

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: 26184/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 13 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Tuchoměřice, č.p. 355, obč. vyb** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 13), pozemku p.č. St. 118 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Tuchoměřice, č.p. 83, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 118), pozemku p.č. 129/1 - ostatní plocha, pozemku p.č. 165/2 - ostatní plocha, pozemku p.č. 165/6 - ostatní plocha a pozemku p.č. 165/13 - ostatní plocha, vše v k.ú. Tuchoměřice, obec Tuchoměřice, okres Praha-západ.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 06263/24-27

Číslo položky v evidenci posudků:

047858/2024

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 20. 5. 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 16. 7. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 30. 4. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 06263/24-27**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 13** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 960 m², jehož součástí je stavba: **Tuchoměřice, č.p. 355, obč. vyb** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 13), pozemku **p.č. St. 118** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 176 m², jehož součástí je stavba: **Tuchoměřice, č.p. 83, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 118), pozemku **p.č. 129/1** - ostatní plocha o výměře 169 m², pozemku **p.č. 165/2** - ostatní plocha o výměře 697 m², pozemku **p.č. 165/6** - ostatní plocha o výměře 627 m² a pozemku **p.č. 165/13** - ostatní plocha o výměře 1.210 m², vše v k.ú. Tuchoměřice, obec Tuchoměřice, okres Praha-západ.

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 06263/24-27**. 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. 549, pro k.ú. Tuchoměřice, obec Tuchoměřice, okres Praha-západ, vyhotovený objednavatelem dne 29.4.2024.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Tuchoměřice, obec Tuchoměřice, okres Praha-západ, vyhotovená objednavatelem dne 30.4.2024.

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/>.

Kolaudační rozhodnutí, povolení užívání části stavby (garáž, ohradní zeď, parkoviště a výjezd na silnici III/0077 a 2 ks sklolaminátových vlajkových stožárů 8 m vysokých) ze dne 29.5.2000.

Kolaudační rozhodnutí, povolení užívání části stavby (rekonstrukce 2. část - schodiště do II.NP a prostor podkroví) ze dne 12.2.2001.

Kolaudační rozhodnutí, povolení užívání části stavby (rekonstrukce 2. část - východní část I.NP a II.NP) ze dne 19.8.2002.

Kolaudační rozhodnutí, povolení užívání části stavby (STL plynovodní přípojka pro č.p. 355) ze dne 12.9.2003.

Kolaudační rozhodnutí, povolení užívání části stavby (vodního díla - odlučovač tuku) ze dne 24.3.2004.

Kolaudační rozhodnutí, povolení užívání části stavby (části stavby - restaurace - západní a střední část) ze dne 20.4.2004.

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 20. 5. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a jednatele společnosti Flanders Real Estate, spol. s r. o., Ludo Van Den Berg a jeho bývalé manželky Ivety Van Den Berg.

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 seřizeny, 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 a poskytnuté v elektronické podobě.

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.**

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-západ
Obec	Tuchoměřice
Katastrální území	Tuchoměřice (771341)
Ulice	U Špejcharu č. p. 355
PSČ	252 67
Počet obyvatel	1 687
List vlastnictví číslo	549
Vlastník	Flanders Real Estate spol. s r.o., U Špejcharu 355, 25267 Tuchoměřice

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 13** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 960 m², jehož součástí je stavba: **Tuchoměřice, č.p. 355, obč. vyb** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 13), pozemku **p.č. St. 118** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 176 m², jehož součástí je stavba: **Tuchoměřice, č.p. 83, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 118), pozemku **p.č. 129/1** - ostatní plocha o výměře 169 m², pozemku **p.č. 165/2** - ostatní plocha o výměře 697 m², pozemku **p.č. 165/6** - ostatní plocha o výměře 627 m² a pozemku **p.č. 165/13** - ostatní plocha o výměře 1.210 m², vše v k.ú. Tuchoměřice, obec Tuchoměřice, okres Praha-západ.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že objekty č.p. 355 na pozemku p.č. St. 13 a č.p. 83 na pozemku p.č. St. 118 jsou stavebně, technicky, porovzně a funkčně propojeny. Jedná se o již neprovozované ubytovací zařízení „hotel s restaurací“ s kompletním zázemím. Objekt se nachází v zastavěné, okrajové části obce Tuchoměřice, jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: U Špejcharu 355, 252 67 Tuchoměřice. Parkování je možné ve vlastní garáži a na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném až v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 636/8 - ostatní plocha, p.č. 458/2 - ostatní plocha a p.č. 617 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví Středočeského kraje.

