

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: 25857/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně majetkového celku sestávajícího z:

- I) pozemku p.č. St. 244 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Kozojedy, č.e. 5148, jiná st. (LV č. 381) a pozemku p.č. 947/15 - ostatní plocha, vše na LV č. 833;
II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - **objektu č.e. 5148 - jiná st.**, příslušející k části obce **Kozojedy**, na pozemku p.č. St. 244 (LV č. 833), na LV č. 381; v k.ú. Kozojedy u Kostelce nad Černými Lesy, obec Kozojedy, okres Praha-východ.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 32298/23-24

Číslo položky v evidenci posudků:

005847/2024

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 31. 1. 2024 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 7. 2. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 16. 1. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 32298/23-24**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) pozemku **p.č. St. 244** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 46 m², na pozemku stojí stavba: Kozojedy, č.e. 5148, jiná st. (LV č. 381) a pozemku **p.č. 947/15** - ostatní plocha o výměře 238 m², vše na LV č. 833;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - **objektu č.e. 5148 - jiná st.**, příslušející k části obce **Kozojedy**, na pozemku p.č. St. 244 (LV č. 833), na LV č. 381; v k.ú. Kozojedy u Kostelce nad Černými Lesy, obec Kozojedy, okres Praha-východ.

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.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 32298/23-24**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 833, pro k.ú. Kozojedy u Kostelce nad Černými Lesy, obec Kozojedy, okres Praha-východ, vyhotovený objednavatelem dne 15.1.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 381, pro k.ú. Kozojedy u Kostelce nad Černými Lesy, obec Kozojedy, okres Praha-východ, vyhotovený objednavatelem dne 15.1.2024.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Kozojedy u Kostelce nad Černými Lesy, obec Kozojedy, okres Praha-východ, vyhotovená objednavatelem dne 16.1.2024.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Kozojedy týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 31. 1. 2024 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.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

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

Kraj	Středočeský	
Okres	Praha-východ	
Obec	Kozojedy	
Katastrální území	Kozojedy u Kostelce nad Černými Lesy (671886)	
Číslo evidenční	5148	
PSČ	281 63	
Počet obyvatel	981	
List vlastnictví číslo	833	
Vlastník	Stach Marek č. p. 17, 27323 Černuc	
List vlastnictví číslo	381	
Vlastníci:		
1.	Stach Marek č. p. 17, 27323 Černuc	podíl 1 / 2
2.	Volek Petr Zahrádka 35, 39901 Kostelec nad Vltavou	podíl 1 / 2

Celkový popis předmětu ocenění:

Na základě požadavku objednavatele se jedná o ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) pozemku **p.č. St. 244** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 46 m², na pozemku stojí stavba: Kozojedy, č.e. 5148, jiná st. (LV č. 381) a pozemku **p.č. 947/15** - ostatní plocha o výměře 238 m², vše na LV č. 833;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - **objektu č.e. 5148 - jiná st.**, příslušející k části obce **Kozojedy**, na pozemku p.č. St. 244 (LV č. 833), na LV č. 381; v k.ú. Kozojedy u Kostelce nad Černými Lesy, obec Kozojedy, okres Praha-východ.

Jedná se o přízemní, zděný objekt rodinné rekreace s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové, rekreační části obce Kozojedy, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Kozojedy č.ev. 5148, 281 63 Kozojedy. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, s objektem tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1023/4 - ostatní plocha a po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1024/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Kozojedy, 9. května 40, 281 63 Kozojedy. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 50 m od předmětu ocenění.

