

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

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 25219/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně majetkového celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem - pozemku p.č. St. 107/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Lovčice, č.p. 6, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 107/2), pozemku p.č. 1019/2 - zahrada a pozemku p.č. 1021 - ostatní plocha, vše na LV č. 254, k.ú. Vysoká u Kosovy Hory, obec Kosova Hora, okres Příbram.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemku p.č. St. 107/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. used** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 107/1), pozemku p.č. 966/2 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 1017/2 - ostatní plocha, pozemku p.č. 1019/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 1192/2 - ostatní plocha, pozemku p.č. 2585/2 - ostatní plocha, pozemku p.č. 2585/5 - ostatní plocha, pozemku p.č. 2641/1 - ostatní plocha, pozemku p.č. 2641/3 - ostatní plocha a pozemku p.č. 2660/6 - ostatní plocha, vše v k.ú. Vysoká u Kosovy Hory, obec Kosova Hora, okres Příbram.

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 11636/19-56

Číslo položky v evidenci posudků:

014263/2023

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 9.6.2023 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 10.7.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 21.3.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 11636/19-56**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 107/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Lovčice, č.p. 6, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 107/2), pozemku **p.č. 1019/2** - zahrada a pozemku **p.č. 1021** - ostatní plocha, vše na LV č. 254, k.ú. Vysoká u Kosovy Hory, obec Kosova Hora, okres Příbram.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 107/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. used** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 107/1), pozemku **p.č. 966/2** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1017/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1019/1** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1192/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2585/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2585/5** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2641/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2641/3** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 2660/6** - ostatní plocha, vše v k.ú. Vysoká u Kosovy Hory, obec Kosova Hora, okres Příbram.

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 11636/19-56**. 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 25.4.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše. Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění.

Další prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 9.6.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil 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 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.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 254, pro k.ú. Vysoká u Kosovy Hory, obec Kosova Hora, okres Příbram, vyhotovený objednavatelem dne 13.3.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 182, pro k.ú. Vysoká u Kosovy Hory, obec Kosova Hora, okres Příbram, vyhotovený objednavatelem dne 13.3.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Vysoká u Kosovy Hory, obec Kosova Hora, okres Příbram, vyhotovená objednavatelem dne 21.3.2023, 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.

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: Příbram
Obec: Kosova Hora
Katastrální území: Vysoká u Kosovy Hory (788198)

Nemovitě věci evidované na LV č. 254, k.ú. Vysoká u Kosovy Hory

List vlastnictví číslo: 254

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. Mrňák Zdeněk
Nová 204, Polabiny, 53009 Pardubice | Podíl: 3/4 |
| 2. Musil Michal
Smaragdová 431/21, Slivenec, 15400 Praha 5 | Podíl: 1/4 |

Nemovitě věci evidované na LV č. 182, k.ú. Vysoká u Kosovy Hory

List vlastnictví číslo: 182

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. Mrňák Zdeněk
Nová 204, Polabiny, 53009 Pardubice | Podíl: 1/2 |
| 2. Musil Michal
Smaragdová 431/21, Slivenec, 15400 Praha 5 | Podíl: 1/2 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem - pozemku p.č. St. 107/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Lovčice, č.p. 6, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 107/2), pozemku p.č. 1019/2 - zahrada a pozemku p.č. 1021 - ostatní plocha, vše na LV č. 254, k.ú. Vysoká u Kosovy Hory, obec Kosova Hora, okres Příbram.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemku p.č. St. 107/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. used** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 107/1), pozemku p.č. 966/2 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 1017/2 - ostatní plocha, pozemku p.č. 1019/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 1192/2 - ostatní plocha, pozemku p.č. 2585/2 - ostatní plocha, pozemku p.č. 2585/5 - ostatní plocha, pozemku p.č. 2641/1 - ostatní plocha, pozemku p.č. 2641/3 - ostatní plocha a pozemku p.č. 2660/6 - ostatní plocha, vše v k.ú. Vysoká u Kosovy Hory, obec Kosova Hora, okres Příbram.

