

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: 25573/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí:

I) objektu bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 117/1 (LV 16) a pozemku p.č. St. 117/2 (LV 10100), LV č. 9, v k.ú. Podveky, obec Podveky, okres Kutná Hora.

II) objektu bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 70/5 (LV 10027) a pozemku p.č. St. 70/6 (LV 10048), LV č. 9, v k.ú. Ježovice, obec Podveky, okres Kutná Hora.

Zadavatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČ: 72073462

Číslo jednací zadavatele:

149 EX 294/23-21

Číslo položky v evidenci posudků:

041952/2023

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu
s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů,
podle stavu ke dni 11.8.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

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

Posudek byl vypracován v počtu ve 3 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 18 stran a 8 stran příloh.

V Praze, dne 26.10.2023.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, 27.7.2023, vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 294/23-21**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí:

I) objektu bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 117/1 (LV 16) a pozemku p.č. St. 117/2 (LV 10100), LV č. 9, v k.ú. Podveky, obec Podveky, okres Kutná Hora.

II) objektu bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 70/5 (LV 10027) a pozemku p.č. St. 70/6 (LV 10048), na LV č. 9, v k.ú. Ježovice, obec Podveky, okres Kutná Hora.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **149 EX 294/23-21**. 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. 9, pro k.ú. Podveky, obec Podveky, okres Kutná Hora, vyhotovený objednavatelem dne 28.7.2023.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Podveky, obec Podveky, okres Kutná Hora, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 11.8.2023.

Výpis z katastru nemovitostí č. 9, pro k.ú. Ježovice, obec Podveky, okres Kutná Hora, vyhotovený objednavatelem dne 28.7.2023.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Ježovice, obec Podveky, okres Kutná Hora, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 11.8.2023.

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/>.

Sdělení Městského úřadu Uhlířské Janovice ze dne 3.8.2023.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Podveky 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 11.8.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

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

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

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

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření a poskytnuté v elektronické podobě.

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

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

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
Okres: Kutná Hora
Obec: Podveky
Katastrální území: Podveky (716928)

List vlastnictví číslo: 9

Vlastník:

Zemědělské družstvo Zbizuby v likvidaci
28504 Zbizuby

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Nemovité věci evidované na LV č. 9, k.ú. Podveky

Jedná se o ocenění nemovité věci - **objektu bez čp/če - zem. stav**, na pozemku p.č. St. 117/1 (LV 16) a pozemku p.č. St. 117/2 (LV 10100), LV č. 9, v k.ú. Podveky, obec Podveky, okres Kutná Hora, který je situován v okrajové, zastavěné části obce Podveky, jako součást bývalého zemědělského areálu. **Pozemky pod stavbou, p.č. St. 117/1 a p.č. St. 117/2, jsou ve vlastnictví jiných subjektů a nejsou předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.** Předmět ocenění leží v rovinném terénu a tvoří funkční celek s přístupem po nezpevněných pozemcích p.č. 184/4 - ostatní plocha a p.č. 184/11 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví jiných subjektů (**přístup není právně zajištěn**).

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého kanceláře zjištěno, že se jedná o zásobník vody betonové konstrukce se zábradlím.

Při místním šetření nebylo zjištěno příslušenství stavby hlavní, neboť pozemky jsou ve vlastnictví třetích osob a nejsou předmětem ocenění.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- oblast v ÚP jako „VZ - výroba a skladování - zemědělská výroba“

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po pozemcích jiného vlastníka (právně není zajištěn přístup)
- stavebně technický stav konstrukce na horší úrovni

II) Nemovitě věci evidované na LV č. 9 - k.ú. Ježovice

Jedná se o ocenění nemovitých věcí - **objektu bez čp/če - zem. stav**, na pozemku p.č. St. 70/5 (LV 10027) a pozemku p.č. St. 70/6 (LV 10048), LV č. 9, v k.ú. Ježovice, obec Podveky, okres Kutná Hora.

Jedná se o přízemní, nepodsklepený objekt bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v odlehle části obce Podveky, v místní části Ježovice. **Pozemky pod stavbou, p.č. St. 70/5 a p.č. St. 70/6, jsou ve vlastnictví jiných subjektů a nejsou předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.** Předmět ocenění leží v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 271 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Podveky, č.p. 54, 285 06 Podveky a přes pozemky p.č. 149/4 - trvalý travní porost a p.č. 149/23 - ostatní plocha, které jsou , které jsou ve vlastnictví jiných subjektů **(přístup není právně zajištěn).**

Dle místního šetření a informací ČSÚ se v obci Podveky nachází tyto IS: elektro a obecní vodovod.

Při místním šetření bylo zjištěno, že objekt původně sloužil pro živočišnou produkci.

