

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: 24779/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku **p.č. St. 129** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hřiby, č.p. 23, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 129) a pozemku **p.č. 93/3** - ostatní plocha, vše v k.ú. Hřiby, obec Vitice, okres Kolín.

II) pozemku **p.č. 93/2** - zahrada, v k.ú. Hřiby, obec Vitice, okres Kolín.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674
DIČ: CZ 8310214935

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 28813/22-36

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 aktuálním znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů,
podle stavu ke dni 3.2.2023 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 Sb., v elektronické podobě.

V Praze, dne 14.2.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 17.1.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 28813/22-36**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku p.č. St. 129 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hřiby, č.p. 23, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 129) a pozemku **p.č. 93/3** - ostatní plocha, vše v k.ú. Hřiby, obec Vitice, okres Kolín.

II) pozemku p.č. 93/2 - zahrada, v k.ú. Hřiby, obec Vitice, okres Kolín.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 28813/22-36**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odsat. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

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*.“

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 3.2.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem z rodinného domu č.p. 41.

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.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 445, pro k.ú. Hřiby, obec Vitice, okres Kolín, vyhotovený objednavatelem dne 10.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Hřiby, obec Vitice, okres Kolín, vyhotovená objednavatelem dne 17.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán obce Vitice.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.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.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Středočeský
Okres: Kolín
Obec: Vitice
Katastrální území: Hřiby (782793)

List vlastnictví číslo: 445

Vlastník:

Společné jmění manželů
Zahradník Petr
Zahradníková Elen
Hřiby 23, 28106 Vitice

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Rodinný dům č.p. 23 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 129 a p.č. 93/3, k.ú. Hřiby

Jedná se o přízemní, zděný rodinný dům s využitým podkrovím pod valbovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Vitice, v místní části Hřiby, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Hřiby 23, 281 06 Vitice. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 828/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5 a na pozemku p.č. 898/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Vitice, č.p. 95, 281 06 Vitice.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinnou předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	smíšené	<i>částečná izolace</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	*	
Střecha:	valbová	
Krytina:	taška pálená	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	*	
Fasádní omítky:	vápenné hladké	
Vnější obklady soklu:	kamenný	
Vnitřní obklady:	*	

Schody:	*
Dveře:	*
Okna:	dřevěná euro okna
Podlahy obytných místností:	*
Podlahy ostatních místností:	*
Vytápění:	*
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	ANO
Rozvod vody:	*
Zdroj teplé vody:	*
Instalace plynu:	*
Kanalizace:	*
Vybavení kuchyně:	*
Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	*
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 je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele cca 60 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V minulosti byla vyměněna okna za nová dřevěná Euro okna a byla položena nová střešní krytina. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na obytnou část rodinného domu, vlevo (pohled z příjezdové komunikace p.č. 828/2), navazuje přístřešek dřevěné konstrukce s pultovou střechou krytou standardní krytinou.

Vedle rodinného domu, vlevo (pohled z příjezdové komunikace p.č. 828/2), je situována přízemní, zděná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou taškou pálenou a z části plechovou krytinou, za kterou dále se nachází přízemní, dřevěná kůlna se sedlovou a pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- vrata dřevěná
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- zpevněné plochy
- zídka
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinné zjištěna.

II) Pozemek p.č. 93/2, k.ú. Hřiby

Jedná se o ocenění nemovité věci - pozemku **p.č. 93/2** - zahrada, v k.ú. Hřiby, obec Vitice, okres Kolín, který je situován v okrajové, zastavěné části obce Vitice, v místní části Hřiby, v mírně sklonitém terénu s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 828/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5 a na pozemku p.č. 898/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Vitice, č.p. 95, 281 06 Vitice.

Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se v obci Vitice nachází tyto IS: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Dle platného územního plánu obce Vitice (zveřejněného na aktuálních [www stránkách](http://www.vitice.cz) obce) je pozemek zahrnut v plochách rozvojových: „Bv - bydlení venkovské.“

Při místním šetření bylo zjištěno příslušenství pozemku, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinné zjištěna.

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.

6. Obsah znaleckého posudku

Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 23 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 129 a p.č. 93/3, k.ú. Hřiby

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena - pozemek p.č. 93/2, k.ú. Hřiby

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Obvyklá cena - rodinný dům č.p. 23 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 129 a p.č. 93/3, k.ú. Hřiby

1) Ocenění porovnávací metodou

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 **nižší** 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, přihraničí, 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)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Rodinný dům, k.ú. Vitice, okres Kolín

Pozemek: **St. 45, LV 1429** Součástí je stavba: **Vitice, č.p. 12, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.130.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.01.2022 08:12:01. Zápis proveden dne 18.02.2022. **V-938/2022-204**

