

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: 26397/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitostního celku:

- I) nemovité věci - jednotky č. 2068/18 v budově č.p. 2068, příslušející k části obce Kralupy nad Vltavou, na pozemku p.č. St. 23/2, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. St. 23/2 a p.č. 1652 v rozsahu 549/24884, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5063 a listu vlastnictví č. 5062, vše v k.ú. Kralupy nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou, okres Mělník;
- II) nemovité věci - pozemku p.č. 1722/3 - ostatní plocha, zapsané na listu vlastnictví č. 5056, v k.ú. Kralupy nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou, okres Mělník.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 12537/24-97

Číslo položky v evidenci posudků:

061141/2024

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 13. 8. 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 29. 8. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 30. 7. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 12537/24-97**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) nemovitě věci - jednotky č. 2068/18 v budově č.p. 2068, příslušející k části obce Kralupy nad Vltavou, na pozemku p.č. St. 23/2, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. St. 23/2 o výměře 788 m² a p.č. 1652 o výměře 67 m² v rozsahu 549/24884, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5063 a listu vlastnictví č. 5062, vše v k.ú. Kralupy nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou, okres Mělník;

II) nemovitě věci - pozemku p.č. 1722/3 - ostatní plocha o výměře 13 m², zapsané na listu vlastnictví č. 5056, v k.ú. Kralupy nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou, okres Mělník.

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 12537/24-97**. 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. 5063, pro k.ú. Kralupy nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou, okres Mělník, vyhotovený objednavatelem, dne 17.7.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 5062, pro k.ú. Kralupy nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou, okres Mělník, vyhotovený objednavatelem, dne 3.7.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 5056, pro k.ú. Kralupy nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou, okres Mělník, vyhotovený objednavatelem, dne 17.7.2024.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Kralupy nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou, okres Mělník, vyhotovená objednavatelem, dne 30.7.2024.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 5.2.2020 dodaná objednavatelem znaleckého posudku.

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/>.

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 13. 8. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného, pana Jaroslava Štrupla

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

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

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

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

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

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

Kraj Středočeský

Okres	Mělník
Obec	Kralupy nad Vltavou
Katastrální území	Kralupy nad Vltavou (672718)
Část obce	Kralupy nad Vltavou
Ulice	Náměstí G. Karse č. p. 2068
PSČ	278 01
Počet obyvatel	18 770
List vlastnictví číslo	5063
Vlastník	VIVA LIVING s.r.o., Kladenská 28, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou
List vlastnictví číslo	5056
Vlastník	VIVA LIVING s.r.o., Kladenská 28, Minice, 27801 Kralupy nad Vltavou

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Jednotka č. 2068/18 - byt

Jedná se o ocenění nemovité věci - jednotky č. 2068/18 v budově č.p. 2068, příslušející k části obce Kralupy nad Vltavou, na pozemku p.č. St. 23/2, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. St. 23/2 o výměře 788 m² a p.č. 1652 o výměře 67 m² v rozsahu 549/24884, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5063 a listu vlastnictví č. 5062, vše v k.ú. Kralupy nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou, okres Mělník, která se nachází ve IV. nadzemním podlaží výše uvedeného betonového, vyzdívaného, podsklepeného, netypového, bytového domu celkem s šesti nadzemními podlažími. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Náměstí G. Karse. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 573/4, který je ve vlastnictví města Kralupy nad Vltavou a dále přes pozemek p.č. 1652, který je předmětem ocenění. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem a na vlastním parkovacím stání na pozemku p.č. 1722/3, který je předmětem ocenění. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven před více jak 60-ti lety. V roce 2019 byla dokončena kompletní rekonstrukce / přestavba původního komerčního objektu do současné podoby bytového domu. Z původního objektu byly pravděpodobně zachovány pouze základy a část nosných konstrukcí.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 2+kk s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední podlahové se společným plynovým kotlem pro bytový dům. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění dobrá.