Dle místního šetření a informací ČSÚ se v obci Kozojedy nachází na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

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

Základy:	smíšené	<i>s izolací</i>
Podezdívka:	zděná	
Obvodové stěny:	zděné	
Stropy:	*	
Zastřešení	sedlový krov	
Krytina:	plechová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Úprava povrchů:	VNITŘNÍ	*
	FASÁDNÍ	stříkané
Schodiště:	*	
Dveře:	*	
Okna:	dřevěná zdvojená	
Podlahy:	*	
Vytápění:	*	
Elektroinstalace:	*	
Rozvod vody:	*	
Zdroj teplé vody:	*	
Rozvod propan-butanu	*	
Kanalizace:	*	
Záchod:	*	
Okenice:	NE	

Vnitřní vybavení:	*
Ostatní:	*

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako průměrnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Za oceňovaným objektem, vpravo (pohled z příjezdové komunikace p.č. 1024/1), je situován přístřešek ocelové konstrukce pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- zpevněné plochy
- venkovní schody
- udírna kamenná
- přípojky IS

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

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

§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 jednájí 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 porováním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

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

4.1. Popis postupu při analýze dat:

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

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí „jako celku“

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 diference 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),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. HB indexu od Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Objekt, k.ú. Kozojedy u Kostelce nad Černými Lesy, okres Praha-východ

Pozemek: St. 423, LV 748 Součástí je stavba: Kozojedy, č.e. 138, rod.rekr

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2023 10:42:29. Zápis proveden dne 07.09.2023. V-6114/2023-204

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 423, LV 748 Součástí je stavba: Kozojedy, č.e. 138, rod.rekr, 947/5, LV 748

2. Objekt, k.ú. Babice, okres Praha-východ

Pozemek: St. 147, LV 91 Součástí je stavba: Babice, č.e. 76, rod.rekr

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2023 08:30:00. Zápis proveden dne 19.04.2023. V-3415/2023-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 147, LV 91 Součástí je stavba: Babice, č.e. 76, rod.rekr, 207/9, LV 91

3. Objekt, k.ú. Babice, okres Praha-východ

Pozemek: St. 311, LV 129 Součástí je stavba: Babice, č.e. 178, rod.rekr

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.640.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2023 16:48:26. Zápis proveden dne 21.07.2023. V-7307/2023-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 311, LV 129 Součástí je stavba: Babice, č.e. 178, rod.rekr, 95/34, LV 129

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Kozojedy u Kostelce nad Černými Lesy, okres Praha-východ		
Cena nemovité věci (CN)	2 500 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,00	363 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	16.8.2023
Upravená cena (UC)	2 500 000,- Kč	

2. Objekt, k.ú. Babice, okres Praha-východ		
Cena nemovité věci (CN)	3 000 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	210 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	28.3.2023
Upravená cena (UC)	2 479 338,84 Kč	

3. Objekt, k.ú. Babice, okres Praha-východ		
Cena nemovité věci (CN)	2 640 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,05	400 m ² - mírně lepší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	1,00	28.6.2023
Upravená cena (UC)	2 646 616,54 Kč	

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

Minimální cena		2 479 338,84 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	2 541 985,13 Kč
Maximální cena		2 646 616,54 Kč
Obvyklá cena		2 540 000,- Kč
Obvyklá cena		2 540 000,- Kč

II. Obvyklá cena pozemků p.č. St. 244 a p.č. 947/15

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, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),

- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. HB indexu od Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovitě věci

1. Pozemek, k.ú. Mnichovice u Říčany, okres Praha-východ

Pozemek: 303/1, LV 1462

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.100.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022 09:54:11. Zápis proveden dne 05.01.2023. V-16255/2022-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 303/1, LV 1462

2. Pozemek, k.ú. Mirošovice u Říčany, okres Praha-východ

Pozemek: 878/10, LV 973

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2023 10:02:57. Zápis proveden dne 12.05.2023. V-4394/2023-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 878/2, LV 939; 878/7, LV 1281; 878/10, LV 973

3. Pozemek, k.ú. Doubek, okres Praha-východ

Pozemek: 158/11, LV 183

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2023 15:18:28. Zápis proveden dne 29.08.2023. V-8784/2023-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 158/11, LV 183; St. 99, LV 183

4. Pozemek, k.ú. Hrusice, okres Praha-východ

Pozemek: 1007/29, LV 1283

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 776.185,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 25092312 ze dne 21.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.10.2023 08:30:00. Zápis proveden dne 03.11.2023. V-11464/2023-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1007/29, LV 1283

