0,40 %		Standardní	
18. Vnitřní vodovod – TUV	3,20 %		Standardní	
19. Vnitřní kanalizace – standardní	3,10 %		Standardní	
20. Vnitřní plynovod – ano	0,40 %		Standardní	
21. Ohřev vody – el.boiler	2,20 %		Standardní	
22. Vybavení kuchyní – kuch.linka,sporák	1,90 %		Standardní	
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní	3,90 %		Standardní	
24. Výtahy	1,30 %		Nevyskytuje se	
25. Ostatní – TV rozvody,dom.zvonek,list .schránka	5,70 %		Standardní	50 %
			Nevyskytuje se	50 %
26. Instalační prefabrikovaná jádra – zděné jádro	3,70 %		Standardní	

Určení základní ceny za m² (příloha č. 27, tabulka č. 1)

Kraj	Středočeský
Obec	Rakovník
Počet obyvatel	15 739

Základní cena ZC 55 252,- Kč/m²

Index konstrukce a vybavení (příloha č. 27, tabulka č. 2)

Jednotka s nepravidelnou údržbou. Předpoklad provedení alespoň menších úprav.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
1 Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2 Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3 Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4 Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5 Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6 Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7 Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	II. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
8 Vytápění bytu	II. Lokální na elektřinu nebo plyn	-0,02
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	III. Byt se zanedbanou údržbou - předpoklad provedení menších stavebních úprav	0,85*
* Rok výstavby / kolaudace	1930	
Stáří stavby y	95	
Koeficient pro úpravu s	0,600	
Index konstrukce a vybavení	$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10}$	= 0,546
Základní cena upravená	$ZCU = ZC \times I_V$	= 30 167,59 Kč/m ²
Index trhu	I _T	= 1,000
Index polohy	I _P	= 1,080
Cena bytu určená porovnávacím způsobem	$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P$	= 1 838 871,48 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem		
Cena pozemku	=	5 314 757,76 Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	22 / 1 000
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	116 924,67 Kč
		+ 116 924,67 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu	=	1 955 796,15 Kč
Jednotka – zjištěná cena		1 955 796,15 Kč
Ocenění dle cenového předpisu – zjištěná cena		1 955 796,15 Kč

2. Porovnávací metoda

Základní parametry oceňované nemovitosti :

bytová jednotka velikosti 1+2

k.ú. Rakovník, Vrchlického náměstí



Zděný starší vícebytový obytný dům, jednotka velikosti 1+2 s příslušenstvím, nepravidelná údržba, v domě není výtah. Okna směr východ, západ. K jednotce patří užívání sklepní koje. Nemovitost ve vlastnictví více vlastníků. Na nemovitosti vážně zástavní právo smluvní, zákaz zcizení, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce.

celková výměra 61,48 m²

Se zcela srovnatelnými nemovitostmi se v Rakovníku ke dni ocenění pravidelně neobchoduje. Proto odhaduji dosažitelnou tržní hodnotu na základě porovnání s alespoň částečně srovnatelnými nemovitostmi, obchodovanými v Rakovníku v rozhodném období.

Koeficient porovnání vyšší než 1,00 značí, že oceňovaná nemovitost je v uvedeném parametru lepší, jednotkově kvalitnější než porovnávaná nemovitost.

1) bytová jednotka 2+KK

k.ú. Rakovník, S.K. Neumanna



Zděný vícebytový obytný dům po částečné rekonstrukci, v domě není výtah. Jednotka velikosti 2+KK po rozsáhlé rekonstrukci z roku 2020, velmi dobrý stavebně technický stav. Nachází se v 1.n.p. domu. K jednotce patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku. K jednotce náleží užívání sklepní koje. Pozemek u domu a pod domem. Širší centrum města, přístup po zpevněné komunikaci, napojení na veřejné rozvody elektro, vody, kanalizace, zemního plynu. Zdroj informací ,kupní cena, informace S Reality, Matěj Trojan, tel. 730 942 253

podlahová plocha 42,0 m²

kupní cena 3 000 000 Kč

2) byt 2+1

k.ú. Rakovník, Průběžná

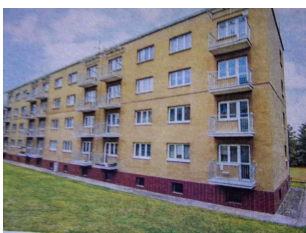


Panelový, částečně revitalizovaný obytný dům. Bytová jednotka velikosti 1+2 s příslušenstvím se nachází ve 3.n.p. domu bez výtahu. Bytová jednotka po počátečné rekonstrukci. Přístup po zpevněné komunikaci, napojení na veřejné rozvody elektor, vody, kanalizace, zemního plynu. Okrajové území obce. Sídlištní zástavba. Zdroj informací : kupní cena, RK MM Reality, Lucie Irmanová, 731404040.

podlahová plocha	53 m ²
kupní cena	4 000 000 Kč

3) bytová jednotka 1+3

k.ú. Rakovník, Školní



Zděný vícebytový obytný dům po částečné rekonstrukci. Bytová jednotka velikosti 1+3 s příslušenstvím. Jednotka se nachází v 1.n.p. domu bez výtahu. Nemovitost po částečné rekonstrukci. Přístup po zpevněné komunikaci, napojení na veřejné rozvody elektro, vody, kanalizace, zemního plynu. K bytu náleží sklepní koje. Okrajové území obce, sídlištní zástavba. Zdroj informací RK Jaroš a Partners Real Estate, Jiří Mayrich.

podlahová plocha	60,81 m ²
nabídková cena	4 190 000 Kč

4) bytová jednotka 3+KK

k.ú. Rakovník, Na Sekyře



Zděný vícebytový obytný dům. Bytová jednotka velikosti 3+KK s příslušenstvím, k jednotce náleží sklepní koje. Byt se nachází v 1. n.p. domu, v domě není výtah. Jednotka v

dobrém stavebně technickém stavu po částečné rekonstrukci. Centrální část města, smíšená výstavba. Omezená možnost parkování přímo u domu. Přístup po zpevněné komunikaci, napojení na veřejné rozvody elektro, vody, kanalizace, zemního plynu. Zdroj informací RK Prosperity Financial Services, a.s., Lukáš Franc.

