

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: 27213/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovité věci - pozemku **p.č. 2773/4** - trvalý travní porost, LV č. 663, v k.ú. Mšeno, obec Mšeno, okres Mělník.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 15/48 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 153** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Mšeno, č.p. 229, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 153), pozemku **p.č. St. 418** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 418) a pozemku **p.č. 81** - zahrada, LV č. 1571, v k.ú. Mšeno, obec Mšeno, okres Mělník.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 805/354** - orná půda, pozemku **p.č. 940/33** - orná půda, pozemku **p.č. 940/47** - orná půda, pozemku **p.č. 940/48** - orná půda, pozemku **p.č. 940/49** - orná půda, pozemku **p.č. 1293** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1297/2** - orná půda, pozemku **p.č. 1297/7** - orná půda, pozemku **p.č. 2078/118** - orná půda, pozemku **p.č. 2079/119** - orná půda a pozemku **p.č. 2773/3** - trvalý travní porost, LV č. 1257, v k.ú. Mšeno, obec Mšeno, okres Mělník.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

146 EX 6766/15-70

Číslo položky v evidenci posudků:

052269/2025

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 9. 7. 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 v počtu 3 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 22 stran a 21 stran příloh.

V Praze, dne 18. 7. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 23. 6. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha-východ**, č.j. **146 EX 6766/15-70**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovité věci - pozemku **p.č. 2773/4** - trvalý travní porost o výměře 1.550 m², LV č. 663, v k.ú. Mšeno, obec Mšeno, okres Mělník.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 15/48 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 153** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.262 m², jehož součástí je stavba: **Mšeno, č.p. 229, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 153), pozemku **p.č. St. 418** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 110 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 418) a pozemku **p.č. 81** - zahrada o výměře 376 m², LV č. 1571, v k.ú. Mšeno, obec Mšeno, okres Mělník.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 805/354** - orná půda o výměře 3.058 m², pozemku **p.č. 940/33** - orná půda o výměře 5.674 m², pozemku **p.č. 940/47** - orná půda o výměře 3.313 m², pozemku **p.č. 940/48** - orná půda o výměře 3.388 m², pozemku **p.č. 940/49** - orná půda o výměře 1.020 m², pozemku **p.č. 1293** - ostatní plocha o výměře 177 m², pozemku **p.č. 1297/2** - orná půda o výměře 3.643 m², pozemku **p.č. 1297/7** - orná půda o výměře 3.514 m², pozemku **p.č. 2078/118** - orná půda o výměře 1.775 m², pozemku **p.č. 2079/119** - orná půda o výměře 7.416 m² a pozemku **p.č. 2773/3** - trvalý travní porost o výměře 122 m², LV č. 1257, v k.ú. Mšeno, obec Mšeno, okres Mělník.

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. **146 EX 6766/15-70**. 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. 663, pro k.ú. Mšeno, obec Mšeno, okres Mělník, vyhotovený objednavatelem dne 16.6.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 1571, pro k.ú. Mšeno, obec Mšeno, okres Mělník, vyhotovený objednavatelem dne 16.6.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 1257, pro k.ú. Mšeno, obec Mšeno, okres Mělník, vyhotovený objednavatelem dne 16.6.2025.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Mšeno, obec Mšeno, okres Mělník, vyhotovené znaleckou kanceláří dne 9. 7. 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 Mšeno 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 9. 7. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného pana Daniela Powella.

