

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: 26198/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí - **objektu neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 147/17, včetně pozemku **p.č. 147/17** - trvalý travní porost, v k.ú. Perštejnec, obec Kutná Hora, okres Kutná Hora.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 08850/23-37

Číslo položky v evidenci posudků:

042826/2024

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 6. 6. 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 13. 6. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 14. 5. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 08850/23-37**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **objektu neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 147/17, včetně pozemku **p.č. 147/17** - trvalý travní porost, v k.ú. Perštejnec, obec Kutná Hora, okres Kutná Hora.

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 08850/23-37**. 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. 10060, pro k.ú. Perštejnec, obec Kutná Hora, okres Kutná Hora, vyhotovený objednavatelem dne 10.5.2024.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Perštejnec, obec Kutná Hora, okres Kutná Hora, vyhotovená objednavatelem dne 14.5.2024.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Znalecký posudek č. 24413/2022 ze dne 17.10.2022, vypracovaný naší Znaleckou kanceláří pro účely jiného exekučního řízení.

Stavební povolení ze dne 24.6.1985.

Kolaudační rozhodnutí ze dne 9.10.1990.

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 6. 6. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny vlastníkem sousedního objektu.

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

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

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

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

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

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření.

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

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

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

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

Kraj	Středočeský
Obec	Kutná Hora
Katastrální území	Perštejnec (677906)
Část obce	Perštejnec
Počet obyvatel	21 417
List vlastnictví číslo	10060
Vlastník	Hojda Pavel Podskalská 1356, Kolín V, 28002 Kolín

Celkový popis předmětu ocenění:

Na základě požadavku objednavatele je předmětem ocenění nemovitá věc - pozemek **p.č. 147/17** - trvalý travní porost, v k.ú. Perštejnec, obec Kutná Hora, okres Kutná Hora.

Při místním šetření bylo pracovníkem Znalecké kanceláře zjištěno, že na výše uvedeném pozemku se nachází objekt, který není evidovaný v KN.

Dle Stavebního povolení ze dne 24.6.1985 (č.j. 751/85), se povoluje stavba zahrádkářské chaty, jako stavby dočasné a to na dobu 25 let. Dne 9.10.1990 bylo vydáno Kolaudační rozhodnutí (č.j. 1216/90), které povoluje užívání stavby zah. chaty č. 99 Perštejnec.

Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí ani zakres katastrální mapy neodpovídá skutečnostem zjištěným při místním šetření. Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o přízemní, zděný, podsklepený objekt rodinné rekreace s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části města Kutná Hora, v místní části Perštejnec, v chatové oblasti jako samostatně stojící. Parkování je možné na veřejném

negarantovaném místě (komunikace). Pozemek leží ve sklonitém terénu, a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 160 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Středočeského kraje a přes nezpevněné pozemky p.č. 146/1 - trvalý travní porost, p.č. 147/47 - trvalý travní porost a p.č. 147/46 - trvalý travní porost, které jsou ve vlastnictví České republiky. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 30 m od předmětu ocenění.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro. Dle místního šetření a informací ČSÚ se ve městě Kutná Hora dále nachází tyto IS: hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

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

Základy:	smíšené	<i>s izolací</i>
Podezdívka:	-	
Obvodové stěny:	zděné, kamenné (I.PP)	
Stropy:	*	
Zastřešení	sedlový krov	
Krytina:	eternitové šablony	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody, parapety	<i>pozinkované, keramické</i>
Úprava povrchů:	VNITŘNÍ	*
	FASÁDNÍ	stříkané
Schodiště:	*	
Dveře:	*	
Okna:	dřevěná zdvojená	
Podlahy:	*	
Vytápění:	*	
Elektroinstalace:	*	
Rozvod vody:	*	
Zdroj teplé vody:	*	
Rozvod propan-butanu	*	
Kanalizace:	*	
Záchod:	*	
Okenice:	NE	
Vnitřní vybavení:	*	
Ostatní:	*	

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření z roku 1990. 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:

Vedle oceňovaného objektu, vlevo (pohled z příjezdové komunikace p.č. 147/46), je situována přízemní, dřevěná kůlna s pultovou střechou krytou šindelem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- opěrná zídka
- zpevněné plochy
- venkovní schody
- 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.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- horší docházková vzdálenost do centra města
- evidenční stav předmětu ocenění neodpovídá skutečnosti
- zakres v KM neodpovídá skutečnosti
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