I) Objekt č.p. 355 - obč. vyb. na pozemku p.č. St. 13

Jedná se o částečně podsklepený objekt ze smíšeného zdiva se dvěma nadzemními podlažími a využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z ubytovacích kapacit s restaurací s kompletním zázemím, sociálním zařízením a soukromého ubytování.

Vnitřní dispozice:

a) v západní části (pohled z ulice) objektu v I. a ve II. nadzemním podlaží je situována restaurace s kuchyní a schodištěm a dvěma bary, kanceláře a konferenční místnosti (ve II. nadzemním podlaží a v podkroví), vše s kompletním sociálním zařízením

b) střední část oceňovaného objektu tvoří apartmá 3+kk s kompletním sociálním

zařízením (I. nadzemní podlaží), kanceláře a 7 dvoulůžkových pokojů s kompletním sociálním zařízením (II. nadzemní podlaží a podkroví)

c) východní část objektu je tvořena samostatnou bytovou jednotkou 5+kk s kompletním sociálním zařízením a schodištěm z I. nadzemního podlaží až do podkroví (tato je přístupná z objektu č.p. 83)

Základy včetně zemních prací:	smíšené	<i>s částečnou izolací</i>
Svislé konstrukce:	smíšené	
Stropy:	dřevěné trámové	s vyčnívajícimi trámy
Krov, střecha:	sedlová	
Krytina střech:	taška betonová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody, parapety	<i>pozinkované, měděné</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké	
Úprava vnějších povrchů:	vápenné hladké	
Vnitřní obklady keramické:	koupelny - kuchyně - WC	
Schody:	dřevěné se zábradlím	dřevěné stupně
Dveře:	dřevěné	<i>zárubně obložkové</i>
Okna:	dřevěná zdvojená	
Povrchy podlah:	betonové, textilní krytiny, prkenné, keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ (západní část objektu)	plynovým kotlem 2x
Elektroinstalace:	220V/400V	
Bleskosvod:	ANO	
Vnitřní vodovod:	teplá - studená	
Vnitřní kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vnitřní plynovod:	zemní plyn	
Ohřev vody:	el. bojler 2x	
Vybavení kuchyní:	pl. sporák, el. trouba, konvektomat, pracovní plocha, el. varné desky, el. vest. trouby	
Vnitřní hygienické vybavení:	umyvadla, vany, sprchové kouty, splachovací WC	
Výtahy:	-	
Ostatní:	krb, odlučovač tuku	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření z 18. století. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností, které měly výrazný vliv na celkové prodloužení životnosti objektu. V letech 1999 - 2002 objekt prošel rozsáhlou rekonstrukcí a následnou kolaudací. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

II) Objekt č.p. 83 - rod. dům na pozemku p.č. St. 118

Jedná se o přízemní, nepodsklepený objekt ze smíšeného zdiva pod pultovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, plynové vedení a obecní vodovod.

Objekt sestává z plynové kotelny a skladů. Dle místního šetření vytápí střední část hotelu a byt 5+kk ve východní části.

