

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: 24913/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně majetkového celku sestávajícího z:

I) objektu neevidovaného v KN, na pozemku p.č. 337/6, včetně pozemku **p.č. 337/6** - zahrada, LV 444, v k.ú. Břežany II, obec Břežany II, okres Kolín.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 k nemovité věci - pozemku **p.č. 337/17** - zahrada, LV 433, v k.ú. Břežany II, obec Břežany II, okres Kolín.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 12866/06-212

Číslo položky v evidenci posudků:

014117/2023

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 6.2.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

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

V Praze, dne 28.3.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 24.1.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 12866/06-212**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) objektu nevidovaného v KN, na pozemku p.č. 337/6, včetně pozemku **p.č. 337/6** - zahrada, LV 444, v k.ú. Břežany II, obec Břežany II, okres Kolín.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 k nemovité věci - pozemku p.č. 337/17 - zahrada, LV 433, v k.ú. Břežany II, obec Břežany II, okres Kolín.

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

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

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 12866/06-212**. 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 oblíby. 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 6.2.2023 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.

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. 444, pro k.ú. Břežany II, obec Břežany II, okres Kolín, vyhotovený objednavatelem dne 24.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 433, pro k.ú. Břežany II, obec Břežany II, okres Kolín, vyhotovený objednavatelem dne 24.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Břežany II, obec Břežany II, okres Kolín, vyhotovená objednavatelem dne 24.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Vyjádření Městského úřadu Český Brod, odbor výstavby a územního plánování ze dne 8.3.2023.

Územní rozhodnutí Městského úřadu v Českém Brodě ze dne 20.6.1997.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

4. Vlastnické a evidenční údaje

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

Kraj: Středočeský
Okres: Kolín
Obec: Břežany II
Katastrální území: Břežany II (614955)

Obvyklá cena - objekt neevidovaný v KN na pozemku p.č. 337/6, LV 444, k.ú. Břežany II

List vlastnictví číslo: 444

Vlastník:

Vlček Josef
Rumunská 690/15, Vinohrady, 12000 Praha 2

Obvyklá cena - pozemek p.č. 337/17, LV 433, k.ú. Břežany II

List vlastnictví číslo: 433

Vlastník:

Vlček Josef Podíl: 1/16
Rumunská 690/15, Vinohrady, 12000 Praha 2

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele je předmětem ocenění majetkový celek sestávající z:

I) pozemku p.č. 337/6 -zahrada, LV 444, v k.ú. Břežany II, obec Břežany II, okres Kolín.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 k nemovité věci - pozemku p.č. 337/17 - zahrada, LV 433, v k.ú. Břežany II, obec Břežany II, okres Kolín.

Při místním šetření bylo pracovníkem Znalecké kanceláře zjištěno, že na pozemku p.č. 337/6 - zahrada se nachází objekt, který není předmětem evidence v KN.

Dle vyjádření Městského úřadu v Českém Brodě, odboru výstavby a územního plánování ze dne 8.3.2023, eviduje úřad k výše uvedenému pozemku pouze Územní Rozhodnutí k umístění drobných víceúčelových staveb a zřízení 16-ti zahrádek ze dne 20.6.1997. Žádné další doklady k výše uvedenému pozemku Městský úřad v archivu neeviduje. **Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí ani zakres katastrální mapy neodpovídá skutečným zjištěným při místním šetření.**

Jedná se o přízemní, zděný objekt s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou šindelem. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v odlehlé, zastavěné části obce Břežany II, v chatové oblasti jako samostatně stojící. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na

pozemcích p.č. 1490 - ostatní plocha, p.č. 1032 - ostatní plocha, p.č. 1034 - ostatní plocha a p.č. 1523 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5 a přes pozemek p.č. 337/17 - zahrada, který je v podílovém vlastnictví povinného a také předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.

Dle místního šetření a informací ČSÚ se v obci Břežany II nachází tyto IS: elektro, hloubková kanalizace.

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

| | |
|-------------------------------|--|
| Základy: | smíšené <i>s izolací</i> |
| Podezdívka: | * |
| Obvodové stěny: | zděné |
| Stropy: | * |
| Zastřešení | sedlový krov |
| Krytina: | šindel |
| Klempířské konstrukce: | žlaby - svody <i>pozinkované</i> |
| Úprava povrchů: | VNITŘNÍ * |
| | FASÁDNÍ vápenné hladké + lep. stěrka s amr. tkaninou |
| Schodiště: | * |
| Dveře: | * |
| Okna: | plastová zdvojená, dřevěné zdvojená |
| Podlahy: | * |
| Vytápění: | * |
| Elektroinstalace: | * |
| Rozvod vody: | * |
| Zdroj teplé vody: | * |
| Rozvod propan-butanu | * |
| Kanalizace: | * |
| Záchod: | * |
| Okenice: | - |
| 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 20 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:

Na přední obytnou část oceňovaného objektu (pohled z příjezdové komunikace p.č. 337/17) navazuje přístřešek dřevěné konstrukce s pultovou střechou krytou standardní krytinou.