Základy včetně zemních prací:	betonové	<i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	betonové s cihelnou vyzdívkou	
Stropy:	betonové	
Krov, střecha:	plochá	
Krytiny střech:	standardní	
Klempířské konstrukce:	parapety - pozinkované	<i>svody vnitřní</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky	
Úprava vnějších povrchů:	kontaktní zateplovací systém	
Vnitřní obklady:	keramické dřevotřískové	<i>koupelna - WC kuchyně</i>

Schody:	betonové, kovové	keramická dlažba
Dveře:	dřevěné	zárubně obložkové
Okna:	plastová zdvojená	
Povrchy podlah:	vinyl, keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	plynovým kotlem společným pro BD
Elektroinstalace:	220V	
Bleskosvod:	ANO	
Vnitřní vodovod:	teplá - studená	
Vnitřní kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vnitřní plynovod:	zemní plyn	
Ohřev vody:	plynový kotel (současně pro vytápění)	
Vybavení kuchyní:	kuchyňská linka - dřez - digestoř	sklokeramická varná deska, el. vestavěná trouba
Vnitřní hygienické vybavení:	vana + umyvadlo(a) + splachovací WC	
Výtahy:	osobní výtah	
Ostatní:	-	
Instalační prefabrikovaná jádra:	jádro zděné	

- vybavení bytové jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto rozměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

obývací pokoj + kk		27,55 m ²
pokoj	+	13,90 m ²
koupelna	+	7,16 m ²
chodba	+	5,48 m ²
<i>balkón (nezapočítává se*) - ve výsledné ceně zohledněno</i>		17,11 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	54,09 m²

* nezapočítává se do podlahové plochy při výpočtu obvyklé ceny, tak jako u porovnatelných vzorků

II) Pozemek p.č. 1722/3

Předmětem ocenění je dále nemovitá věc - pozemek p.č. 1722/3 - ostatní plocha o výměře 13 m², zapsané na listu vlastnictví č. 5056, v k.ú. Kralupy nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou, okres Mělník, který tvoří s výše uvedeným bytovým domem pouze funkční celek. Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že se jedná o parkovací stání označené číslem 3. Na pozemku je situována venkovní úprava (zpevněná plocha asfaltová. Pozemek je přístupný po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemcích p.č. 573/4, p.č. 605/1 a p.č. 1722/1, které jsou ve vlastnictví města Kralupy nad Vltavou a dále po zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1722/2, který je ve vlastnictví jiných subjektů - soukromých a právnických osob (**přístup k parkovacímu stání není po právní stránce zajištěn**).

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

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- bytová jednotka s prostorným balkónem
- sociální zázemí ve zděném bytovém jádru
- možnost parkování na vlastním pozemku p.č. 1722/3

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k pozemku p.č. 1722/3 není právně zajištěn

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 nemovité věci jako celku:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² celkové podlahové plochy.

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. pořadné, 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 umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient velikosti** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnatelných vzorků (čím větší celková podlahová plocha, tím nižší cena),
- **koeficient stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje vliv rozdílného vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje vliv rozdílného příslušenství porovnatelných vzorků (terasy, prostorné lodžie, pozemky s venkovními úpravami atd.),
- **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 nemovitostí v čase.
- **koeficient parkování** vyjadřuje vliv rozdílných parkovacích možností porovnatelného vzorku (veřejná komunikace, vlastní parkovací stání, vlastní garáž).

Srovnatelné nemovité věci:

1. Byt, ul. Náměstí G. Karse, Kralupy nad Vltavou

Jednotka: Kralupy nad Vltavou, 2068/10, LV 5150

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 29.09.2022.

V-6201/2022-206

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

jednotky:

Kralupy nad Vltavou, 2068/10, LV 5150

2. Byt, ul. S.K. Neumanna, Kralupy nad Vltavou

Jednotka: Kralupy nad Vltavou, 164/10, LV 5167

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

4.890.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2024 15:01:09. Zápis proveden dne 07.05.2024.