Základy včetně zemních prací:	smíšené	<i>s částečnou izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné	
Stropy:	panelové	bez podhledu
Krov, střecha:	sedlová	
Krytina střech:	standardní povlaková IPA	
Klempířské konstrukce:	žlaby	plechové
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky	
Úprava vnějších povrchů:	vápenné hrubé omítky	
Schody:	-	
Dveře:	dřevěné	
Vrata:	dřevěná	
Okna:	dřevěná zdvojená a jednoduchá	
Povrch podlah:	betonové, zděné, část chybí	
Elektroinstalace:	*	
Bleskosvod:	*	
Vnitřní vodovod:	-	
Vnitřní kanalizace:	-	
Ohřev vody:	-	
Vnitřní hygienické vybavení:	-	
Ostatní:	-	

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

Při místním šetření nebylo zjištěno příslušenství stavby hlavní, neboť pozemky jsou ve vlastnictví třetích osob a nejsou předmětem ocenění.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- oblast v ÚP jako „VZ - výroba a skladování - zemědělská výroba“

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po pozemcích jiného vlastníka (právně není zajištěn přístup)

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.

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 oblíbenosti.“

§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.

V rámci tohoto znaleckého posudku bude vyhodnoceno následující:

Nemovité věci evidované na LV č. 9, k.ú. Podveky

- 1) Objekty
 - a) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 117/1 (LV 16) a p.č. St. 117/2 (LV 10100)

Nemovité věci evidované na LV č. 9, k.ú. Ježovice

- 1) Ocenění porovnávací metodou

4.2. Výsledky analýzy dat:**Nemovité věci evidované na LV č. 9, k.ú. Podveky****1) Objekty****1.1) Vyhláška 337/2022 Sb.****Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
Vlastnické vztahy	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	-0,03
Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,970$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

U znaku 7. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť k předmětu ocenění není zajištěn faktický přístup. Ke dni ocenění bylo zjištěno, že předmět ocenění je přístupný přes pozemky jiných vlastníků.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,30
Převažující zástavba v okolí pozemku	V. Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,01
Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	I. Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	-0,01
Parkovací možnosti	III. Výborné parkovací možnosti (na pozemcích společně využívaných)	0,00
Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
Vlivy ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,30

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,210$$

1.1.a) Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 117/1 (LV 16) a p.č. St. 117/2 (LV 10100) – § 17

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ stavby: 2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy

Objekt: Nádrže a jímky pozemních čistíren odpadních vod

Konstrukční charakteristika: monolitická betonová plošná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 221232 Nádrže, jímky, objekty čistíren odpadních vod - pozemní (kromě budov)

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.1 nádrže, jímky, objekty čistíren odpadních vod pozemní

Koeficient změny ceny stavby: 3,057

Množství: 288,00 m³

Ocenění

Základní jednotková cena:		3 359,- Kč/m ³	
Polohový koeficient K _s :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	3,0570	
Základní jednotková cena upravená:	=	8 214,77 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 288,00 m ³ × 8 214,77 Kč/m ³			= 2 365 853,76 Kč
Cena stavby:			= 2 365 853,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 60 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

$$100 \times 60 / (60 + 10) = 85,714 \%$$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

Odpočet opotřebení: 2 365 853,76 Kč × 85,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení:

	–	2 010 975,70 Kč
	=	354 878,06 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: $I_T = 0,970$ Index polohy: $I_P = 0,210$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

	=	354 878,06 Kč
	×	0,204
	=	72 395,12 Kč

Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 117/1**(LV 16) a p.č. St. 117/2 (LV 10100) – zjištěná cena:****72 395,12 Kč****Nemovitě věci evidované na LV č. 9, k.ú. Ježovice****1) Ocenění porovnávací metodou**

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým 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 diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- 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 využitelnosti** vyjadřuje rozdílnost možného využití vzorku s ohledem vnitřní dispozici a prostorové uspořádání,
- **koeficient velikosti** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnatelných vzorků
- **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. HB indexu od Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase,

Identifikace porovnatelných vzorků:**1) Zemědělská stavba, k.ú. Teplýšovice, okres Benešov**

Dle níže uvedené kupní smlouvy, byl předmětem prodeje mimo jiné objekt na pozemku p.č. St. 196/2 (pozemek nebyl předmětem obchodu) o zastavěné ploše 488 m², který byl obchodován za cenu 1 100 000,- Kč „jako celek.“

Stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 276

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.700.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2021 12:06:55. Zápis proveden dne 02.07.2021.

