

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: 26771/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 237/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 237/1), pozemku **p.č. St. 237/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 237/2), pozemku **p.č. 176/41** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 176/42** - ostatní plocha, vše v k.ú. Dvory u Nymburka, obec Dvory, okres Nymburk.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 22913/24-29

Číslo položky v evidenci posudků:

002651/2025

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 21. 1. 2025 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 30. 1. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 7. 1. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 22913/24-29**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 237/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 6.150 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 237/1), pozemku **p.č. St. 237/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.469 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 237/2), pozemku **p.č. 176/41** - ostatní plocha o výměře 353 m² a pozemku **p.č. 176/42** - ostatní plocha o výměře 673 m², vše v k.ú. Dvory u Nymburka, obec Dvory, okres Nymburk.

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

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

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 22913/24-29**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnížší 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. 543, pro k.ú. Dvory u Nymburka, obec Dvory, okres Nymburk, vyhotovený objednavatelem dne 6.1.2025.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Dvory u Nymburka, obec Dvory, okres Nymburk, vyhotovená objednavatelem dne 7.1.2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Dvory týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 21. 1. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše, ředitele společnosti pana Ing. Petra Kufy a fakturantky společnosti paní Romany Kazdové.

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 seříděny, 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 účastníky 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.**

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

Kraj	Středočeský
Okres	Nymburk
Obec	Dvory
Katastrální území	Dvory u Nymburka (633909)
Počet obyvatel	598
List vlastnictví číslo	543
Vlastník	OILSEED s.r.o. Karla Engliša 3219/4, Smíchov, 15000 Praha 5

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění výrobního a skladovacího areálu, který se nachází v okrajové, zastavěné části obce Dvory, v okrajové místní části Veleliby. Pozemky leží v rovinném terénu a funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 365 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Středočeského kraje a dále na pozemku p.č. 176/9 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiného subjektu (společnost JSK servis) a dále přes pozemek p.č. 176/13 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví povinného, ale dle požadavku objednavatele není předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku (**přístup právně zajištěn věcným břemenem**).

Parkování je možné na vlastním pozemku.

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

Areál sestává z funkčně a technicky propojených staveb, z výrobních, administrativních a skladových prostorů s kompletním sociálním a technickým zázemím pro zaměstnance.

Areál sestává z těchto staveb:

A) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 237/1 - sklad

Jedná se o přízemní, zděný objekt pod pultovou střechou krytou standardní krytinou. Tento je situován do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt sestává ze skladovacího prostoru.

Základy včetně zemních prací:	betonové <i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné
Stropy:	panelové
Krov, střecha:	pultová
Krytina střech:	standardní
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety <i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky
Úprava vnějších povrchů:	stříkané omítky
Schody:	-
Dveře:	plechové
Vrata:	-
Okna:	ocelová zdvojená
Povrchy podlah:	betonové

Elektroinstalace:	220V/400V
Bleskosvod:	NE
Ostatní:	-

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníků místního šetření přes 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako podprůměrnou.

B) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 237/1 - výroba

Jedná se o objekt betonové konstrukce s vyzdíváním se třemi a v části se čtyřmi nadzemními podlažími pod plochou střechou krytou standardní krytinou, který je situován do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt sestává z prostorů pro výrobu s kompletním sociálním zařízením.

Základy včetně zemních prací:	betonové <i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	betonová k-ce s vyzdívkou
Stropy:	betonové (v části s otvory pro stěhování technologií)
Krov, střecha:	plochá
Krytina střech:	standardní
Klempířské konstrukce:	parapety <i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky
Úprava vnějších povrchů:	stříkané omítky
Vnitřní obklady keramické:	koupelny - WC
Schody:	betonové
Dveře:	dřevěné náplňové <i>plechové zárubně</i>
Vrata:	-
Okna:	ocelová zdvojená
Povrchy podlah:	betonové, keramická dlažba
Vytápění:	-
Elektroinstalace:	220V/400V
Bleskosvod:	NE
Vnitřní vodovod:	teplá - studená
Vnitřní kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vnitřní plynovod:	ANO, zemní plyn
Ohřev vody:	el. bojler
Vnitřní hygienické vybavení:	sprchové kouty - umyvadla - pisoáry - splachovací WC
Výtahy:	nákladní výtah 2t (1x), osobní výtah 500 kg (1x)
Ostatní:	-

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníků místního šetření přes 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako podprůměrnou.

C) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 237/1 - sklad

Jedná se o přízemní smíšené konstrukce, objekt pod dvěma sedlovými střechami krytými plechovou krytinou. Objekt je situován do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt sestává ze skladovacího prostoru.

Základy včetně zemních prací:	betonové <i>s částečnou izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné, ocelová k-ce
Stropy:	-
Krov, střecha:	sedlová
Krytina střech:	plechová
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety <i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky a běžný nátěr
Úprava vnějších povrchů:	stříkané omítky a běžný nátěr
Schody:	-
Dveře:	dřevěné
Vrata:	sekční
Okna:	ocelová jednoduchá
Povrchy podlah:	betonové
Elektroinstalace:	220V/400V
Bleskosvod:	NE
Ostatní:	fotovoltaika

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníků místního šetření přes 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel převážně běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. V roce 2020 byla instalována nová sekční vrata a v roce 2024 byly instalovány fotovoltaické panely. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako zhoršenou.

D) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 237/1 - výroba

Jedná se o přízemní objekt ocelové konstrukce s vyzdívkou pod plochou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA, který je situován do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt sestává z prostorů pro výrobu.

Základy včetně zemních prací:	betonové
Svislé konstrukce:	ocelová k-ce s vyzdívkou
Stropy:	panelové
Krov, střecha:	plochá
Krytina střech:	standardní povlaková krytina IPA
Klempířské konstrukce:	-
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky, běžný nátěr
Úprava vnějších povrchů:	stříkané omítky
Vnitřní obklady keramické:	-
Schody:	kovové
Dveře:	-
Vrata:	ocelová sekční

Okna:	ocelová jednoduchá
Povrchy podlah:	betonové
Vytápění:	-
Elektroinstalace:	220V/400V
Bleskosvod:	NE
Vnitřní vodovod:	-
Vnitřní kanalizace:	-
Vnitřní plynovod:	-
Ohřev vody:	-
Vnitřní hygienické vybavení:	-
Výtahy:	-
Ostatní:	-

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníků místního šetření přes 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako zhoršenou.

E) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 237/1 a na pozemku p.č. St. 237/2

Jedná se o přízemní objekt (v části se dvěma nadzemními podlažími) betonové konstrukce s vyzdřením pod sedlovou střechou krytou standardní krytinou, který je situován do nepravidelného tvaru.

Objekt sestává z výrobních, skladovacích a administrativních prostorů s kompletním sociálním zařízením a zázemím pro zaměstnance.

Základy včetně zemních prací:	betonové	<i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	betonová k-ce s vyzdívkou	
Stropy:	panelové	<i>s rovným podhledem</i>
Krov, střecha:	sedlová	
Krytina střech:	standardní	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody, parapety	<i>pozinkované, poplastované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky	
Úprava vnějších povrchů:	stříkané omítky	
Vnitřní obklady keramické:	koupelny - WC - kuchyně	
Schody:	kovové	
Dveře:	dřevěné	<i>ocelové zárubně</i>
Vrata:	plechová 2x	
Okna:	plastová zdvojená	
Povrchy podlah:	betonové, PVC, keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ plynovým kotlem	
Elektroinstalace:	220V/400V	
Bleskosvod:	ANO	
Vnitřní vodovod:	teplá - studená	

Vnitřní kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vnitřní plynovod:	zemní plyn
Ohřev vody:	plynový kotel (současně pro vytápění)
Vnitřní hygienické vybavení:	sprchové kouty - umyvadla - splachovací WC
Vnitřní vybavení kuchyně:	kuch. linka 2x - dřez 2x
Výtahy:	-
Ostatní:	kamerový systém

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníků místního šetření přes 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. V roce 2022 byla provedena přestavba části objektu na administrativu, v rámci které byly provedeny nové stropy, nové vnitřní omítky, nové rozvody vody, elektra, topení, kanalizace a plynu. Bylo provedeno nové schodiště, nové vnitřní vybavení sociálního zázemí a kuchyněk. Dále byl instalován nový plynový kotel a byly provedeny nové rozvody ústředního topení a byla vyměněna okna za nová plastová. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako průměrnou.

F) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 237/1

Jedná se o přízemní objekt smíšené konstrukce pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situován do nepravidelného tvaru.

Objekt sestává z prostoru příjmové koše a násepů máku.