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 seřídzeny, 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.**

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

Kraj	Středočeský	
Okres	Mělník	
Obec	Mšeno	
Katastrální území	Mšeno (700274)	
Část obce	Mšeno	
Ulice	Žižkova č. p. 229	
PSČ	277 35	
Počet obyvatel	1 403	
List vlastnictví číslo	663	
Vlastník	Powell Daniel	podíl 1 / 12
	U Blaženky 2065/8, Smíchov, 15000 Praha 5	
List vlastnictví číslo	1571	
Vlastník	Powell Daniel	podíl 15 / 48
	U Blaženky 2065/8, Smíchov, 15000 Praha 5	
List vlastnictví číslo	1257	
Vlastník	Powell Daniel	podíl 1 / 6
	U Blaženky 2065/8, Smíchov, 15000 Praha 5	

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Nemovité věci evidované na LV č. 663, k.ú. Mšeno

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovité věci - pozemku **p.č. 2773/4** - trvalý travní porost o výměře 1.550 m², v k.ú. Mšeno, obec Mšeno, okres Mělník, který je situován v odlehlé východní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu, s přístupem po nezpevněných pozemcích. Na pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Dle platného územního plánu města Mšeno (zveřejněného na aktuálních www stránkách města je pozemek zahrnut v plochách „NP - plochy přírodní“. Pozemek tvoří funkční celek s pozemkem p.č. 2773/3 (LV č. 1257), který je také předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemek v současné době využitelný pouze pro zemědělské účely

II) Nemovité věci evidované na LV č. 1571, k.ú. Mšeno

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 15/48 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 153** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.262 m², jehož součástí je stavba: **Mšeno, č.p. 229, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 153), pozemku **p.č. St. 418** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 110 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 418) a pozemku **p.č. 81** - zahrada o výměře 376 m², vše v k.ú. Mšeno, obec Mšeno, okres Mělník.

Jedná se o částečně podsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva se dvěma nadzemními podlažími bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Mšeno, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Žižkova 229, 277 35 Mšeno. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 3341/18 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví města Mšeno.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 7+1 s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	smíšené	<i>s částečnou izolací</i>
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	dřevěné trámové, klenbové	<i>s rovným podhledem</i>
Střecha:	sedlová	
Krytina:	eternitové šablony	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody	plechové
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	vápenné hladké, vápenné hrubé, část chybí	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	-	
Schody:	dřevěné a kamenné	
Dveře:	dřevěné	<i>zárubně dřevěné</i>
Okna:	dřevěná kastlová, dřevěné ven/dovnitř otvíratelná	
Podlahy obytných místností:	prkenné původní	
Podlahy ostatních místností:	betonová dlažba, Teraco dlažba	
Vytápění:	LOKÁLNÍ	kamny na tuhá paliva
Elektroinstalace:	220V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	teplá - studená (I.NP), studená (II.NP)	
Zdroj teplé vody:	el. bojler	
Instalace plynu:	-	
Kanalizace:	odkanalizování z koupelny, WC a chodby	
Vybavení kuchyně:	dřez	
Vnitřní vybavení:	vana - umyvadlo 2x	
Záchod:	splachovací WC 2x	
Ostatní:	-	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření přes 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V minulosti byla vyměněna střešní krytina a bylo zbudováno sociální zázemí. Dále objekt procházel pravděpodobně 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 bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. St. 418 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází stavba bez čp/če - zem. stav. Jedná se o přízemní vedlejší stavbu ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami.

Za touto dále vlevo je situována stodola ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou.

Vedle rodinného domu, dále vpravo (pohled z příjezdové komunikace), se nachází stavba bývalého chlévu (ke dni ocenění propadá střecha a narušená část nosných konstrukcí).

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na zděných sloupcích a kamenné podezdívce
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- zpevněné plochy
- zídka kamenná
- venkovní schody
- suché WC (havarijní stav)
- přípojky IS

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na velmi špatné úrovni
- nutná celková rekonstrukce objektu
- pouze lokální vytápění objektu