Základy včetně zemních prací:	smíšené	<i>s částečnou izolací</i>
Svislé konstrukce:	smíšené	
Stropy:	dřevěné trámové	s šikmým podhledem
Krov, střecha:	pultová	
Krytina střech:	taška pálená	
Klempířské konstrukce:	svody - parapety	<i>měděné</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké	
Úprava vnějších povrchů:	vápenné hladké	
Vnitřní obklady keramické:	-	
Schody:	betonové se zábradlím	dřevěné stupně
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně dřevně</i>
Okna:	dřevěná zdvojená	
Povrchy podlah:	betonové, keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ (východní část objektu č.p. 355)	plynovým kotlem
Elektroinstalace:	220V/400V	
Vnitřní vodovod:	teplá - studená	
Vnitřní plynovod:	zemní plyn	
Vnitřní vodovod:	teplá - studená	
Ostatní:	alarm	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření z 18. století. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností, které měly výrazný vliv na celkové prodloužení životnosti objektu. V letech 1999 - 2002 prošla rozsáhlou rekonstrukcí a následnou kolaudací. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:**a) vedlejší stavby:**

Za hlavním objektem, vlevo (pohled z ulice) se nachází přízemní, dřevěná vedlejší stavba (bývalý venkovní bar) pod pultovou střechou krytou taškou pálenou (bobrovkou). Za touto dále se nachází přízemní, dřevěná kůlna pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou, za kterou je dále situována přízemní, zděná garáž pro dvě vozidla a se skladem, pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - zídka kamenná
- opěrná zídka betonová
- vrata z ocelové konstrukce
- vrátka z ocelové konstrukce 3x
- zpevněné plochy betonové
- zpevněné plochy dlážděné
- zpevněné plochy kamenné
- zpevněné plochy dřevěné (terasa)
- venkovní jezírko
- venkovní schody (betonové)
- venkovní schody (dlážděné)
- 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 a ve vlastní garáži
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- objekt je situován při hlavním silničním tahu procházející obcí

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 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 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 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.“

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 předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba 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 příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient využitelnosti** vyjadřuje rozdílnost možného využití vzorku s ohledem vnitřní dispozici a prostorové uspořádání,
- **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 nemovitě věci

1. Objekt, k.ú. Libeň, okres Hlavní město Praha

Pozemek: **3015, LV 1505** Součástí je stavba: **Libeň, č.p. 75, adminis.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **69.388.027,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2024 08:53:39. Zápis proveden dne 03.04.2024.

V-13938/2024-101

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

pozemky: **3012, LV 1505; 3014, LV 1505; 3015, LV 1505** Součástí je stavba: **Libeň, č.p. 75, adminis.; 3016, LV 1505**

2. Objekt, k.ú. Horní Měcholupy, okres Hlavní město Praha

Pozemek: **523/717, LV 7483** Součástí je stavba: **Horní Měcholupy, č.p. 865, obč.vyb.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **64.540.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2023 16:47:22. Zápis proveden dne 10.08.2023.

V-38333/2023-101

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

pozemky: **523/795, LV 7483**

3. Objekt, k.ú. Zbiroh, okres Rokycany

Pozemek: **St. 137/2, LV 1628** Součástí je stavba: **Zbiroh, č.p. 97, ubyt.zař**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **24.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2022 11:18:08. Zápis proveden dne 02.06.2022.

V-1596/2022-408

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

pozemky: **St. 137/1, LV 1628** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.; St. 137/2, LV 1628** Součástí je stavba: **Zbiroh, č.p. 97, ubyt.zař; 82, LV 1628; 166, LV 1628; 2006/2, LV 1628**

4. Objekt, k.ú. Řepy, okres Hlavní město Praha

Pozemek: **1352/224, LV 5294** Součástí je stavba: **Řepy, č.p. 1712, obč.vyb.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **49.663.700,54 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.12.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2018 12:20:28. Zápis proveden dne 07.01.2019.