Základy včetně zemních prací:	betonové <i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné, ocelová k-ce
Stropy:	panelové
Krov, střecha:	pultová
Krytina střech:	plechová
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody <i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky
Úprava vnějších povrchů:	stříkané omítky a běžný nátěr
Schody:	kovové
Dveře:	plechové
Vrata:	-
Okna:	ocelová zdvojená
Povrchy podlah:	betonové
Elektroinstalace:	220V/400V
Bleskosvod:	NE
Ostatní:	-

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníků místního šetření přes 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel převážně běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako zhoršenou.

G) Objekt neevidovaný v KN „přístřešek“, na pozemku p.č. 176/41

Jedná se o přístřešek z ocelové konstrukce pod plechovou střechou tvaru velkého písmene „Y“, který je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Základy:	patky
Obvodové stěny:	ocelová k-ce
Krov:	tvar velkého písmene „Y“
Krytina střech:	plechová
Klempířské konstrukce:	-
Úprava povrchů:	běžný nátěr
Elektroinstalace:	220V

Původní stáří přístřešku je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníků místního šetření přes 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel převážně běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou.

H) Objekt neevidovaný v KN „přístřešek“, na pozemku p.č. St. 237/1

Jedná se o přístřešek ocelové konstrukce pod pultovou plechovou střechou, který je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Základy:	patky
Obvodové stěny:	ocelová k-ce
Krov:	pultový
Krytina střech:	plechová
Klempířské konstrukce:	-
Úprava povrchů:	běžný nátěr
Elektroinstalace:	-

Původní stáří přístřešku je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníků místního šetření přes 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel převážně běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou.

I) Objekt neevidovaný v KN „přístřešek“, na pozemku p.č. St. 237/1 (a z části na pozemcích p.č. St. 237/3 a p.č. 176/3)

Jedná se o přístřešek ocelové konstrukce pod plochou plechovou střechou tvaru velkého písmene „Y“, který je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka. Tento je z převážně části situován na oceňovaném pozemku p.č. St. 237/1 a z části na pozemcích jiných vlastníků p.č. St. 237/3 a p.č. 176/3. Dle sdělení účastníků místního šetření je tento ve vlastnictví povinného a je užíván s oceňovaným areálem.

Základy:	betonová deska
Obvodové stěny:	ocelová k-ce
Krov:	tvar velkého písmene „Y“
Krytina střech:	plechová
Klempířské konstrukce:	-
Úprava povrchů:	běžný nátěr
Elektroinstalace:	-

Původní stáří přístřešku je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníků místního šetření přes 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel převážně běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. 176/42 se nachází mobilní vedlejší stavba „unimobuňka“, která tvoří zázemí k přilehlé váze do 60 tun.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- zpevněné plochy asfaltové
- zpevněné plochy betonové
- venkovní schody
- oplocení z plotových dílců na ocelových sloupcích
- přípojky IS

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 předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města

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. Věcné břemeno zřízeno ve prospěch předmětu ocenění**

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízené věcného břemene ze dne 24.1.2005, právní účinky vkladu práva ke dni 10.2.2005. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: St. 237/1

- parcela: 176/41

a vázne na:

- parcela: 176/48

- parcela: 176/9

- parcela: 176/13

- parcela: 176/3

- parcela: 176/16

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) umístění liniové stavby přípojky plynovodu, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízené věcného břemene ze dne 24.1.2005, právní účinky vkladu práva ke dni 10.2.2005. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: St. 237/1

a vázne na:

- parcela: 176/48

- parcela: 176/9

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 užiteků, 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 užítku 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.

II. Věcné břemeno zřízeno ve prospěch předmětu ocenění

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene ze dne 4.6.2008, právní účinky vkladu práva ke dni 20.6.2008. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: St. 237/2

a vázne na:

- parcela: 176/48

- parcela: 176/9

- parcela: 176/13

- parcela: 176/3

- parcela: 176/16

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

III. Věcné břemeno zřízeno ve prospěch předmětu ocenění

Jedná se o ocenění věcného břemene užívání - služebnost spočívající v právu užívání transformátorové stanice dobra trvání: neurčitá, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 26.11.2018, právní účinky vkladu práva ke dni 28.12.2018. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: St. 237/1

- parcela: St. 237/2

a vázne na:

- parcela: St. 196

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

IV. Věcné břemeno váznoucí na předmětu ocenění

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene ze dne 24.1.2005, právní účinky vkladu práva ke dni 10.2.2005. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: St. 237/1