podlahová plocha	61 m ²
nabídková cena	3 890 000 Kč

Srovnatelné nemovité věci

1. byt 2+KK, Rakovník, S.K. Neumanna

2. byt 1+2, Rakovník, Průběžná

3. byt 1+3, Rakovník, Školní

4. byt 3+KK, Rakovník, Na Sekyře

Stanovení porovnávací hodnoty

1. byt 2+KK, Rakovník, S.K. Neumanna	
Cena nemovité věci (CN)	3 000 000,– Kč
Plocha (P)	42,00 m ²
<i>K_{mista}</i>	1,01
<i>K_{časový}</i>	1,00
<i>K_{vybavení}</i>	0,96
<i>K_{stavebně technický stav}</i>	0,95
<i>K_{velikost jednotky}</i>	0,96
<i>K_{příslušenství jednotky}</i>	1,00
<i>K_{zdroj informací}</i>	1,00
<i>K_{právní vztahy}</i>	0,94
<i>K_{prodejnost}</i>	0,98
<i>K_{názor znalce}</i>	0,98
Jednotková cena za m ² (JC)	57 021,60 Kč

2. byt 1+2, Rakovník, Průběžná	
Cena nemovité věci (CN)	4 000 000,– Kč
Plocha (P)	53,00 m ²
<i>K_{mista}</i>	1,02
<i>K_{časový}</i>	1,00
<i>K_{vybavení}</i>	0,94
<i>K_{stavebně technický stav}</i>	0,93
<i>K_{velikost jednotky}</i>	0,97

$K_{\text{přislúšenství jednotky}}$	1,01
$K_{\text{zdroj informací}}$	1,00
$K_{\text{právní vztahy}}$	0,94
$K_{\text{prodejnost}}$	0,97
$K_{\text{názor znalce}}$	0,97
Jednotková cena za m ² (JC)	58 312,21 Kč

3. byt 1+3,Rakovník, Školní	
Cena nemovité věci (CN)	4 190 000,- Kč
Plocha (P)	60,81 m ²
K_{mista}	1,02
$K_{\text{časový}}$	1,00
$K_{\text{vybavení}}$	0,95
$K_{\text{stavebně technický stav}}$	1,00
$K_{\text{velikost jednotky}}$	1,00
$K_{\text{přislúšenství jednotky}}$	1,01
$K_{\text{zdroj informací}}$	0,95
$K_{\text{právní vztahy}}$	0,94
$K_{\text{prodejnost}}$	0,99
$K_{\text{názor znalce}}$	0,99
Jednotková cena za m ² (JC)	59 020,93 Kč

4. byt 3+KK,Rakovník,Na Sekyře	
Cena nemovité věci (CN)	3 890 000,- Kč
Plocha (P)	61,00 m ²
K_{mista}	0,99
$K_{\text{časový}}$	1,00
$K_{\text{vybavení}}$	0,96
$K_{\text{stavebně technický stav}}$	0,96
$K_{\text{velikost jednotky}}$	1,00
$K_{\text{přislúšenství jednotky}}$	1,01
$K_{\text{zdroj informací}}$	0,95
$K_{\text{právní vztahy}}$	0,96
$K_{\text{prodejnost}}$	1,02
$K_{\text{názor znalce}}$	1,02
Jednotková cena za m ² (JC)	55 758,87 Kč

kde $JC = (CN / P) \times (K_{\text{mista}} \times K_{\text{časový}} \times K_{\text{vybavení}} \times K_{\text{stavebně technický stav}} \times K_{\text{velikost jednotky}} \times K_{\text{přislúšenství jednotky}} \times K_{\text{zdroj informací}} \times K_{\text{právní vztahy}} \times K_{\text{prodejnost}} \times K_{\text{názor znalce}})$

Minimální jednotková cena za m ²		55 758,87 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 4$	57 528,40 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		59 020,93 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	57 528,40 Kč
Plocha	P	61,48 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	3 536 846,03 Kč

Porovnávací hodnota **3 536 846,03 Kč**

3. Zjištěná cena – celkem

Dosažitelnou tržní hodnotu oceňovaných nemovitostí odhaduji na základě provedených výpočtů, porovnání, vlastních zkušeností, konzultací s RK regionu.

Zjištěná cena **3 536 800,– Kč**

E. Rekapitulace

1. Ocenění dle cenového předpisu 1 955 800,– Kč
2. Porovnávací metoda 3 536 846,03 Kč

Zjištěná cena: 3 536 800,– Kč

Cena slovy: třímilionpětsetřicetšesttisícosmset Kč

Je zřejmé, že cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky je výrazně nižší než dosažitelná porovnávací hodnota. Jednotkové ceny v oceňovací vyhlášce neodpovídají cenám dosahovaným na trhu nemovitosti v regionu ke dni ocenění.

F. Odůvodnění

Dosažitelnou tržní hodnotu oceňovaných nemovitostí odhaduji na základě provedených výpočtů, porovnání, vlastních zkušeností, konzultací s RK regionu

Pozitivní stránky nemovitosti :

- širší centrum města
- zděný bytový dům
- možnost parkování přímo u domu
- dobře prodejná i pronajatelná nemovitost
- oplocená zahrada u domu

Negativní stránky nemovitosti :

- nepravidelná údržba jednotky, mírně zhoršený stavebně technický stav
- nemovitost ve spoluvlastnictví více vlastníků
- v domě není výtah
- nemovitost mírně morálně zastaralá

Na nemovitosti vážne ke dni ocenněi zástavní právo smluvní pro Raiffeisenbank,a.s.,zákaz zcizení.

Na ideální 1/6 ve vlastnictví lenky Marcinové pak ,zahájení exekuce,exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.Tyto právní vady neovlivňují zásadně hodnotu nemovitosti.

Závěr

1. Citace zadané odborné otázky

Jaká je dosažitelná tržní hodnota oceňovaných nemovitostí ke dni ocenění?

2. Odpověď

Dosažitelnou tržní hodnotu oceňovaných nemovitostí odhaduji na 3 536 800 Kč, z toho spoluvlastnický podíl Lenky Marcinové (ideální 1/6) je potom 589 467 Kč

3. Podmínky správnosti závěru

Správnosti závěru jsou dány relevantností použitých podkladů a dokladů,jejich správným užitím, vlastními zkušenostmi,konzultacemi s RK regionu.