V-86378/2018-101

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

pozemky: **1352/111, LV 5294; 1352/224, LV 5294** Součástí je stavba: **Řepy, č.p. 1712, obč.vyb.**

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Libeň, okres Hlavní město Praha		
Cena nemovité věci (CN)	69 388 027,- Kč	
<i>K_{polohy v rámci kraje}</i>	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{vybavení}</i>	1,00	srovnatelné
<i>K_{konstrukce}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{technického stavu}</i>	1,00	srovnatelný
<i>K_{pozemku}</i>	1,00	2.453 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
<i>K_{příslušenství}</i>	1,00	srovnatelné
<i>K_{využitelnosti}</i>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{datum realizace}</i>	1,00	11.3.2024
Upravená cena (UC)	52 566 687,12 Kč	

2. Objekt, k.ú. Horní Měcholupy, okres Hlavní město Praha		
Cena nemovité věci (CN)	64 540 000,- Kč	
<i>K_{polohy v rámci kraje}</i>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{vybavení}</i>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{konstrukce}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{technického stavu}</i>	1,25	lepší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{pozemku}</i>	1,00	3.431 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
<i>K_{příslušenství}</i>	1,00	srovnatelné
<i>K_{využitelnosti}</i>	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{datum realizace}</i>	0,99	19.7.2023
Upravená cena (UC)	47 531 132,70 Kč	

3. Objekt, k.ú. Zbiroh, okres Rokycany		
Cena nemovité věci (CN)	32 972 500,- Kč	
<i>K_{polohy v rámci kraje}</i>	0,80	horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{vybavení}</i>	1,00	srovnatelné
<i>K_{konstrukce}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{technického stavu}</i>	0,90	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{pozemku}</i>	1,10	6.957 m ² - mírně lepší pozemkové zázemí
<i>K_{příslušenství}</i>	1,00	srovnatelné
<i>K_{využitelnosti}</i>	0,95	horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{datum realizace}</i>	0,95	11.5.2022
Upravená cena (UC)	46 129 578,33 Kč	

4. Objekt, k.ú. Řepy, okres Hlavní město Praha		
Cena nemovité věci (CN)	49 663 700,54 Kč	
$K_{polohy\ v\ rámci\ kraje}$	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického\ stavu}$	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	2.099 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{využitelnosti}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum\ realizace}$	0,59	14.12.2018
Upravená cena (UC)	52 811 194,95 Kč	

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

Minimální cena		46 129 578,33 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 4$	49 759 648,27 Kč
Maximální cena		52 811 194,95 Kč
Obvyklá cena		49 760 000,- Kč
Obvyklá cena		49 760 000,- 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 určená ze sjednaných cen	49 760 000,- 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 30. 4. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 06263/24-27**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 13** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 960 m², jehož součástí je stavba: **Tuchoměřice, č.p. 355, obč. vyb** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 13), pozemku **p.č. St. 118** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 176 m², jehož součástí je stavba: **Tuchoměřice, č.p. 83, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 118), pozemku **p.č. 129/1** - ostatní plocha o výměře 169 m², pozemku **p.č. 165/2** - ostatní plocha o výměře 697 m², pozemku **p.č. 165/6** - ostatní plocha o výměře 627 m² a pozemku **p.č. 165/13** - ostatní plocha o výměře 1.210 m², vše v k.ú. Tuchoměřice, obec Tuchoměřice, okres Praha-západ.

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

49 760 000,- Kč

Cena slovy: čtyřicetdevětmilionůsedmsetšedesáttisíc 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.

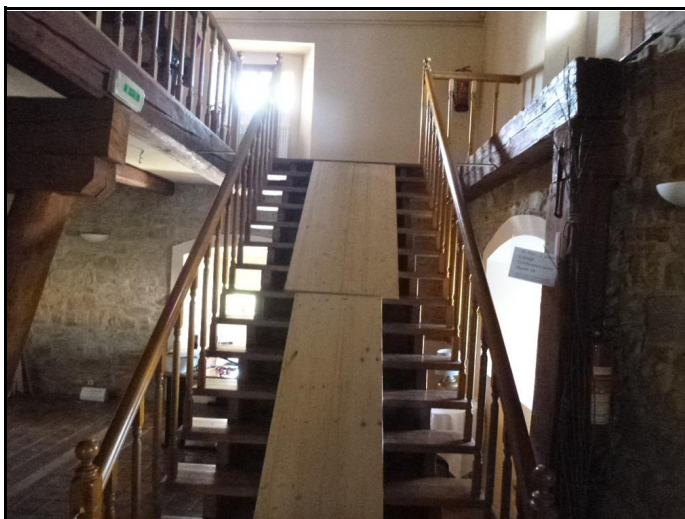
Seznam příloh obsahující celkem 5 stran:

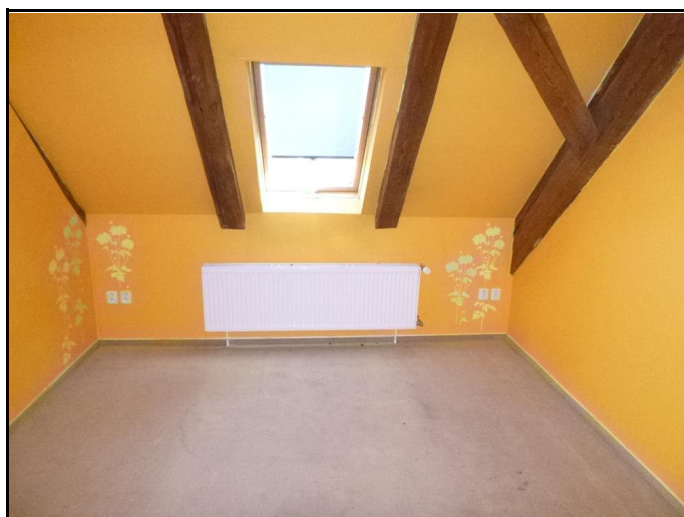
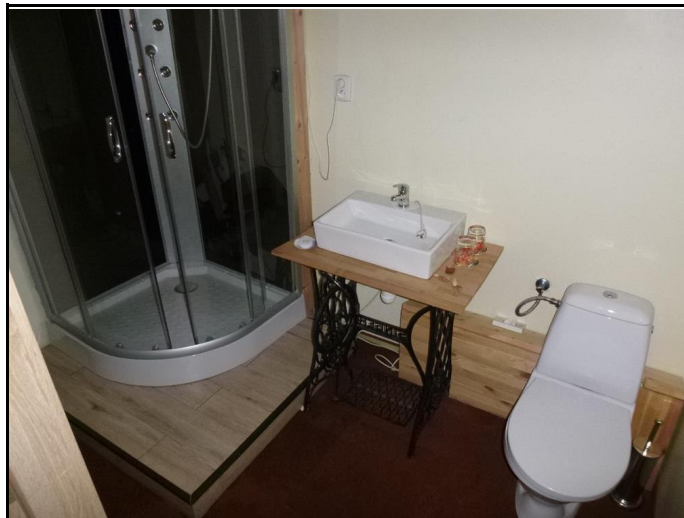
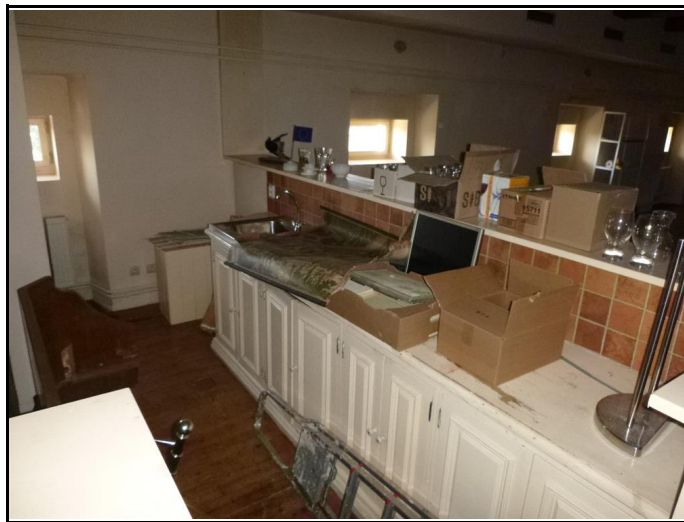
Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace













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 **047858/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 16. 7. 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