

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: 26673/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. 317 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Chrást, č.p. 35 rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 317), a dále pozemku p.č. 318 - zahrada, vše v k.ú. Chrást u Poříčan, obec Chrást, okres Nymburk.

II) pozemku p.č. 325 - zahrada, v k.ú. Chrást u Poříčan, obec Chrást, okres Nymburk.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 13210/24-56

Číslo položky v evidenci posudků:

090818/2024

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 4. 12. 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 11. 12. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 20. 11. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 13210/24-56**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z:

- I)** pozemku **p.č. 317** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 475 m², jehož součástí je stavba: **Chrást, č.p. 35 rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 317), a dále pozemku **p.č. 318** - zahrada o výměře 126 m², vše v k.ú. Chrást u Poříčan, obec Chrást, okres Nymburk.
- II)** pozemku **p.č. 325** - zahrada o výměře 1.544 m², v k.ú. Chrást u Poříčan, obec Chrást, okres Nymburk.

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 13210/24-56**. 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. 174, pro k.ú. Chrást u Poříčan, obec Chrást, okres Nymburk, vyhotovený objednavatelem dne 19.11.2024.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Chrást u Poříčan, obec Chrást, okres Nymburk, vyhotovená objednavatelem dne 20.11.2024.

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 Chrást 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 4. 12. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a podílového vlastníka předmětu ocenění, paní Blanky Bašusové s manželem a synem, kteří neumožnili prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil. 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 účastníky místního šetření pouze ústně.

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, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního 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	Nymburk	
Obec	Chrást	
Katastrální území	Chrást u Poříčan (653748)	
Číslo popisné	174	
PSČ	289 14	
Počet obyvatel	531	
List vlastnictví číslo	174	
Vlastníci:		
1.	Bašus Lukáš	podíl 1 / 6
	č. p. 35, 28914 Chrást	
2.	Bašus Michal	podíl 1 / 6
	č. p. 35, 28914 Chrást	
3.	Bašus Miroslav	podíl 1 / 6
	č. p. 35, 28914 Chrást	
4.	Bašusová Blanka	podíl 1 / 2
	č. p. 35, 28914 Chrást	

Celkový popis předmětu ocenění:**I) Rodinný dům č.p. 35 s příslušenstvím a pozemky p.č. 317 a p.č. 318, k.ú. Chrást u Poříčan**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 317 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 475 m², jehož součástí je stavba: **Chrást, č.p. 35 rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 317), a dále pozemku p.č. 318 - zahrada o výměře 126 m², vše v k.ú. Chrást u Poříčan, obec Chrást, okres Nymburk.

Jedná se o přízemní rodinný dům ze smíšeného zdiva s částečně využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Chrást, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Chrást č.p. 35, 289 14 Chrást. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 506 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Chrást.

Dům je napojen na 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 částečnou izolací</i>
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	*	
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška pálená (bobrovka)	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	*	
Fasádní omítky:	vápenné hladké, stříkané, z části chybí	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	*	
Dveře:	*	
Okna:	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 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V minulosti byla vyměněna okna za nová plastová a část rodinného domu byla odizolována nopovou fólií. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako - stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Vedle rodinného domu, vlevo (pohled z příjezdové komunikace), se nachází dřevěná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou standardní krytinou, za kterou je situována přízemní garáž pod mírnou pultovou střechou krytou standardní krytinou. Za touto, dále vpravo, se nachází vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- zpevněné plochy
- přípojky IS

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

II) Pozemek p.č. 325, k.ú. Chrást u Poříčan

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovité věci - pozemku **p.č. 325** - zahrada o výměře 1.544 m², v k.ú. Chrást u Poříčan, obec Chrást, okres Nymburk, který je situován v okrajové, zastavěné části obce Chrást. Pozemek je situován v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné veřejné komunikaci, na pozemku p.č. 506 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Chrást.

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

Dle platného územního plánu obce Chrást (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce) je pozemek zahrnut v plochách „NZ - plochy zemědělské.“

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku:

a) vedlejší stavby:

Při spodní hranici pozemku, vpravo (pohled z příjezdové komunikace), se nachází přízemní, dřevěná kůlna pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou, vedle které vpravo je situována kůlna kovové konstrukce pod sedlovou střechou.

Na pozemku je dále situována přízemní, dřevěná kůlna pod sedlovou střechou krytou standardní krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových a betonových sloupcích
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- fóliovník

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži
- lokalita vhodná k bydlení

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

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.

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 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 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 - objekt č.p. 35 s příslušenstvím a pozemky p.č. 317 a p.č. 318

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 **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezení 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. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Chrást u Poříčan, okres Nymburk

Pozemek: **302, LV 413** Součástí je stavba: **Chrást, č.p. 21, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.060.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2023 11:12:25. Zápis proveden dne 27.10.2023. **V-7077/2023-208**

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

pozemky: **302, LV 413** Součástí je stavba: **Chrást, č.p. 21, rod.dům**

2. Rodinný dům, k.ú. Chrást u Poříčan, okres Nymburk

Pozemek: **43, LV 347** Součástí je stavba: **Chrást, č.p. 114, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.900.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2024 11:57:26. Zápis proveden dne 09.09.2024. **V-5820/2024-208**

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

pozemky: **43, LV 347** Součástí je stavba: **Chrást, č.p. 114, rod.dům; 1520, LV 347**

3. Rodinný dům, k.ú. Chrást u Poříčan, okres Nymburk

Pozemek: **141, LV 30** Součástí je stavba: **Chrást, č.p. 91, 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 ve znění dodatku č. 1 ze dne 29.10.2024 ze dne 10.10.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2024 17:13:09. Zápis proveden dne 26.11.2024. **V-8217/2024-208**