G. Seznam příloh

1. Výpis z KN
2. Výpis z KN
3. Výpis z KN
4. Kopie katastrální mapy
5. Mapa obce
6. Mapa regionu
7. Usnesení
8. Průvodní dopis

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2025 13:15:02

Obec: 541656 Rakovník

Okres: CZ020C Rakovník

List vlastnictví: 8405

st.území: 739081 Rakovník

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

Typ vztahu

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. sml. č. 300/01395/16/2/01 ze dne 07.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2016 11:47:10. Zápis proveden dne 05.04.2016.

V-1202/2016-212

Požádá k 07.03.2016 11:47

Fornámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno

Povinnost k

Marcinová Lenka, V Lukách 2156, Rakovník II, 26901

Rakovník, RC/ICO: 875923/9819

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-865/2022 -11 ze dne 04.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2022 20:02:50. Zápis proveden dne 08.08.2022; uloženo na prac. Brno-venkov

Listina Vyrozmění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 20.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2025 20:04:27. Zápis proveden dne 23.01.2025; uloženo na prac. Rakovník

Z-37657/2022-703

Z-315/2025-212

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k spoluvlastnickému podílu ve výši 1/6 nemovitosti včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 22/1000 na společných částech budovy čp. 55 a na st.p. 1307

Povinnost k

Marcinová Lenka, V Lukách 2156, Rakovník II, 26901

Rakovník, RC/ICO: 875923/9819

Jednotka: 55/16

Listina

Exekuční příkaz k Prodeji nemovitých věcí 198 EX-865/2022 -12 ze dne 04.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2022 20:03:02. Zápis proveden dne 16.08.2022; uloženo na prac. Rakovník

Z-13845/2022-212

Listina Vyrozmění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 20.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2025 20:04:27. Zápis proveden dne 23.01.2025; uloženo na prac. Rakovník

Z-315/2025-212

o Zahájení exekuce

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

750 02 Přerov

Povinnost k

Marcinová Lenka, V Lukách 2156, Rakovník II, 26901

Rakovník, RC/ICO: 875923/9819

Listina

Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 EX-30705/2023 -9 ze dne 09.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2023 16:47:58. Zápis proveden dne 13.11.2023; uloženo na prac. Rakovník

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém uplatňují právo

právo právní úprava

G.2 Výpis z KN

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokasující stav evidovaný k datu 28.02.2025 13:15:02	
Okres: CZ020C Rakovník	Obec: 541656 Rakovník
at. území: 739081 Rakovník	list vlastnictví: 8405
v kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
Typ vztahu	
	Z-4315/2023-212
<i>Související zápisy</i>	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k 1/6 bytu a spoluvlastnického podílu 22/1000 společných částí domu čp. 55 a st.p. 1307	
<i>Povinnost k</i>	
Marcinová Lenka, V Lukách 2156, Rakovník II, 26901 Rakovník, RC/IČO: 875923/9819 Jednotka: 55/16	
<i>Listina</i> Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 EX-30705/2023 -14 ze dne 09.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2023 16:47:58. Zápis proveden dne 13.11.2023; uloženo na prac. Rakovník	
Z-4315/2023-212	
Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Exekutorský úřad Přerov, Komenského 38, 750 02 Přerov	
<i>Povinnost k</i>	
Marcinová Lenka, V Lukách 2156, Rakovník II, 26901 Rakovník, RC/IČO: 875923/9819	
<i>Listina</i> Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 EX-09315/2024 -9 ze dne 06.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2024 07:02:53. Zápis proveden dne 09.05.2024; uloženo na prac. Rakovník	
Z-1736/2024-212	
<i>Související zápisy</i>	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti včetně spoluvlastnického podílu 22/1000 společných částí domu čp. 55 a st.p. 1307	
<i>Povinnost k</i>	
Marcinová Lenka, V Lukách 2156, Rakovník II, 26901 Rakovník, RC/IČO: 875923/9819 Jednotka: 55/16	
<i>Listina</i> Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 EX-09315/2024 -14 ze dne 07.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2024 07:02:53. Zápis proveden dne 09.05.2024; uloženo na prac. Rakovník	
Z-1736/2024-212	
Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. et PhDr. Jiří Leskovjan, LL.M. Školská 38, 110 00 Praha 1	
<i>Povinnost k</i>	
Marcinová Lenka, V Lukách 2156, Rakovník II, 26901 Rakovník, RC/IČO: 875923/9819	
<i>Listina</i> Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 3511/24-8 ze dne 26.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2024 20:10:20. Zápis proveden dne 09.07.2024; uloženo na prac. Praha	
Z-32450/2024-101	
<i>Listina</i> Vyrozměnění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 11.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2024 10:00:00. Zápis proveden dne 11.07.2024; uloženo na prac. Praha	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2025 13:15:02

Okres: CE020C Rakovník Obec: 541656 Rakovník
st.území: 739081 Rakovník List vlastnictví: 8405
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

26.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2024 20:13:55. Zápis proveden dne 20.11.2024; uloženo na prac. Rakovník Z-4506/2024-212

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluměstnickému podílu 1/6 nemovitosti včetně spoluměstnického podílu 22/1000 společných částí domu čp. 55 a st.p. 1307
Povinnost k
Marcinová Lenka, V Lukách 2156, Rakovník II, 26901
Rakovník, RČ/IČO: 875923/9819
Jednotka: 55/16

Listina
Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 189 EX-3511/2024 -15 ze dne 07.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.07.2024 20:10:28. Zápis proveden dne 11.07.2024; uloženo na prac. Rakovník Z-2681/2024-212

Listina
Vyrozměnění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 26.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2024 20:13:55. Zápis proveden dne 20.11.2024; uloženo na prac. Rakovník Z-4506/2024-212

omby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Smlouva kupní ze dne 07.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2016 08:57:29. Zápis proveden dne 12.04.2016.

Pro: Marcin Štefan, nábř. T. G. Masaryka 1699, Rakovník II, 26901 RČ/IČO: 660103/6684
Rakovník V-1430/2016-212

Usnesení soudu o vypořádání sů a o dědictví 26 D-113/2017 -132 Okresní soud v Rakovníku ze dne 07.12.2017, Právní moc ke dni 07.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2017 09:06:17. Zápis proveden dne 09.01.2018.