Při místním šetření bylo pracovníkem Znalecké kanceláře zjištěno, že výše uvedené nemovité věci jsou stavebně a technicky propojeny, jsou užívány jako jeden nemovitostní celek.

Jedná se o přízemní rodinný dům ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Kosova Hora, v místní části Lovčice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Lovčice 6, 264 01 Kosova Hora - Lovčice. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, netvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 2771 - ostatní plocha p.č. 2765/3 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví Středočeského kraje na pozemcích p.č. 2551/1 - ostatní plocha, p.č. 2641/2 - ostatní plocha a p.č. 2639/3 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Kosova Hora.

Dle sdělení povinného a informací ČSÚ se v obci Kosova Hora nachází tyto IS: hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z obytné části (uliční trakt evidován jako stavba č.p. 6 - rod. dům, na pozemku p.č. St. 107/2) a z hospodářské části (dvorní trakt evidován jako stavba bez /čp/če - zem. used, na pozemku p.č. St. 107/1).

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

Základy:	smíšené	<i>s částečnou izolací</i>
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	*	
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška betonová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody, parapety	<i>pozinkované, keramické</i>
Vnitřní omítky:	*	
Fasádní omítky:	vápenné hladké	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	*	

Schody:	*
Dveře:	*
Okna:	kastlová, dřevěná ven/dovnitř otvíratelná, plastová zdvojená
Podlahy obytných místností:	*
Podlahy ostatních místností:	*
Vytápění:	*
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	NE
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 přes 60 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. V minulosti byla položena nová střešní krytina a to včetně klempířských konstrukcí a byla vyměněna část oken za nová plastová (z důvodu neumožnění prohlídky nebylo možné přesně identifikovat jednotlivé prvky vnitřní rekonstrukce objektu). Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako průměrnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Před oceňovaným rodinným domem, vlevo - na pozemku p.č. 1021 (pohled z příjezdové komunikace p.č. 2639/3), je situována přízemní, zděná garáž se sedlovou střechou krytou taškou pálenou (bobrovkou).

Za rodinným domem (na pozemku p.č. 966/2) se nachází kůlna z ocelové konstrukce a se sedlovou střechou krytou plechovou krytinou.

Na hospodářskou část (stavba bez čp/če - zem. used, na pozemku p.č. St. 107/1) vlevo navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou taškou betonovou a přístřešek dřevěné konstrukce s pultovou střechou krytou polykarbonátem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích
- betonová podezdívka
- vrata dřevěná
- vrátka dřevěná

- zpevněné plochy
- skleník
- zemní sklep
- studna
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného 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

Nemovité věci evidované na LV č. 254, k.ú. Vysoká u Kosovy Hory

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Nemovité věci evidované na LV č. 182, k.ú. Vysoká u Kosovy Hory

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Nemovité věci evidované na LV č. 254, k.ú. Vysoká u Kosovy Hory

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, 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)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Rodinný dům, k.ú. Janov u Kosovy Hory, okres Příbram

Pozemek: **St. 80/2, LV 768** Součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.900.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2023 09:52:26. Zápis proveden dne 22.02.2023.

V-696/2023-211

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

pozemky:

St. 80/2, LV 768 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav; 1204/1, LV 768; 1204/3, LV 768; 1204/4, LV 768; 1204/7, LV 768; 1889, LV 486

2) Rodinný dům, k.ú. Sedlčany, okres Příbram

Pozemek: **2205, LV 4441** Součástí je stavba: **Sedlčany, č.p. 777, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.600.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2022 09:40:30. Zápis proveden dne 26.10.2022.

V-8197/2022-211

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

pozemky:

2205, LV 4441 Součástí je stavba: Sedlčany, č.p. 777, rod.dům; 2206, LV 4441

3) Rodinný dům, k.ú. Solopysky u Třebnic, okres Příbram

Pozemek: **St. 39, LV 352** Součástí je stavba: **Solopysky, č.p. 37, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.400.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2022 08:25:26. Zápis proveden dne 17.08.2022.