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

pozemky: **St. 45, LV 1429** Součástí je stavba: **Vitice, č.p. 12, rod.dům**

2) Rodinný dům, k.ú. Dobré Pole u Vitic, okres Kolín

Pozemek: **St. 186, LV 973** Součástí je stavba: **Dobré Pole, č.p. 167, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.850.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č.07860 ze dne 02.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2022 08:10:08. Zápis proveden dne 25.05.2022. **V-4077/2022-204**

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

pozemky: **St. 186, LV 973** Součástí je stavba: **Dobré Pole, č.p. 167, rod.dům; 1033/2, LV 973**

3) Rodinný dům, k.ú. Dobré Pole u Vitic, okres Kolín

Pozemek: **St. 80, LV 229** Součástí je stavba: **Dobré Pole, č.p. 80, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.490.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2021 12:55:10. Zápis proveden dne 29.10.2021. **V-9692/2021-204**

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

pozemky: **St. 80, LV 229** Součástí je stavba: **Dobré Pole, č.p. 80, rod.dům; 58, LV 229**

Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Vitice, okres Kolín	
Výchozí cena (VC):	3 130 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,93
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,85
K _{technického stavu} :	1,05
K _{příslušenství} :	1,00
Jednotková cena (JC):	3 770 970,75 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Dobré Pole u Vitic, okres Kolín	
Výchozí cena (VC):	3 850 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,97
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,10
K _{příslušenství} :	1,00
Jednotková cena (JC):	3 608 247,42 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Dobré Pole u Vitic, okres Kolín	
Výchozí cena (VC):	3 490 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,89
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
K _{příslušenství} :	1,10
Jednotková cena (JC):	3 564 862,10 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{datum realizace} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického stavu} \times K_{příslušenství})$

Minimální jednotková cena:

3 564 862,10 Kč

Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):

3 648 026,76 Kč

Maximální jednotková cena:

3 770 970,75 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		3 650 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	3 650 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: **3 650 000,- Kč**

Obvyklá cena - pozemek p.č. 93/2, k.ú. Hřiby**1) Ocenění porovnávací metodou**

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. Jako jednotka porovnání byl volen m².

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 **nižší** 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, přihraničí, 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)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Hřiby, okres Kolín

Pozemek: 261/44, LV 1518

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.910.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2022 15:51:40. Zápis proveden dne 21.04.2022.

V-3077/2022-204

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

261/44, LV 1518

2) Pozemek, k.ú. Bylany u Českého Brodu, okres Kolín

Pozemek: 297/58, LV 694

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.877.920,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2021 12:21:21. Zápis proveden dne 27.05.2021.

V-3914/2021-204

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

297/58, LV 694

3) Pozemek, k.ú. Bylany u Českého Brodu, okres Kolín

Pozemek: 297/62, LV 724

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.192.520,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 08.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2021 19:01:38. Zápis proveden dne 22.06.2021.

V-5179/2021-204

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

297/62, LV 724

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum\ realizace}$	$K_{stavební\ připravenosti}$	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Hřiby, okres Kolín				2 910 000,- Kč	1 077,00 m ²
1,00	0,90	1,00	1,00	3 002,17 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Bylany u Českého Brodu, okres Kolín				1 877 920,- Kč	776,00 m ²
1,05	0,77	1,10	1,00	2 721,09 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Bylany u Českého Brodu, okres Kolín				2 192 520,- Kč	906,00 m ²
1,05	0,77	1,10	1,00	2 721,09 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum\ realizace} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu})$

Minimální jednotková cena za m²: 2 721,09 Kč
Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 2 814,78 Kč
Maximální jednotková cena za m²: 3 002,17 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 2 800,- Kč
Jednotkové množství: × 1 920,00 m²
Porovnávací hodnota: = 5 376 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 5 380 000,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

I) Rodinný dům č.p. 23 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 129 a p.č. 93/3, k.ú. Hřiby

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni
- lokalita vhodná k bydlení

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra obce
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

II) Pozemek p.č. 93/2, k.ú. Hřiby

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni
- pozemek veden v ÚP v rozvojových plochách jako „Bv - bydlení venkovské“

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra obce
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 17.1.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 28813/22-36**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku p.č. St. 129 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hřiby, č.p. 23, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 129) a pozemku **p.č. 93/3** - ostatní plocha, vše v k.ú. Hřiby, obec Vitice, okres Kolín.

II) pozemku p.č. 93/2 - zahrada, v k.ú. Hřiby, obec Vitice, okres Kolín.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

I) Rodinný dům č.p. 23 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 129 a p.č. 93/3, k.ú. Hřiby

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:

3 650 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Pozemek p.č. 93/2, k.ú. Hřiby

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:

5 380 000,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:

3 650 000,- + 5 380 000,- = 9 030 000,- Kč

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	9 030 000,- 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.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen
porovnáním činí**

9 030 000,– Kč

Cena slovy: devětmilionůtřicetisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Michaela Konečná

V Praze, dne 14.2.2023

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace





F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 14.2.2023

.....
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