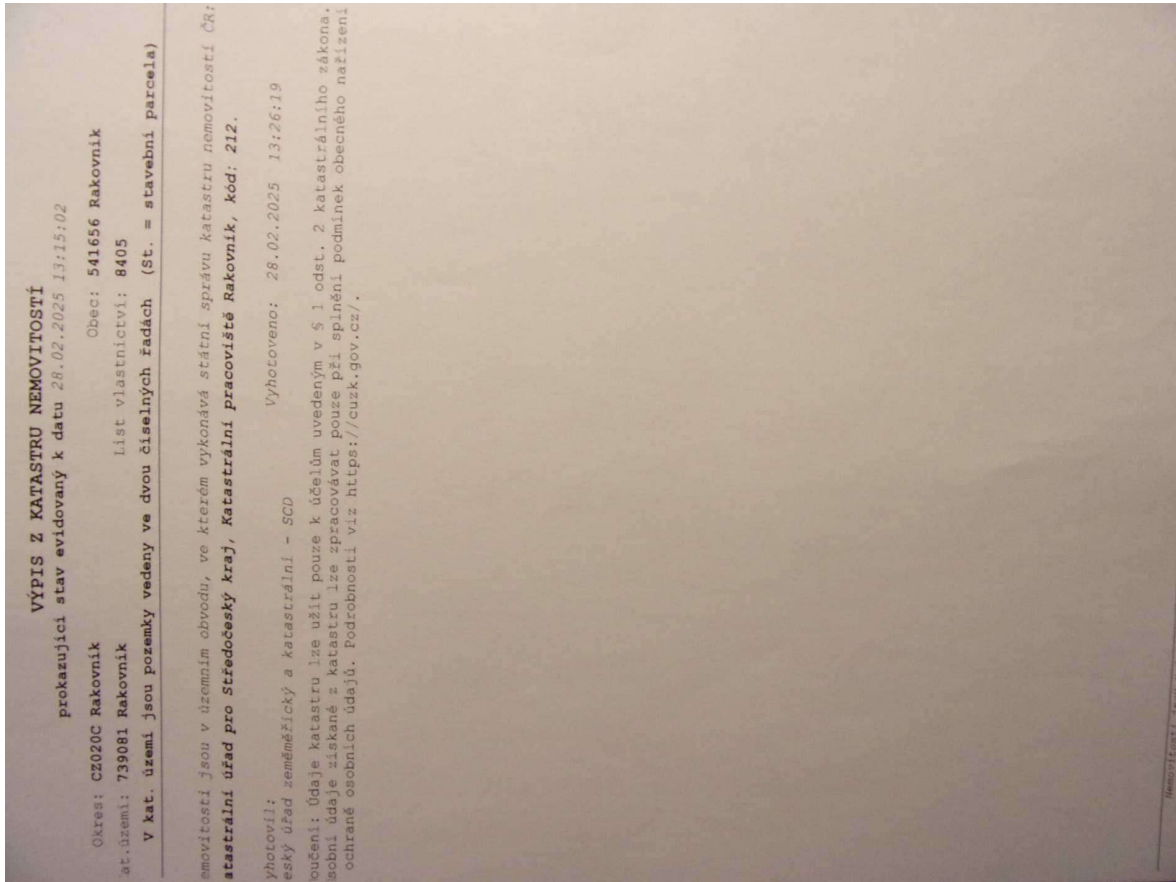
Pro: Marcinová Lenka, V Lukách 2156, Rakovník II, 26901 Rakovník RČ/IČO: 875923/9819
Sinevič Štefánia, V Lukách 2156, Rakovník II, 26901 Rakovník 915607/9834
Marcin Štefan, nábř. T. G. Masaryka 1699, Rakovník II, 26901 660103/6684
Rakovník V-6432/2017-212

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

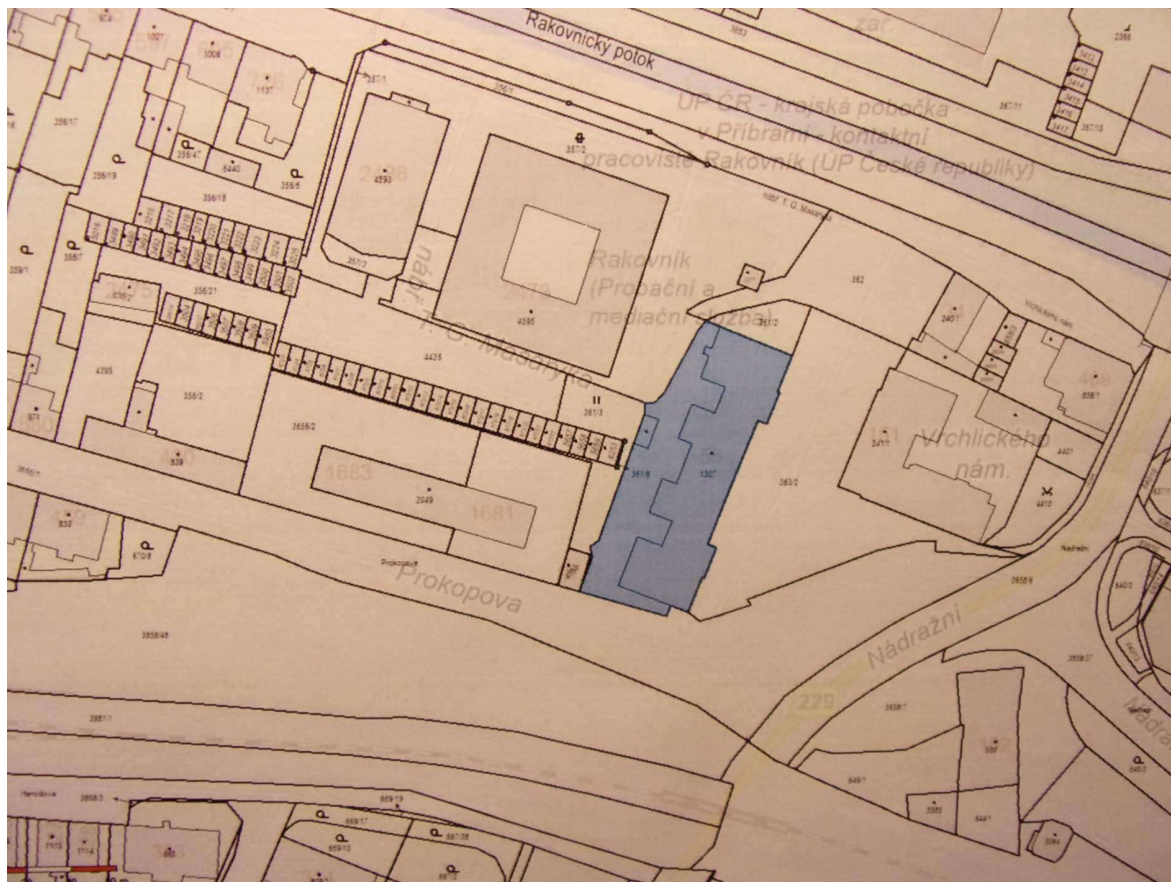
Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu ve kterém vznikla