- parcela: St. 237/3

a vázne na:

- parcela: 176/13

- parcela: St. 237/1

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

V. Věcné břemeno váznoucí na předmětu ocenění

Jedná se o ocenění věcného břemene vedení elektrického kabelu, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 9.8.2002, právní účinky vkladu práva ke dni 2.8.2002. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: St. 269

a vázne na:

- parcela: 176/41

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

VI. Věcné břemeno váznoucí na předmětu ocenění

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní o věcném břemeni V3 2136/2000, právní účinky vkladu práva ke dni 18.7.2000. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Beneš Zdeněk, Veleliby 43, 288 02 Dvory
- Benešová Věra, Zámečnická 2712, 288 02 Nymburk

a vázne na:

- parcela: 176/41
- parcela: 176/42

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

VII. Věcné břemeno váznoucí na předmětu ocenění

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a přejezdu motorových a nemotorových vozidel, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 9.8.2002, právní účinky vkladu práva ke dni 12.8.2002. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: St. 269
- parcela: St. 176/12

a vázne na:

- parcela: 176/41

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

VIII. Věcné břemeno váznoucí na předmětu ocenění

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene ze dne 4.6.2008, právní účinky vkladu práva ke dni 20.6.2008. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: p.č. St. 237/2

a vázne na:

- parcela: p.č. 176/13

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

IX. Věcné břemeno váznoucí na předmětu ocenění

Jedná se o ocenění věcného břemene cesty, služebnost stezky a cesty spočívající v právu každého vlastníka oprávněných pozemků chodit po zatíženém pozemku, dopravovat se po něm lidskou silou a v právu, aby po zatíženém pozemku jiní ke každému vlastníkovi oprávněných pozemků přicházeli a odcházeli od něj nebo se lidskou silou dopravovali, právu každého vlastníka oprávněných pozemků a jiných osob jezdit přes zatížený pozemek osobními a nákladními vozidly, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene ze dne 12.6.2020, právní účinky vkladu práva ke dni 23.6.2020. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: St. 184
 - parcela: St. 191
 - parcela: St. 195
 - parcela: St. 196
 - parcela: St. 236
 - parcela: St. 292
 - parcela: 176/10
 - parcela: 176/11
 - parcela: 176/6
 - parcela: 176/76
 - parcela: 176/8
 - parcela: 176/9
- a vázne na:
- parcela: 176/13

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

X. 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 rozdílům, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé 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 polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen nemovitých věcí od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně.

Srovnatelné nemovité věci

1. Areál, k.ú. Zvěřínek, okres Nymburk

Pozemek: **St. 57, LV 155** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **35.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2022 08:03:04. Zápis proveden dne 26.07.2022.

V-5886/2022-208

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

St. 57, LV 155 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 69/44, LV 155

2. Areál, k.ú. Přerov nad Labem, okres Nymburk

Pozemek: **St. 349, LV 1281** Součástí je stavba: **Přerov nad Labem, č.p. 471, víceúčel**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **33.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2024 10:44:50. Zápis proveden dne 02.04.2024.

V-1691/2024-208

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

pozemky:

St. 349, LV 1281 Součástí je stavba: Přerov nad Labem, č.p. 471, víceúčel; St. 726, LV 1281 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; St. 727, LV 1281 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 1500/2, LV 1281; 1500/3, LV 1281; 1500/14, LV 1281; 1516/7, LV 1281

3. Areál, k.ú. Záryby, okres Praha-východPozemek: **St. 209/1, LV 982 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

29.000.000,00 CZK

Listina, která je přičtena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2023 08:15:20. Zápis proveden dne 09.06.2023.**V-5566/2023-209**

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

pozemky:

St. 209/1, LV 982 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; St. 241, LV 982 Součástí je stavba: Záryby, č.p. 306, ubyt.zař; St. 242/1, LV 982 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 272/7, LV 982; 281/3, LV 982; 518/15, LV 982; 518/16, LV 982; 518/18, LV 982**Stanovení obvyklé ceny**

1. Areál, k.ú. Zvěřínek, okres Nymburk		
Cena nemovité věci (CN)	35 000 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	8.981 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,95	4.7.2022
Upravená cena (UC)	31 897 926,63 Kč	