V-2328/2024-206

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

jednotky:

Kralupy nad Vltavou, 164/10, LV 5167

3. Byt, ul. Dobrovského, Kralupy nad Vltavou

Jednotka: Kralupy nad Vltavou, 389/3, LV 5446

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

4.146.170,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2024 13:42:28. Zápis proveden dne 26.07.2024.

V-4283/2024-206

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

jednotky:

Kralupy nad Vltavou, 389/3, LV 5446; Kralupy nad Vltavou, 389/5, LV 5446

Stanovení obvyklé ceny:

1. Byt, ul. Náměstí G. Karse, Kralupy nad Vltavou		
Cena nemovité věci (CN)	5 300 000,- Kč	
Plocha (P)	73,90	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{velikosti}	0,95	mírně větší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavu}	1,00	srovnatelný
K _{vybavení bytu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství bytu}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	1,06	19.8.2022
K _{parkování}	0,95	bez vlastního parkovacího stání / garáže
Jednotková cena (JC)	78 914,13 Kč	

2. Byt, ul. S.K. Neumanna, Kralupy nad Vltavou		
Cena nemovité věci (CN)	4 890 000,- Kč	
Plocha (P)	78,79	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{velikosti}	0,95	mírně větší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavu}	1,00	srovnatelný
K _{vybavení bytu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství bytu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	10.4.2024
K _{parkování}	0,95	bez vlastního parkovacího stání / garáže
Jednotková cena (JC)	80 431,18 Kč	

3. Byt, ul. Dobrovského, Kralupy nad Vltavou		
Cena nemovité věci (CN)	4 146 170,- Kč	
Plocha (P)	56,06	
K _{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{velikosti}	1,00	srovnatelná
K _{stavu}	1,00	srovnatelný
K _{vybavení bytu}	1,00	srovnatelné
K _{příslušenství bytu}	0,90	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	27.6.2024
K _{parkování}	1,10	parkování ve vlastní garáži
Jednotková cena (JC)	78 638,50 Kč	

kde $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{velikosti} \times K_{stavu} \times K_{vybavení\ bytu} \times K_{příslušenství\ bytu} \times K_{datum\ realizace} \times K_{parkování})$

Minimální jednotková cena za m ²		78 638,50 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	Σ JC / 3	79 327,94 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		80 431,18 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	79 330,- Kč
Plocha	V	54,90 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	4 355 217,- Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno, bez zohlednění věcnoucích věcných břemen)		4 355 000,- Kč

II. Věcné břemeno cesty a stezky

Jedná se o ocenění věcného břemene cesty a stezky - rozsah dle GP 1412-982/2018 - doba trvání: neurčitá, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná SMSMLO/00419/2019 ze dne 06.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2019 13:24:15. Zápis proveden dne 02.01.2020. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: St. 23/1

a vázne na:

- Parcela: St. 23/2

- Parcela: 1652

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl		×	549 / 24 884
Cena po úpravě		=	-220,62 Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno) -220,- Kč

III. Věcné břemeno služebnost parkovacího stání

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) služebnost parkovacího stání dle g.pl. č. 1516-26/2020, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 30.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2020 12:38:29. Zápis proveden dne 04.06.2020. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 1722/10, Parcela: 1722/11, Parcela: 1722/12, Parcela: 1722/13, Parcela: 1722/14, Parcela: 1722/15, Parcela: 1722/16, Parcela: 1722/17, Parcela: 1722/18, Parcela: 1722/2, Parcela: 1722/7, Parcela: 1722/8, Parcela: 1722/9

a vázne na:

- Parcela: St. 23/2

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl		×	549 / 24 884
Cena po úpravě		=	-220,62 Kč

Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno) -220,- Kč

IV. Věcné břemeno (podle listiny)

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) právo umístění, provozování, správy, oprav a modernizace vzduchotechnického zařízení a reklamního zařízení, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 18.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2020 13:15:12. Zápis proveden dne 18.03.2020. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Jednotka: 2068/29

a vázne na:

- Jednotka: 2068/18

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Roční užitek z břemene	U	=	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	-10 000,- 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 (bez zohlednění váznoucích věcných břemen)	4 355 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) na ideálním spoluvlastnickém podílu ve výši 549/24884 k pozemkům p.č. St. 23/2 a p.č. 1652.*	- 440,- Kč
Závady váznoucí (věcné břemeno) k jednotce č. 2068/18.*	- 10 000,- 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. 7. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 12537/24-97**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) nemovitě věci - jednotky č. 2068/18 v budově č.p. 2068, příslušející k části obce Kralupy nad Vltavou, na pozemku p.č. St. 23/2, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům p.č. St. 23/2 o výměře 788 m² a p.č. 1652 o výměře 67 m² v rozsahu 549/24884, vše zapsané na listu vlastnictví č. 5063 a listu vlastnictví č. 5062, vše v k.ú. Kralupy nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou, okres Mělník;

II) nemovitě věci - pozemku p.č. 1722/3 - ostatní plocha o výměře 13 m², zapsané na listu vlastnictví č. 5056, v k.ú. Kralupy nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou, okres Mělník.

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

4 355 000,- Kč (Obvyklá cena bez zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: čtyřimilionytřístapadesátpěttisíc Kč

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

4 344 560,- Kč (Obvyklá cena se zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: čtyřimilionytřistačtyřicetčtyřitisícpětsetšedesát Kč

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

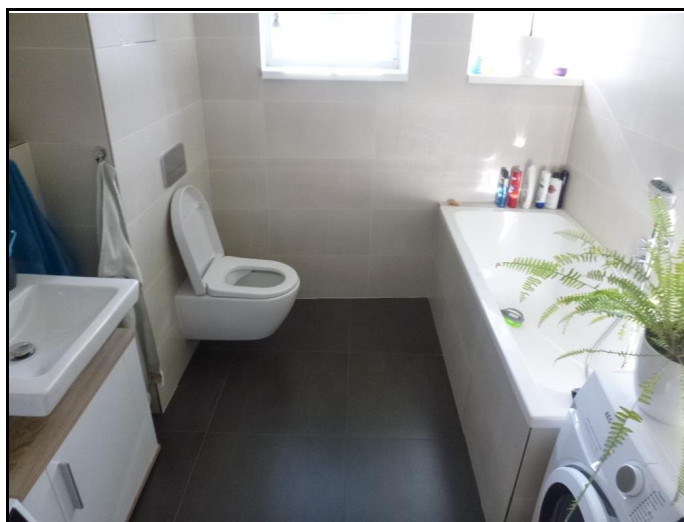
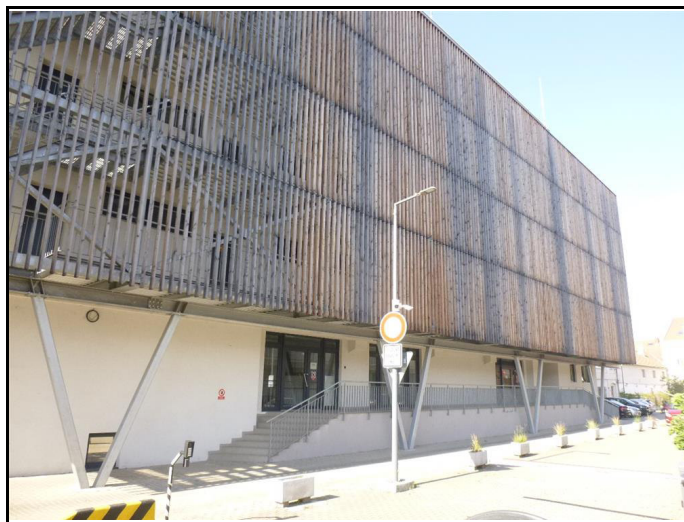
V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