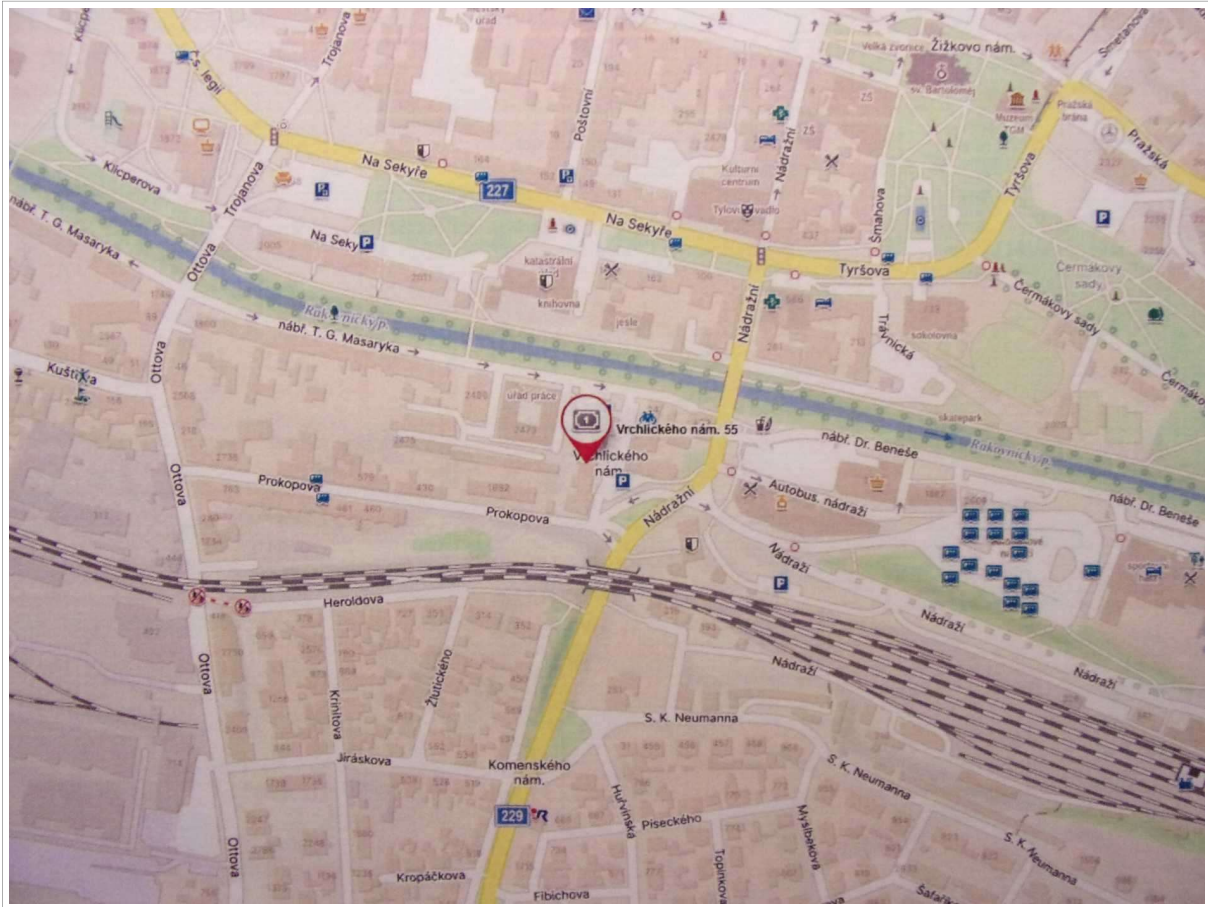
G.3 Výpis z KN

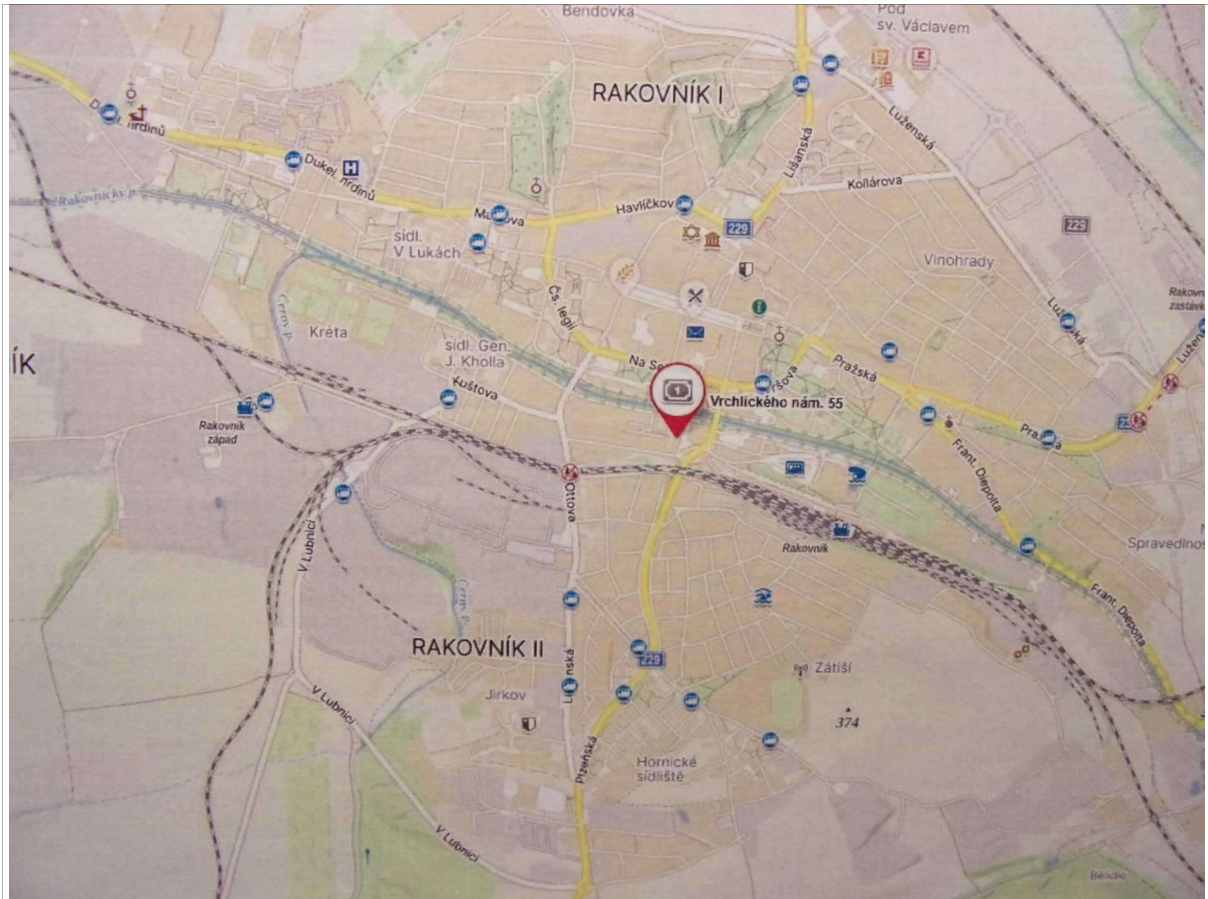


G.4 Kopie katastrální mapy

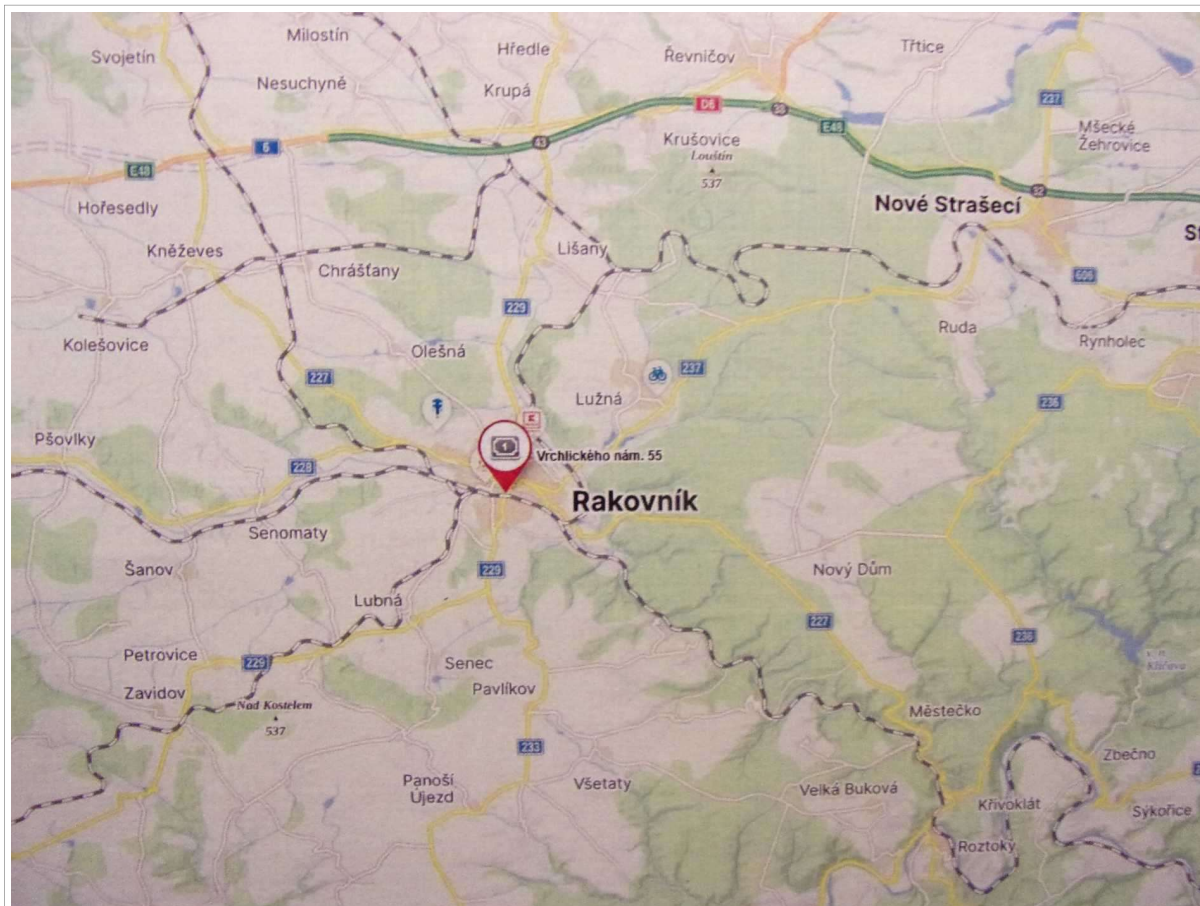


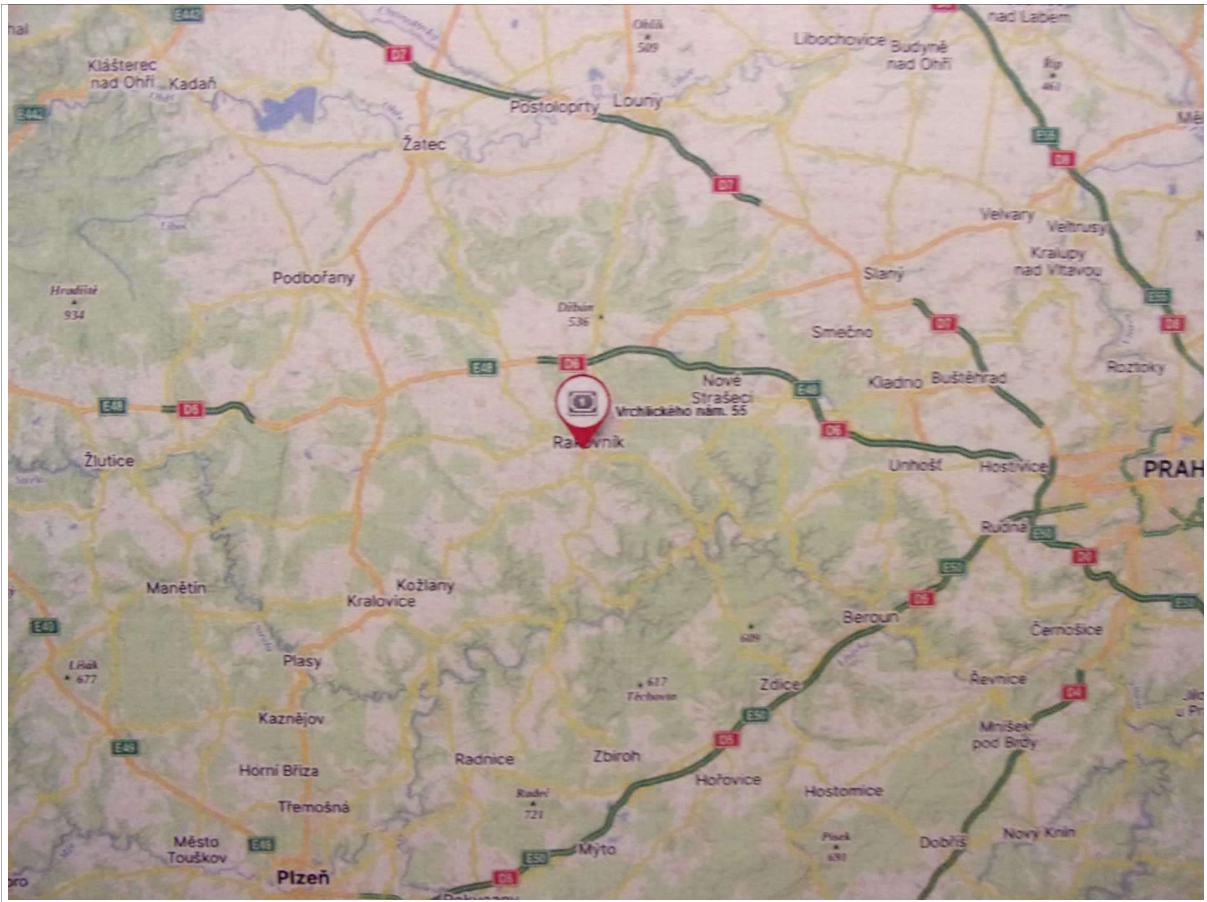
G.5 Mapa obce





G.6 Mapa regionu





G.7 Usnesení

Exekutorský úřad Brno – venkov
soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová
 Křenová č.p. 131/35, Brno, 602 00, IČ 04152140, DS 1675471
 www.exekutorbrnovenkov.cz, e-mail: urad@exekutorbrnovenkov.cz, telefon: +420 516 415 340

č.j. 198EX 865/22-95
 Sp.zn.opr.: SW-687-0649

Usnesení

Mgr. Jaroslava Schafferová, soudní exekutor Exekutorského úřadu Brno – venkov pověřený provedením exekuce na základě pověření Okresního soudu v Rakovníku ze dne 02.08.2022 č.j. 6 EXE 2389/2022-24, podle pravomocného a vykonatelného platebního rozkazu Okresního soudu v Rakovníku č.j. 11 C 57/2022-67 ze dne 12.04.2022, k uspokojení pohledávky oprávněného 1/ Air Bank a.s., IČ: 290463371, sídlem Evropská 2690/17, Praha, PSČ: 160 