V-6173/2022-211

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

pozemky:

St. 39, LV 352 Součástí je stavba: Solopysky, č.p. 37, rod.dům; 56/5, LV 352

Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Janov u Kosovy Hory, okres Příbram	
Výchozí cena (VC):	2 900 000,— Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,20
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	2 416 666,67 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Sedlčany, okres Příbram	
Výchozí cena (VC):	2 600 000,— Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,10
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	2 488 038,28 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Solopysky u Třebnic, okres Příbram	
Výchozí cena (VC):	3 400 000,— Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,10
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,98
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	3 153 988,87 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	2 416 666,67 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	2 686 231,27 Kč
Maximální jednotková cena:	3 153 988,87 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:

2 790 000,- Kč

Jednotkové množství:

 $\times$ 1,00

Porovnávací hodnota:

 $=$ 2 790 000,- Kč**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:

 $\times$ 1 / 4**Cena po úpravě:** $=$ 697 500,- Kč**Úprava ceny koeficientem:**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 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

 $\times$

0,800

Cena po úpravě: $=$ 558 000,- Kč**Výsledná porovnávací hodnota:**

558 000,- Kč

Nemovité věci evidované na LV č. 182, k.ú. Vysoká u Kosovy Hory

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. Sedlčany, okres Příbram

Pozemek: 2940/94, LV 1165

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

349.600,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2022 12:17:11. Zápis proveden dne 28.02.2022.

V-997/2022-211

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

pozemky:

2940/94, LV 1165

2) Pozemek, k.ú. Jesenice u Sedlčan, okres Příbram

Pozemek: 57/4, LV 670

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2022 15:06:50. Zápis proveden dne 01.11.2022.

V-8316/2022-211

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

pozemky:

57/4, LV 670

3) Pozemek, k.ú. Votice, okres Příbram

Pozemek: 1865/5, LV 3457

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2022 14:23:25. Zápis proveden dne 18.05.2022.

V-3806/2022-201

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

pozemky:

1865/5, LV 3457

Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum\ realizace}$	$K_{přislušenství}$ (vedlejší stavby)	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Sedlčany, okres Příbram			349 600,- Kč	368,00 m ²
1,15	0,83	0,90	1 105,87 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Jesenice u Sedlčan, okres Příbram			1 000 000,- Kč	1 089,00 m ²
1,00	0,96	0,90	1 062,82 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Votice, okres Příbram			400 000,- Kč	359,00 m ²
1,15	0,88	0,90	1 223,33 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum\ realizace} \times K_{přislušenství\ (vedlejší\ stavby)})$

Minimální jednotková cena za m²:

1 062,82 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):

1 130,67 Kč

Maximální jednotková cena za m²:

1 223,33 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		1 130,- Kč
Jednotkové množství:	×	2 055,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	2 322 150,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	1 161 075,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 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 redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě:	=	928 860,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): **930 000,- 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.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku nebo ve vlastní garáži
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni
- objekt po provedených rekonstrukcích

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

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

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 21.3.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 11636/19-56**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 107/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Lovčice, č.p. 6, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 107/2), pozemku **p.č. 1019/2** - zahrada a pozemku **p.č. 1021** - ostatní plocha, vše na LV č. 254, k.ú. Vysoká u Kosovy Hory, obec Kosova Hora, okres Příbram.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 107/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. used** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 107/1), pozemku **p.č. 966/2** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1017/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1019/1** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1192/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2585/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2585/5** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2641/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2641/3** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 2660/6** - ostatní plocha, vše v k.ú. Vysoká u Kosovy Hory, obec Kosova Hora, okres Příbram.

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) Nemovité věci evidované na LV č. 254, k.ú. Vysoká u Kosovy Hory

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:

560 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Nemovité věci evidované na LV č. 182, k.ú. Vysoká u Kosovy Hory

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:

930 000,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:

560 000,- + 930 000,- = 1 490 000,- Kč

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 490 000,– 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

1 490 000,– Kč

Cena slovy: jedenmiliončtyřistadevadesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Michaela Konečná

V Praze, dne 10.7.2023

.....
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 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 **014263/2023**.

V Praze, dne 10.7.2023

.....

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