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

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

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient právního stavu** vyjadřuje vliv rozdílných poměrů porovnatelných vzorků (evidován a zakreslen v KN/neevidován a nezakreslen v KN),
- **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. Perštejnec, okres Kutná Hora

Pozemek: 138/64, LV 10036 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.880.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2023 12:52:55. Zápis V-2023/2023-205
proveden dne 10.05.2023.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 138/20, LV 10036; 138/64, LV 10036 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

2. Objekt, k.ú. Perštejnec, okres Kutná Hora

Pozemek: 140/13, LV 10130 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.545.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2023 08:37:55. Zápis V-2630/2023-205
proveden dne 13.06.2023.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 140/3, LV 10130; 140/4, LV 10130; 140/13, LV 10130 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

3. Objekt, k.ú. Perštejnec, okres Kutná Hora

Pozemek: 145/21, LV 10134 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.05.2023 12:53:22. Zápis V-2337/2023-205
proveden dne 23.05.2023.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 145/7, LV 10134; 145/21, LV 10134 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

4. Objekt, k.ú. Perštejnec, okres Kutná Hora

Pozemek: 95/35, LV 10196 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.580.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.05.2023 11:24:37. Zápis V-2557/2023-205
proveden dne 08.06.2023.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 95/3, LV 10194; 95/19, LV 10195; 95/23, LV 10196; 95/35, LV 10196 Součástí je stavba:
bez čp/če, jiná st.

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Perštejnec, okres Kutná Hora		
Cena nemovité věci (CN)	1 880 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{technického stavu}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	381 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{vliv právního stavu}	1,05	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,98	17.4.2023
Upravená cena (UC)	1 454 196,81 Kč	

2. Objekt, k.ú. Perštejnec, okres Kutná Hora

Cena nemovité věci (CN)	1 545 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,10	938 m2 - lepší pozemkové zázemí
$K_{vliv právního stavu}$	1,05	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,98	17.5.2023
Upravená cena (UC)	1 364 961,57 Kč	

3. Objekt, k.ú. Perštejnec, okres Kutná Hora

Cena nemovité věci (CN)	1 800 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{technického stavu}$	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,05	675 m2 - mírně lepší pozemkové zázemí
$K_{vliv právního stavu}$	1,05	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,98	2.5.2023
Upravená cena (UC)	1 386 288,76 Kč	

4. Objekt, k.ú. Perštejnec, okres Kutná Hora

Cena nemovité věci (CN)	1 580 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	0,95	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{technického stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	555 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{vliv právního stavu}$	1,05	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,98	12.5.2023
Upravená cena (UC)	1 335 773,23 Kč	

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

Minimální cena		1 335 773,23 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 4$	1 385 305,09 Kč
Maximální cena		1 454 196,81 Kč
Obvyklá cena		1 385 000,– Kč
Obvyklá cena		1 385 000,– 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	1 385 000,- 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 14. 5. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 08850/23-37**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **objektu neevidovaného v KN**, na pozemku p.č. 147/17, včetně pozemku **p.č. 147/17** - trvalý travní porost, v k.ú. Perštejnec, obec Kutná Hora, okres Kutná Hora.

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

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

6.2. Odpověď:

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

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

1 385 000,- Kč

Cena slovy: jedenmiliontřistaosmdesátpěttisíc 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