00, práv. zast. Mgr. Jaroslav Zeman, advokát, se sídlem Lazaretní 925/9, Brno, PSČ: 615 00, proti povinnému 1/ Lenka Marcinová, IČ: 875923/9819, bytem V Lukách č.p. 2156, Rakovník, PSČ: 269 01, ve věci 73.075,38 Kč s příslušenstvím, rozhodl

ustanovuje

znalcem z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitých věcí **Ing. Zdeněk Konopásek, IČ: 61638081, se sídlem Sídlená č.p. 2469, Rakovník 26901, kterému ukládá, aby do 30 dnů po obdržení tohoto usnesení vyhotovil ve trojíh provedení znalecký posudek.**

Úkolem znalce je stanovit cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č. j. 198EX 865/22-12 ze dne 04.08.2022 a to:

Očíslo: CE020C Rakovník Obec: 541656 Rakovník
 Kat.území: 739081 Rakovník List vlastnictví: 8405
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavěbní parcela)
 A Vlastník, jiný správní
 Vlastnické právo Identifikátor Posílil

Marcinová Lenka, V Lukách 2156, Rakovník II, 26901
Rakovník 1/6

B. Nemovitosti

Jednosky
 č.p./
 č.jezernky způsob využití způsob ochrany Typ Podíl na
 55/16 byt Způsob ochrany bytové domu a pozemku
 Vymezeno v: 22/1000

Budova Rakovník II, č.p. 55, byt.čís. IV 7566

se parcelou St. 1307, IV 7566

Zastavěná plocha a nádvoří 1534m²

Parcela St. 1307 zastavěná plocha a nádvoří 1534m²
 Nemovitosti jsou v zemi obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 katastrální úřad pro Středočeský územní úřad, Katastrální pracoviště Rakovník, úseď: 212.

- stanovit cenu obvyklou.
- uvést všechna příslušenství nemovitých věcí.
- uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní smlouvy a jejich účinnost.
- stanovit vzálednou cenu nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Stanovená lhůta pro podání posudku je závazná, jen ze závažných důvodů může znalec požádat o její prodloužení. Nemůže-li znalec vyžádaný úkon provést, je povinen to oznámit s příslušným odůvodněním neprodleně soudnímu exekutorovi. Nedodržení stanovené lhůty může mít za následek snížení odměny, popřípadě na návrh exekutora opatření podle § 53 o.s.ř.