2. Areál, k.ú. Přerov nad Labem, okres Nymburk		
Cena nemovité věci (CN)	33 500 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,15	17.075 m ² - lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	7.3.2024
Upravená cena (UC)	25 221 155,66 Kč	

3. Areál, k.ú. Záryby, okres Praha-východ		
Cena nemovité věci (CN)	29 000 000,– Kč	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,00	10.251 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,98	19.5.2023
Upravená cena (UC)	26 901 669,76 Kč	

kde UC = CN / (K_{polohy} × K_{vybavení} × K_{konstrukce} × K_{technického stavu} × K_{pozemku} × K_{datum realizace})

Minimální cena		25 221 155,66 Kč
Průměrná cena	Σ UC / 3	28 006 917,35 Kč
Maximální cena		31 897 926,63 Kč
Obvyklá cena		28 000 000,– Kč
Obvyklá cena		28 000 000,– 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	28 000 000,– Kč
Movité věci	0,– Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,– Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 60 000,– Kč
Práva ve prospěch (věcná břemena, atd.) byla zjištěna, jsou.*	+ 30 000,– Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Věcná břemena, která jsou evidována v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 543, pro k.ú. Dvory u Nymburka, byla zřízena ve prospěch předmětu ocenění a jsou již ve výsledných hodnotách zohledněna.

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 7. 1. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 22913/24-29**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 237/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 6.150 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 237/1), pozemku **p.č. St. 237/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.469 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 237/2), pozemku **p.č. 176/41** - ostatní plocha o výměře 353 m² a pozemku **p.č. 176/42** - ostatní plocha o výměře 673 m², vše v k.ú. Dvory u Nymburka, obec Dvory, okres Nymburk.

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

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

6.2. Odpověď:

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

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

28 000 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvacetosmmilionů Kč

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

27 940 000,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: dvacetsedmmilionůdevětsetčtyřicettisíc 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 8 stran:

Fotodokumentace

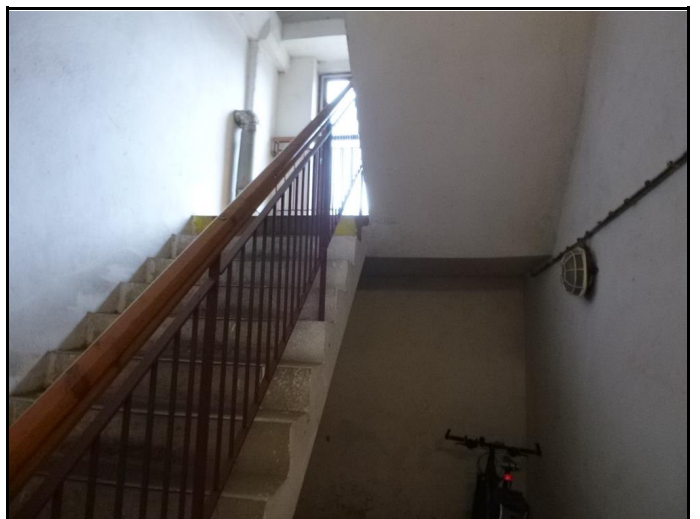
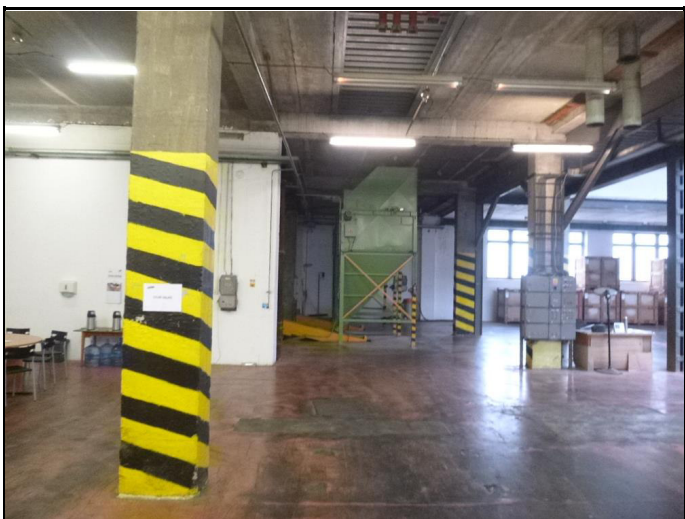
Kopie katastrální mapy