Za oceňovaným objektem se nachází přízemní vedlejší stavba z betonových tvarovek se sedlovou střechou krytou taškou betonovou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- oplocení - vlnitý plech na ocelových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí elektrická
- 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.

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

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

6. Obsah znaleckého posudku

Obvyklá cena - objekt neevidovaný v KN na pozemku p.č. 337/6, LV 444, k.ú.

Břežany II

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena - pozemek p.č. 337/17, LV 433, k.ú. Břežany II

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Obvyklá cena - objekt neevidovaný v KN na pozemku p.č. 337/6, LV 444, k.ú. Břežany II

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 rozdílům, 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)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Objekt, k.ú. Hradištko u Sadské, okres Nymburk

Pozemek: **391/9, LV 85** Součástí je stavba: **Hradištko, č.e. 595, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2021 09:14:23. Zápis proveden dne 16.12.2021.

V-11347/2021-208

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

pozemky:

391/4, LV 85; 391/5, LV 94; 391/9, LV 85 Součástí je stavba: **Hradištko, č.e. 595, rod.rekr**

2) Objekt, k.ú. Hradištko u Sadské, okres Nymburk

Pozemek: **363/1, LV 774** Součástí je stavba: **Hradištko, č.e. 497, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.900.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2021 11:36:43. Zápis proveden dne 14.12.2021.

V-11228/2021-208

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

pozemky:

363/1, LV 774 Součástí je stavba: **Hradištko, č.e. 497, rod.rekr; 363/3, LV 774; 363/4, LV 774**

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

Pozemek: **St. 208, LV 219** Součástí je stavba: **Babice, č.e. 81, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.169.400,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2022 10:23:57. Zápis proveden dne 25.07.2022.

V-9076/2022-209

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

pozemky:

St. 208, LV 219 Součástí je stavba: **Babice, č.e. 81, rod.rekr; St. 804, LV 219** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.; 213/4, LV 219**

Seznam porovnávaných objektů:

| | |
|--|-----------------|
| 1) Objekt, k.ú. Hradištko u Sadské, okres Nymburk | |
| Výchozí cena (VC): | 3 500 000,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K _{polohy} : | 1,00 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{datum realizace} : | 0,88 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 1,05 |
| K _{technického stavu} : | 1,00 |
| K _{vliv právního stavu (evidované objekty)} : | 1,10 |
| Jednotková cena (JC): | 3 443 526,17 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |
| 2) Objekt, k.ú. Hradištko u Sadské, okres Nymburk | |
| Výchozí cena (VC): | 3 900 000,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K _{polohy} : | 1,00 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{datum realizace} : | 1,00 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 1,05 |
| K _{technického stavu} : | 1,05 |
| K _{vliv právního stavu (evidované objekty)} : | 1,10 |
| Jednotková cena (JC): | 3 215 831,79 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |
| 3) Objekt, k.ú. Babice, okres Praha-východ | |
| Výchozí cena (VC): | 4 169 400,- Kč |
| Množství (M): | 1,00 |
| K _{polohy} : | 1,00 |
| K _{vybavení} : | 1,00 |
| K _{datum realizace} : | 0,96 |
| K _{konstrukce} : | 1,00 |
| K _{pozemku} : | 1,00 |
| K _{technického stavu} : | 1,05 |
| K _{vliv právního stavu (evidované objekty)} : | 1,10 |
| Jednotková cena (JC): | 3 760 281,39 Kč |
| Váha (V): | 1,0 |

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

| | |
|---|-----------------|
| Minimální jednotková cena: | 3 215 831,79 Kč |
| Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$): | 3 473 213,12 Kč |
| Maximální jednotková cena: | 3 760 281,39 Kč |

Stanovení porovnávací hodnoty:

| | |
|----------------------------|------------------|
| Stanovená jednotková cena: | 3 473 000,- Kč |
| Jednotkové množství: | × 1,00 |
| Porovnávací hodnota: | = 3 473 000,- Kč |

Výsledná porovnávací hodnota: 3 473 000,- Kč

Obvyklá cena - pozemek p.č. 337/17, LV 433, k.ú. Břežany II**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, 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) Pozemek, k.ú. Úvaly u Prahy, okres Praha-východ**

Pozemek: **3664/9, LV 1640**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

9.630,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. S-8501/MJT/2020 ze dne 05.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2021 08:30:00. Zápis proveden dne 09.03.2021.

V-2413/2021-209

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

pozemky: **3664/9, LV 1640**

2) Pozemek, k.ú. Sadská, okres Nymburk

Pozemek: **1747/1, LV 2344**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

125.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní 57725/18-O32 ze dne 20.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2021 08:59:21. Zápis proveden dne 13.04.2021.