Soudní exekutor podle ust. § 127 odst. 4 o.s.ř. **ukládá povinnému**, aby se na předvolání znalce k tomuto dostavil a poskytl tomuto potřebnou soudní pomoc.

Odůvodnění:

Doplnění: Vím tento dokument bez omylu a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí (ust. § 17b odst. 2 obč.zákona). Soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová, soudní exekutor Exekutorského úřadu Brno – venkov, IČ: 04152140, DS: 1675471, adresou uvedenou v žádosti písemnost vyhotovena v el. podobě a podepsaná podle § 53a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

Exekutorský úřad Brno – venkov

soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová

Křenová č.p. 131/35, Brno, 602 00, IČ 04152140, DS n67547u

www.exekutorbrnovenkov.cz, e-mail: urad@exekutorbrnovenkov.cz, telefon: +420 516 415 340

Na základě pověření Okresního soudu v Rakovniku ze dne 02.08.2022 č.j. 6 EXE 2389/2022-24 byla nařízena exekuce podle pravomocného a vykonatelného platebního rozkazu Okresního soudu v Rakovniku č.j. 11 C 57/2022-67 ze dne 12.04.2022 k vymození peněžité pohledávky oprávněného ve výši 73 075,38 Kč s příslušenstvím a náklady exekuce.

Exekucím příkazem č.j. 198EX 865/22-12 ze dne 04.08.2022 byla nařízena exekuce prodejem nemovitých věcí povinného. Dnem 20.09.2022 uplynula lhůta pro dobrovolné splnění vymáhané povinnosti podle ust. § 46 odst. 6 zák. č. 120/2001 Sb., exekučního řádu a doložka provedení exekuce byla zapsána do rejstříku zahájených exekucí.

Exekuční příkaz nabyl právní moci dne 20.09.2022 a exekuci tak lze s odkazem na ust. § 47 odst. 2 zák. č. 120/2001 Sb., exekuční řád, provést.

Vzhledem k tomu, že je nutné ocenit nemovité věci v souladu s ust. § 336a o.s.ř., ustanovil soudní exekutor v souladu s ust. § 336 o.s.ř. znalce z oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitých věcí.

Poučení: I. Proti osobě znalce mohou být podány námítky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí.

II. Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže se zřetelem na poměr k věci nebo účastníkům, jejich zákonným zástupcům nebo zplnomocněncům lze pochybovat o jeho nepodjatosti.

V Brně dne 03.03.2025

Mgr. Jaroslava Schafferová
soudní exekutor

G.8 Průvodní dopis

Exekutorský úřad Brno – venkov
soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová
Křenová č.p. 131/35, Brno, 602 00, IČ 04152140, DIČ 6075470
www.exekutorbrnovenkov.cz, e-mail: urad@exekutorbrnovenkov.cz, telefon: +420 516 415 340
V Brně dne 03.03.2025 Vytvořil: Mgr. Lucie Cenková
Č.j. 19BEX 865/22-94
Sp. zn. exo. soudu: 6 EXE 2389/2022
Sp.zn.opr.: SW-687-0649

Ing. Zdeněk Konopásek
Sklenská č.p. 2469, 26901 Rakovník

Vic. Průvodní dopis

Ověřený soud v Rakovníku vydal dne 02.08.2022 usnesení č.j. 6 EXE 2389/2022-24, kterým byla na základě pravomocného a vykonatelného platebního rozkazu Okresního soudu v Rakovníku č.j. 11 C 57/2022-67 ze dne 12.04.2022, nařízena exekuce k uspokojení pohledávky:

1/ Air Bank a.s., IČ: 29045371, sídlem Evropská 2690/17, Praha, PSČ: 160 00, práv. zast. Mgr. Jaroslav Zeman, advokát, se sídlem Lazaretní 925/9, Brno, PSČ: 615 00,
proti povinnému:
1/ Lenka Marchová, datum narození 23.09.1987, bytem V Lukách č.p. 2156, Rakovník, PSČ: 269 01,
ve výši 73.075,38 Kč s příslušenstvím.

Dobrý den,

zasíláme Vám usnesení o ustanovení znalce s potřebnými přílohami – s kopii listu vlastnictví a exekucním příkazem s doložkou právní moci, a dovoluujeme si Vás tímto požádat o vypracování znaleckého posudku na předmětnou nemovitost.

kontakt na povinného,
otec povinné – tel. 774 414 336 (souhlasí, že znalec pustí do bytu za účelem ocenění)

Prosíme o ocenění nemovitých věcí v souladu s ust. § 336 občanského soudního řádu s uvedením výsledné ceny nemovitosti a ocenění případných práv a závad vázajících na nemovitosti.

Současné prosíme o zaslání znaleckého posudku (v PDF formátu) včetně případné fotodokumentace (v JPG formátu) e - mailem nebo prostřednictvím DS.

Při fakturaci za Vás znalecký posudek prosím uvádějte tyto údaje:
Exekutorský úřad Brno – venkov
Mgr. Jaroslava Schafferová, soudní exekutor
Křenová 131/35, 602 00 Brno, IČ 04152140, DIČ:CZ7361017983

Současné Vás žádáme o vylíčení znaleckého (odměny) a hotových výdajů vynaložených v souvislosti znaleckého bude provedena obratem po právní moci uvedeného usnesení.

V případě jakýchkoli dotazů nás neváhejte kontaktovat.
s pozdravem

Přílohy:
- usnesení o ustanovení znalce
- kopie LV
- exekucní příkaz s doložkou právní moci

Mgr. Lucie Cenková
e-mail: l.cenkova@exekutorbrnovenkov.cz
telefon (přímoš brla): 516415341
(toto tel. číslo prosím nepředávejte povinným)

Konzultant a důvod jeho příbrání

Konzultant nebyl příbrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 8130.

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Praze ze dne 12.4.1990, č.j. 1233, v oboru Ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Praze.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem
8130/26/2025,029314/2025.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 8130–26/2025.

V Rakovníku, 4. 4. 2025

Zdeněk Konopásek
Sklenářova 2469, 269 01 Rakovník
604 759 222, 313 517 058