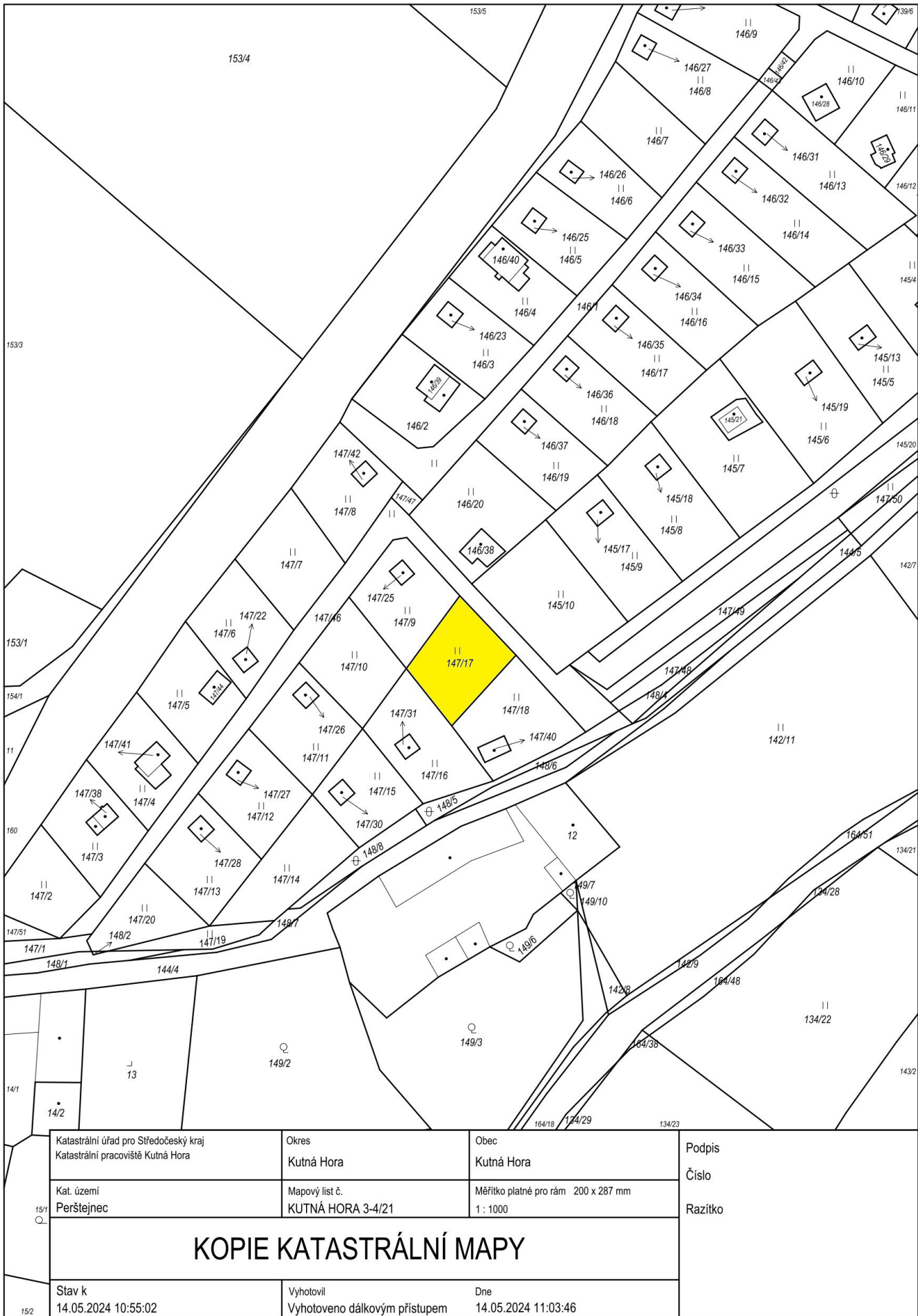
Kopie katastrální mapy

Stavební povolení

Kolaudační rozhodnutí

Fotodokumentace





Katastrální úřad pro Středočeský kraj
Katastrální pracoviště Kutná Hora

Okres
Kutná Hora

Obec
Kutná Hora

Podpis

Kat. území
Perštejnec

Mapový list č.
KUTNÁ HORA 3-4/21

Měřítko platné pro rám: 200 x 287 mm
1 : 1000

Číslo

Razítko

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
14.05.2024 10:55:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
14.05.2024 11:03:46

Novel. rejst. 182/85

C. 740391

Městský národní výbor - odbor výstavby - Kutná Hora

Č.j. 751/85

V Kutné Hoře 24.června 1985

Vyřizuje: EL/Sy

Pavel Hojda

Puškinská 603
Kutná Hora

STAVEBNÍ POVOLENÍ

Odbor výstavby MěstNV v Kutné Hoře, příslušný podle § 117 zák.č.50/1976 Sb. projednal níže uvedený stavební záměr stavebníků a jejich žádost ze dne 31.5.1985 o vydání stavebního povolení s dotčenými orgány státní správy a se známými účastníky řízení.

Na základě ust. § 1 vyhl.č.85/1976 Sb. bylo sloučeno územní řízení o umístění stavby se stavebním řízením a po přezkoumání žádosti podle § 37 a 62 zák.č.50/1976 Sb. odbor výstavby MěstNV v Kutné Hoře podle §§ 39 a 66 zák.č.50/1976 Sb.

p o v o l u j e

stavbu zahrádkářské chaty jako stavbu dočasnou

Pro umístění a provedení stavby se stanoví tyto podmínky:

1. Stavba bude umístěna na pozemku
2. Dále se stanovuje toto urbanisticko-architektonické řešení (§ 8 vyhl.č.85/76 Sb.)
3. Stavba bude provedena podle dokumentace ověřené ve stavebním řízení, které je součástí tohoto rozhodnutí. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
4. Při provádění stavby je nutno dodržovat předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení a dbát o ochranu a zdraví na staveništi.
5. Při stavbě budou dodržena ustanovení vyhl.č.83/76 Sb. upravující požadavky na provádění staveb a příslušné technické normy
6. Stavba bude dokončena nejpозději do 2 let po nabytí právní moci
7. Stavbu bude provádět
svépomocí
8. Vzhledem k tomu, že stavební úřad upouští od vytyčení prostorové polohy stavby orgánem nebo organizací k tomu oprávněnou, odpovídá za soulad prostorové polohy s dokumentací
9. Před dokončením stavby požádá stavebník (investor-uživatel) o kolaudaci stavby a v žádosti navrhne předpokládaný termín dokončení stavby a ke kolaudaci připraví revizní zprávy o elektroinstalaci, hromosvodu, zkoušek UT a dalších instalací, potvrzení o správném provedení komínů a zaústění topení.
10. Na stavbě musí být veden jednoduchý deník se jmény osob vypomáhajících nastavbě.
12. Stavba se povoluje jako stavba dočasná na dobu 25 let /do 9.4.2010/ podle § 1 odst.2 písm.b) vyhl.č.85/76 Sb. ve znění vyhl.č.155/80.

Rozhodnutí o námitkách účastníků řízení:

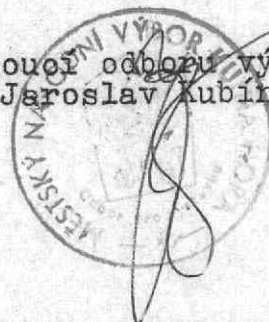
Odůvodnění:

Stavební úřad ve sloučeném řízení o umístění stavby se stavebním řízením přezkoumal předloženou žádost z hledisek uvedených v ust. §§ 37 a 62 stav.zákona a zjistil, že umístěním a uskutečněním stavby nejsou ohroženy společnosti ani nepřiměřeně omežena či ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků. Dokumentace stavby splňuje požadavky stanovené vyhl.č.83/76 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu. Stavební úřad v průběhu řízení neshledal důvody, které by bránily povolení stavby.

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne doručení k odboru výstavby a územního plánování ONV v Kutné Hoře, podáním u zdejšího odboru.

Stavba nesmí být zahájena, dokud stavební povolení nenabude právní moci (§ 52 zák.č.71/67 Sb.).

Vedoucí odboru výstavby
Jaroslav Kubín



Na vědomí:

Projektant:

ak.arch.Lad.Petovský, Revoluční 597 K.Hora

Stavební dozor:

- " -

Průchal Kořda

stavby 355/90

valnědly

Odbor výstavby Městského národního výboru v Kutné Hoře

Č.j.:

1216/90

V Kutné Hoře dne:

9.10.1990

Vyřizuje:

Čecháková/v

Pavel Hojda
Družební 603
Kutná Hora

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Po přezkoumání Vašeho návrhu ze dne 20.9.1990 a na základě výsledku ústního jednání spojeného s místním šetřením dne 8.10.1990 odbor výstavby MěstNV v Kutné Hoře podle § 82 odst. 1, zák. č. 50/1976 Sb. povoluje užívání stavby:

Stavba obsahuje:

stavba zahr. chaty č. 99 Perštejnec

Pro užívání stavby odbor výstavby MěstNV v Kutné Hoře stanoví podle § 82 odst. 2 (cit. zákona a § 43 odst. 2) vyhl. č. 85/1976 Sb. tyto podmínky:

Při místním šetření byly v provedení stavby zjištěny drobné nedostatky, které musí být odstraněny v těchto lhůtách:

Odůvodnění:

Stavba byla provedena podle dokumentace ověřené ve stavebním řízení a byly splněny podmínky územního rozhodnutí a stavebního povolení. Užíváním stavby není ohrožen život a zdraví osob, ani životní prostředí. Zjištěné drobné nedostatky nebrání řádnému a nerušenému užívání stavby, a proto bylo užívání stavby povoleno ještě před jejich odstraněním.

Proti tomuto rozhodnutí můžete se odvolat do 15 dnů ode dne doručení k odboru výstavby a územního plánování ONV K. Hora, podáním u odboru výstavby MěstNV v Kutné Hoře.

Dále obdrží:

Středisko geodézie Kutná Hora



Vedoucí odboru výstavby
Jaroslav Kubín

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 **042826/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 13. 6. 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