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

pozemky: **141, LV 30** Součástí je stavba: **Chrást, č.p. 91, rod.dům**

4. Rodinný dům, k.ú. Český Brod, okres Kolín

Pozemek: **St. 387/1, LV 1063** Součástí je stavba: **Český Brod, č.p. 331, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.200.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Praha 9 č.j. 184 EX-30/2023 -135 ze dne 20.12.2023. Právní moc ke dni 19.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2024 08:06:33. Zápis proveden dne 07.06.2024. **V-3012/2024-204**

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

pozemky: **St. 387/1, LV 1063** Součástí je stavba: **Český Brod, č.p. 331, rod.dům; 608/37, LV 1063; 2068, LV 1063**

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Chrást u Poříčan, okres Nymburk		
Cena nemovité věci (CN)	2 060 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	0,95	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,00	580 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	1,00	4.10.2023
Upravená cena (UC)	2 168 421,05 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Chrást u Poříčan, okres Nymburk		
Cena nemovité věci (CN)	1 900 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	0,95	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	575 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	1,00	2.8.2024
Upravená cena (UC)	2 222 222,22 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Chrást u Poříčan, okres Nymburk		
Cena nemovité věci (CN)	3 490 000,- 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	481 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	1,00	1.11.2024
Upravená cena (UC)	2 884 297,52 Kč	

4. Rodinný dům, k.ú. Český Brod, okres Kolín		
Cena nemovité věci (CN)	3 200 000,- Kč	
K_{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,05	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,05	911 m2 - mírně lepší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	1,00	13.4.2024
Upravená cena (UC)	2 512 982,10 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		2 168 421,05 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 4$	2 446 980,72 Kč
Maximální cena		2 884 297,52 Kč

Obvyklá cena 2 450 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 6
Cena po úpravě	=	408 333,33 Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/6 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	×	0,800
Cena po úpravě	=	326 666,66 Kč

Obvyklá cena 326 666,66 Kč

II. Obvyklá cena - pozemek p.č. 325

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

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 příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **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. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase (koeficient sleduje sice vývoj cen stavebních pozemků, ale jeho použití považujeme za přesnější a průkaznější než konstrukci vývoje cen srovnatelných objektů založenou na odborném odhadu).

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemky, k.ú. Český Brod, okres Kolín

Pozemek: 672/7, LV 2469

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní NZ 902/2024 ze dne 10.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2024 08:07:23. Zápis proveden dne 06.08.2024.

V-5805/2024-204

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 672/7, LV 2469; 672/11, LV 2469

2. Pozemky, k.ú. Velenka, okres Kolín

Pozemek: 17/1, LV 144

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 97.910,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2023 08:17:56. Zápis proveden dne 12.04.2023.

V-1877/2023-208

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 17/1, LV 144

3. Pozemky, k.ú. Velenka, okres Kolín

Pozemek: 24, LV 533

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 65.119,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2023 08:15:40. Zápis proveden dne 12.04.2023.

V-1876/2023-208

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 24, LV 533

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Český Brod, okres Kolín		
Cena nemovité věci (CN)	500 000,- Kč	
Výměra (V)	1 122,00 m ²	
<i>K_{polohy}</i>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{přístupu}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{příslušenství}</i>	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{datum realizace}</i>	1,00	15.7.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	446,75 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Velenka, okres Kolín		
Cena nemovité věci (CN)	97 910,- Kč	
Výměra (V)	241,00 m ²	
<i>K_{polohy}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{přístupu}</i>	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{příslušenství}</i>	1,00	srovnatelný
<i>K_{datum realizace}</i>	0,95	21.3.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	450,16 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Velenka, okres Kolín		
Cena nemovité věci (CN)	65 119,- Kč	
Výměra (V)	141,00 m ²	
<i>K_{polohy}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{přístupu}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{příslušenství}</i>	1,00	srovnatelný
<i>K_{datum realizace}</i>	0,95	21.3.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	486,14 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		446,75 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 3$	461,02 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		486,14 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	460,- Kč
Výměra	V	1 544,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	710 240,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 6
Cena po úpravě	=	118 373,33 Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/6 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	×	0,800
Cena po úpravě	=	94 698,66 Kč

Obvyklá cena **94 698,66 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.

REKAPITULACE

Obvyklá cena objektu č.p. 35 s příslušenstvím a pozemky p.č. 317a p.č. 318 určená ze sjednaných cen	327 000,- Kč
Obvyklá cena pozemku p.č. 325 určená ze sjednaných cen	95 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	422 000,- 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 20. 11. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 13210/24-56**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. 317 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 475 m², jehož součástí je stavba: **Chrást, č.p. 35 rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 317), a dále pozemku **p.č. 318** - zahrada o výměře 126 m², vše v k.ú. Chrást u Poříčan, obec Chrást, okres Nymburk.

II) pozemku p.č. 325 - zahrada o výměře 1.544 m², v k.ú. Chrást u Poříčan, obec Chrást, okres Nymburk.

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

422 000,- Kč

Cena slovy: čtyřistadvacetdvatisíce 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 Nymburk

Okres
Nymburk

Obec
Chrást

Podpis
Číslo
Razítko

Kat. území
Chrást u Poříčan

Mapový list č.
ČESKÝ BROD 3-1/34

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 1000

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
20.11.2024 06:55:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
20.11.2024 07:24:40

Konzultant a důvod jeho příbrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl příbrán 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 **090818/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 11. 12. 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