V-2595/2021-208

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

pozemky: **1747/1, LV 2344; 1747/6, LV 2344; 1784/2, LV 2344; 1785, LV 2344**

3) Pozemek, k.ú. Káraný, okres Praha-východ

Pozemek: **785/14, LV 1758**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

11.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2021 12:15:12. Zápis proveden dne 01.10.2021.

V-14160/2021-209

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

pozemky: **785/14, LV 1758**

4) Pozemek, k.ú. Hradištko u Sadské, okres Nymburk

Pozemek: 969/1, LV 1461

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

60.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2022 09:38:50. Zápis proveden dne 01.09.2022.

V-6790/2022-208

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 969/1, LV 1461

5) Pozemek, k.ú. Ostrá, okres Nymburk

Pozemek: 623, LV 318

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

6.220,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2021 11:28:13. Zápis proveden dne 20.04.2021.

V-2840/2021-208

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 623, LV 318

Seznam porovnávaných objektů:

| Název | | | Výchozí cena (VC) | Množství (M) |
|---|-----------------------|--------------------------|----------------------|-------------------------|
| K_{polohy} | $K_{datum realizace}$ | $K_{povrchu (zpevněný)}$ | Jednotková cena (JC) | Váha (V) |
| 1) Pozemek, k.ú. Úvaly u Prahy, okres Praha-východ | | | 9 630,- Kč | 321,00 m ² |
| 1,00 | 0,80 | 1,00 | 37,50 Kč | 1,0 |
| 2) Pozemek, k.ú. Sadská, okres Nymburk | | | 125 000,- Kč | 1 744,00 m ² |
| 1,00 | 0,80 | 1,20 | 74,66 Kč | 1,0 |
| 3) Pozemek, k.ú. Káraný, okres Praha-východ | | | 11 000,- Kč | 501,00 m ² |
| 1,00 | 0,90 | 1,00 | 24,40 Kč | 1,0 |
| 4) Pozemek, k.ú. Hradištko u Sadské, okres Nymburk | | | 60 000,- Kč | 509,00 m ² |
| 1,00 | 1,00 | 1,20 | 98,23 Kč | 1,0 |
| 5) Pozemek, k.ú. Ostrá, okres Nymburk | | | 6 220,- Kč | 311,00 m ² |
| 1,00 | 0,80 | 1,00 | 25,- Kč | 1,0 |

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace} \times K_{povrchu (zpevněný)})$

| | |
|---|----------|
| Minimální jednotková cena za m ² : | 24,40 Kč |
| Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): | 51,96 Kč |
| Maximální jednotková cena za m ² : | 98,23 Kč |

Stanovení porovnávací hodnoty:

| | |
|---|-------------------------|
| Stanovená jednotková cena za m ² : | 52,- Kč |
| Jednotkové množství: | × 325,00 m ² |
| Porovnávací hodnota: | = 16 900,- Kč |

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | |
|-------------------|---------------|
| Vlastnický podíl: | × 1 / 16 |
| Cena po úpravě: | = 1 056,25 Kč |

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 1 000,- 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
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- **objekt není předmětem evidence katastrálního úřadu (evidenční stav katastru nemovitostí a ani zákres katastrální mapy neodpovídá skutečným zjištěným při místním šetření)**
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 24.1.2023, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 12866/06-212**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) objektu neevidovaného v KN, na pozemku p.č. 337/6, včetně pozemku **p.č. 337/6** - zahrada, LV 444, v k.ú. Břežany II, obec Břežany II, okres Kolín.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/16 k nemovité věci - pozemku p.č. 337/17 - zahrada, LV 433, v k.ú. Břežany II, obec Břežany II, okres Kolín.

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

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

I) Nemovité věci evidované na LV 444, k.ú. Břežany II

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:

3 473 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Nemovité věci evidované na LV 433, k.ú. Břežany II

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:

1 000,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:

3 473 000,- Kč + 1 000,- Kč = **3 474 000,- Kč**

REKAPITULACE

| | |
|--|----------------|
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem | 3 474 000,- 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

3 474 000,- Kč

Cena slovy: třímilionyčtyřístasedmdesátčtyřitisíce Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Michaela Konečná

V Praze, dne 28.3.2023

.....
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





| | | | |
|---|--|---|---------|
| Katastrální úřad pro Středočeský kraj Katastrální pracoviště Kolín | Okres Kolín | Obec Břežany II | Podpis |
| Kat. území Břežany II | Mapový list č. ČESKÝ BROD 7-3/24 | Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000 | Číslo |
| KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY | | | Razítko |
| Stav k 24.01.2023 13:15:02 | Vyhotožil Vyhotoženo dálkovým přístupem | Dne 24.01.2023 13:31:20 | |

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 **014117/2023.**

V Praze, dne 28.3.2023

.....
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