V-5195/2021-201

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

stavby: bez čp/če, zem.stav, LV 276

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
vybavení	lepší, než oceňovaná nemovitost
konstrukce	lepší, než oceňovaná nemovitost
technický stav	lepší, než oceňovaná nemovitost
pozemek	srovnatelné pozemkové zázemí (objekt bez pozemků)
datum realizace	03.06.2021

2) Zemědělská stavba, k.ú. Teplýšovice, okres Benešov

Stavba: bez čp/če, zem.stav, LV 432

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2021 10:18:32. Zápis proveden dne 07.01.2022.

V-11933/2021-201

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

stavby: bez čp/če, zem.stav, LV 432

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
vybavení	lepší, než oceňovaná nemovitost
konstrukce	lepší, než oceňovaná nemovitost
technický stav	lepší, než oceňovaná nemovitost
pozemek	srovnatelné pozemkové zázemí (objekt bez pozemků)
datum realizace	09.12.2021

3) Zemědělská stavba, k.ú. Teplýšovice, okres Benešov

Dle níže uvedené kupní smlouvy, byl předmětem prodeje mimo jiné objekt na pozemku p.č. St. 175/1 (pozemek nebyl předmětem obchodu) o zastavěné ploše 764 m², který byl obchodován za cenu 2 120 000,- Kč „jako celek.“

Pozemek: St. 175/1, LV 276 Součástí je stavba: Teplýšovice, č.p. 72, zem.stav

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.060.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2021 10:10:31. Zápis proveden dne 07.01.2022. V-11931/2021-201

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

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
vybavení	lepší, než oceňovaná nemovitost
konstrukce	lepší, než oceňovaná nemovitost
technický stav	lepší, než oceňovaná nemovitost
pozemek	srovnatelné pozemkové zázemí (objekt bez pozemků)
datum realizace	09.12.2021

Seznam porovnávaných objektů:

1) Zemědělská stavba, k.ú. Teplýšovice, okres Benešov	
Výchozí cena (VC):	1 100 000,- Kč
Množství (M):	1,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,20
K _{konstrukce} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,30
K _{pozemku} :	1,00
K _{využitelnosti} :	1,10
K _{velikosti} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,80
Jednotková cena (JC):	728 438,23 Kč
Váha (V):	1,0
2) Zemědělská stavba, k.ú. Teplýšovice, okres Benešov	
Výchozí cena (VC):	2 000 000,- Kč
Množství (M):	1,05 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,20
K _{konstrukce} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,30
K _{pozemku} :	1,00
K _{využitelnosti} :	1,20
K _{velikosti} :	1,10
K _{datum realizace} :	0,88
Jednotková cena (JC):	955 579,47 Kč
Váha (V):	1,0

3) Zemědělská stavba, k.ú. Teplýšovice, okres Benešov	
Výchozí cena (VC):	2 120 000,- Kč
Množství (M):	1,05 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,20
K _{konstrukce} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,30
K _{pozemku} :	1,00
K _{využitelnosti} :	1,20
K _{velikosti} :	1,10
K _{datum realizace} :	0,88
Jednotková cena (JC):	1 012 914,24 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{využitelnosti} \times K_{velikosti} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ² :	728 438,23 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	898 977,31 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	1 012 914,24 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	900 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 900 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 900 000,- 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.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 9, k.ú. Podveky

Srovnatelné inženýrské stavby (nádře, jímky, zásobníky, jámy) se běžně neobchodují. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto objektech. S ohledem na situování, stavebně - technický stav, údržbu a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme obvyklou cenu oceňované nemovitosti shodnou s cenou zjištěnou dle platného administrativního předpisu a to ve výši **70 000,- Kč** (zaokrouhleno).

II) Nemovité věci evidované na LV č. 9, k.ú. Ježovice

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:
900 000,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:
 70 000,- + 900 000,- = **970 000,- Kč**

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	970 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyly zjištěny, 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, 27.7.2023, vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 294/23-21**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí:

I) objektu bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 117/1 (LV 16) a pozemku p.č. St. 117/2 (LV 10100), LV č. 9, v k.ú. Podveky, obec Podveky, okres Kutná Hora.

II) objektu bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 70/5 (LV 10027) a pozemku p.č. St. 70/6 (LV 10048), na LV č. 9, v k.ú. Ježovice, obec Podveky, okres Kutná Hora.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

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

970 000,– Kč

Cena slovy: devětsetsedmdesát tisíc 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

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Fotodokumentace

Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemcích jiných vlastníků



Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemcích jiných vlastníků



Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemcích jiných vlastníků



Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemcích jiných vlastníků



Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemcích jiných vlastníků



Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemcích jiných vlastníků



Fotodokumentace

Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemcích jiných vlastníků



Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemcích jiných vlastníků



Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto zkušebního znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
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 **041952/2023.**

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 26.10.2023

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

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