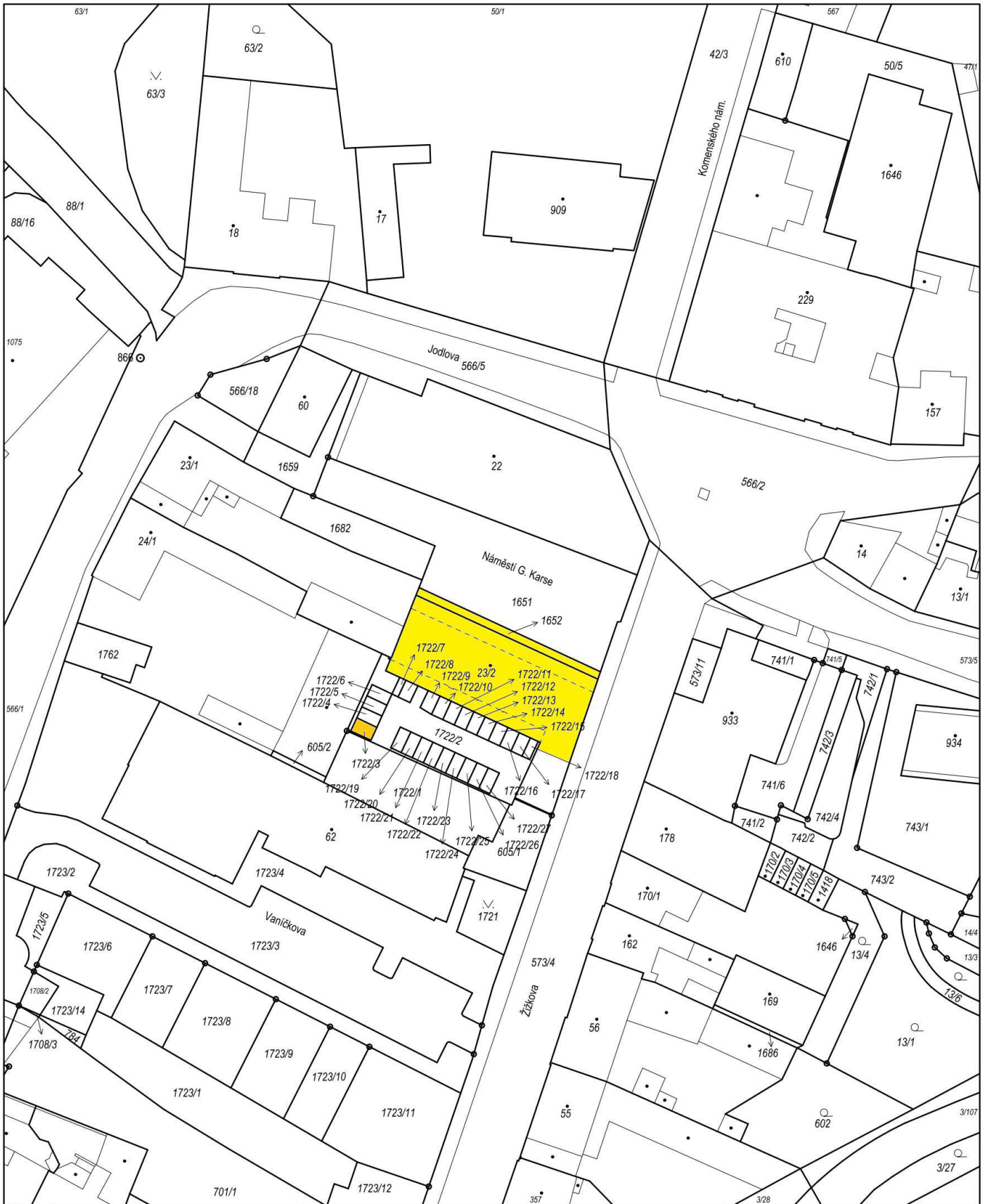
Seznam příloh obsahující celkem 2 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace





Katastrální úřad pro Středočeský kraj Katastrální pracoviště Mělník	Okres Mělník	Obec Kralupy nad Vltavou	Podpis
Kat. území Kralupy nad Vltavou	Mapový list č. KRALUPY 9-2/41	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	Číslo
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Razítko
Stav k 30.07.2024 07:15:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 30.07.2024 07:33:42	

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

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 **061141/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 29. 8. 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