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Mnichovice u Říčany, okres Praha-východ		
Cena nemovité věci (CN)	1 100 000,- Kč	
Plocha (P)	481,00	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{přístupu}$	1,00	srovnatelný
$K_{datum realizace}$	0,93	14.12.2022
Jednotková cena (JC)	2 459,03 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Mirošovice u Říčany, okres Praha-východ		
Cena nemovité věci (CN)	3 300 000,- Kč	
Plocha (P)	1 296,00	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{přístupu}$	1,00	srovnatelný
$K_{datum realizace}$	0,99	20.4.2023
Jednotková cena (JC)	2 572,02 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Doubek, okres Praha-východ		
Cena nemovité věci (CN)	3 800 000,- Kč	
Plocha (P)	1 045,00	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{přístupu}$	1,00	srovnatelný
$K_{datum realizace}$	1,00	7.8.2023
Jednotková cena (JC)	3 636,36 Kč	

4. Pozemek, k.ú. Hrusice, okres Praha-východ		
Cena nemovité věci (CN)	776 185,- Kč	
Plocha (P)	409,00	
K_{polohy}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{přístupu}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	1,00	13.10.2023
Jednotková cena (JC)	2 219,61 Kč	

kde $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{přístupu} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		2 219,61 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 4$	2 721,76 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		3 636,36 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	2 720,- Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	2 720,- Kč
Obvyklá cena		2 720,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

Obvyklá cena objektu nemovitých věcí evidovaných na LV č. 833 a LV č. 381, k.ú. Kozojedy u Kostelce nad Černými Lesy jako celku	2 540 000,- Kč
---	----------------

I) Nemovité věci evidované na LV č. 833, k.ú. Kozojedy u Kostelce nad Černými Lesy

Pozemky p.č. St. 244 a p.č. 947/15	
Výměra pozemků	284 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	2.720,- Kč
Obvyklá cena pozemků na LV č. 833 (zaokrouhleno)	770 000,- Kč

II) Nemovité věci evidované na LV č. 833, k.ú. Kozojedy u Kostelce nad Černými Lesy

Objekt č.e. 5148 - jiná st. (LV č. 381)	
Obvyklá cena objektu č.e. 5148 - jiná st. po odečtení ceny pozemků na LV č. 833 (2 540 000,- Kč - 770 000,- Kč = 1 770 000,- Kč)	
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k objektu č.e. 5148 - jiná st. (LV č. 381) Obvyklou cenu nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitostem. 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%. (1 770 000,- Kč / 2 * 0,80 = 708 000,- Kč)	
Obvyklá cena objektu č.e. 5148 (zaokrouhleno)	710 000,- Kč

Výsledná obvyklá cena předmětu ocenění činí:

770 000,- Kč + 710 000,- Kč = 1 448 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	1 480 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 16. 1. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 32298/23-24**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) pozemku **p.č. St. 244** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 46 m², na pozemku stojí stavba: Kozojedy, č.e. 5148, jiná st. (LV č. 381) a pozemku **p.č. 947/15** - ostatní plocha o výměře 238 m², vše na LV č. 833;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - **objektu č.e. 5148 - jiná st.**, příslušející k části obce **Kozojedy**, na pozemku p.č. St. 244 (LV č. 833), na LV č. 381; v k.ú. Kozojedy u Kostelce nad Černými Lesy, obec Kozojedy, okres Praha-východ.

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.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

1 480 000,- Kč

Cena slovy: jedenmiliončtyřistaosmdesát tisíc Kč

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

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

Seznam příloh obsahující celkem 2 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace





Katastrální úřad pro Středočeský kraj
Katastrální pracoviště Kolín

Okres
Praha-východ

Obec
Kozojedy

Podpis

Kat. území
Kozojedy u Kostelce nad Černými Lesy

Mapový list č.
ČESKÝ BROD 6-8/34

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 500

Číslo

Razítko

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
16.01.2024 06:35:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
16.01.2024 06:45:40

Konzultant a důvod jeho přibrání:

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

Osoby podílející se na zpracování posudku:

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

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

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

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **005847/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 7. 2. 2024

.....

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