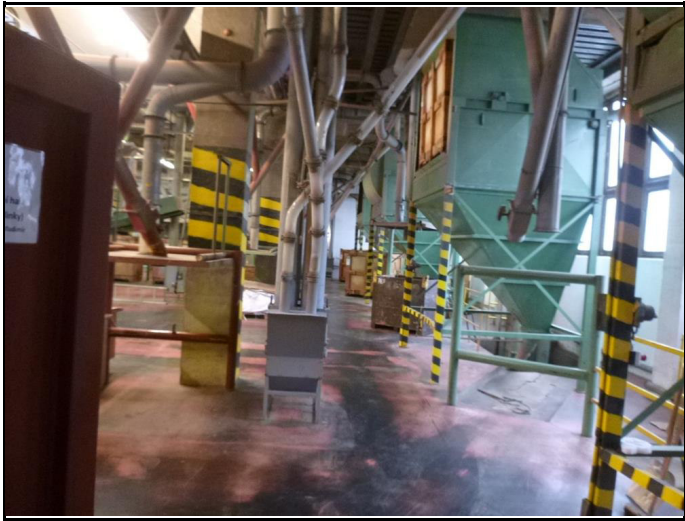
Ortofoto mapa s označením objektů

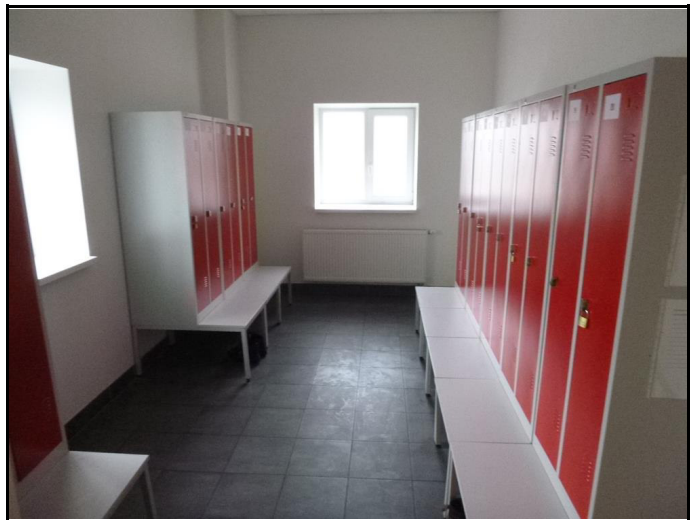
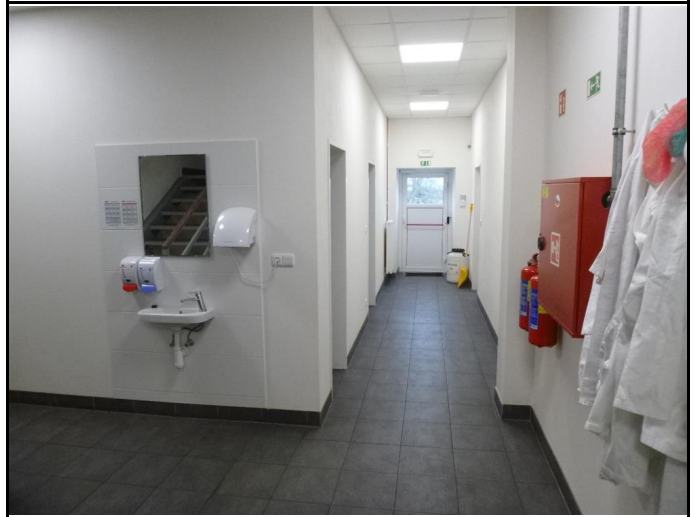
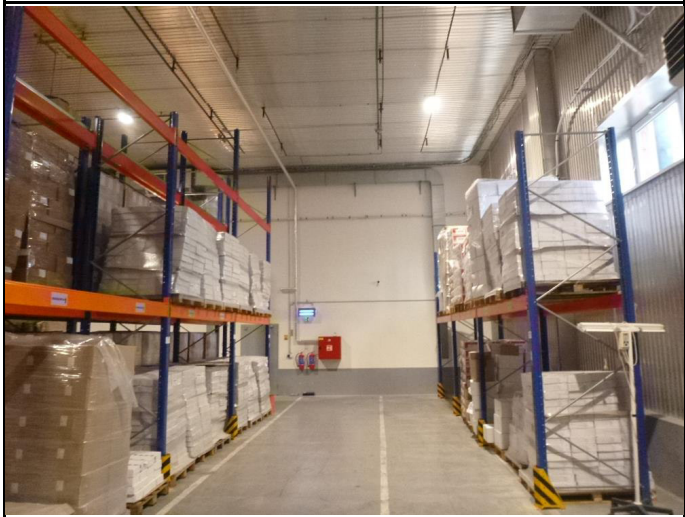
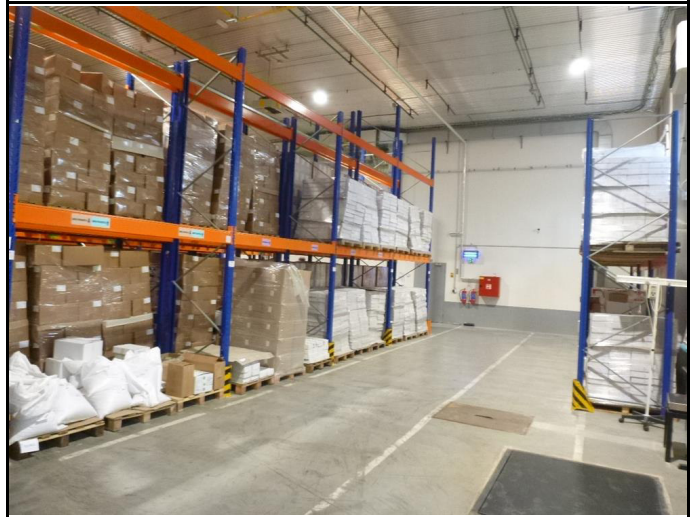
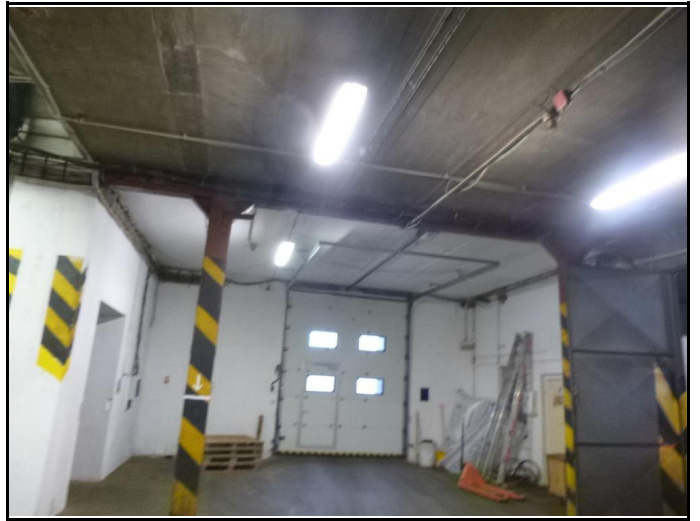
Mapa s označením objektů „barevná“

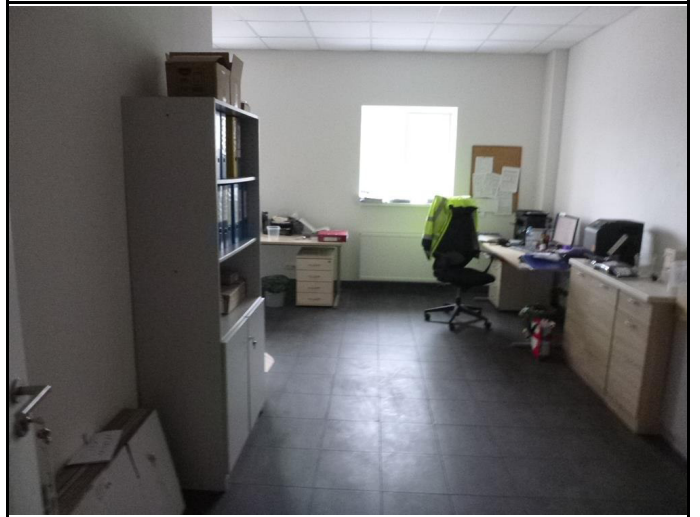
Fotodokumentace













48/1

Katastrální úřad pro Středočeský kraj
Katastrální pracoviště Nymburk

Kat. území
Dvory u Nymburka

Stav k
07.01.2025 09:55:02

Okres
Nymburk

Mapový list č.
NYMBURK 9-7/43

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Obec
Dvory

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 2000

Dne
07.01.2025 10:06:39

Podpis

Číslo

Razítko

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY





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 **002651/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 30. 1. 2025

.....

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