III) Nemovité věci evidované na LV č. 1257, k.ú. Mšeno

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem -pozemku **p.č. 805/354** - orná půda o výměře 3.058 m², pozemku **p.č. 940/33** - orná půda o výměře 5.674 m², pozemku **p.č. 940/47** - orná půda o výměře 3.313 m², pozemku **p.č. 940/48** - orná půda o výměře 3.388 m², pozemku **p.č. 940/49** - orná půda o výměře 1.020 m², pozemku **p.č. 1293** - ostatní plocha o výměře 177 m², pozemku **p.č. 1297/2** - orná půda o výměře 3.643 m², pozemku **p.č. 1297/7** - orná půda o výměře 3.514 m², pozemku **p.č. 2078/118** - orná půda o výměře 1.775 m², pozemku **p.č. 2079/119** - orná půda o výměře 7.416 m², a dále pozemku **p.č. 2773/3** - trvalý travní porost o výměře 122 m², vše v k.ú. Mšeno, obec Mšeno, okres Mělník.

Pozemky p.č. 805/354, p.č. 940/33, p.č. 940/47, p.č. 940/48 a p.č. 940/49, které jsou situovány v odlehle jihozápadní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu, a tvoří funkční celek s přístupem po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Dle platného územního plánu města Mšeno (zveřejněného na aktuálních www stránkách města jsou pozemky zahrnuty v plochách „NZ - plochy zemědělské“.

Pozemky p.č. 1293, p.č. 1297/2 a p.č. 1297/7, které se nachází ve východní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu, a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Dle platného územního plánu města Mšeno (zveřejněného na aktuálních www stránkách města jsou pozemky zahrnuty v plochách „NSpzi - plochy smíšené nezastavěné území - přírodní, zemědělské a lesnické“.

Pozemky p.č. 2078/118 a p.č. 2078/119, které jsou situovány v severovýchodní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu, a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Dle platného územního plánu města Mšeno (zveřejněného na aktuálních www stránkách města jsou pozemky zahrnuty v plochách „NSpz - plochy smíšené nezastavěné území - přírodní a zemědělské“.

Pozemek p.č. 2773/3 se nachází v odlehle východní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu, s přístupem po nezpevněných pozemcích. Na pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru. Dle platného územního plánu města Mšeno (zveřejněného na aktuálních www stránkách města je pozemek zahrnut v plochách „NP - plochy přírodní“. Pozemek tvoří funkční celek s pozemkem p.č. 2773/4 (LV č. 663), který je také předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

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 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 RD č.p. 229 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 153, p.č. St. 418 a p.č. 81

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 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 nemovité věci

1. Rodinný dům, k.ú. Mšeno, okres Mělník

Pozemek: **St. 142, LV 323** Součástí je stavba: **Mšeno, č.p. 242, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.600.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 14.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2024 08:35:59. Zápis proveden dne 18.12.2024. Číslo řízení **V-7726/2024-206**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 142, LV 323** Součástí je stavba: **Mšeno, č.p. 242, rod.dům; 67, LV 323**

2. Rodinný dům, k.ú. Mšeno, okres Mělník

Pozemek: **St. 226, LV 1740** Součástí je stavba: **Mšeno, č.p. 44, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.900.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 05.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2025 06:35:29. Zápis proveden dne 11.03.2025. Číslo řízení **V-954/2025-206**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 226, LV 1740** Součástí je stavba: **Mšeno, č.p. 44, rod.dům**

3. Rodinný dům, k.ú. Mšeno, okres Mělník

Pozemek: **St. 70, LV 1793** Součástí je stavba: **Mšeno, č.p. 41, rod.dům**
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.250.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 12.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2024 12:04:39. Zápis proveden dne 23.02.2024. Číslo řízení **V-608/2024-206**
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: **St. 70, LV 1793** Součástí je stavba: **Mšeno, č.p. 41, rod.dům**

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Mšeno, okres Mělník		
Cena nemovité věci (CN)	3 600 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,00	1.914 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,98	21.11.2024
Upravená cena (UC)	3 673 469,39 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Mšeno, okres Mělník

Cena nemovité věci (CN)	3 900 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,95	807 m2 - mírně horší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	1,00	18.2.2025
Upravená cena (UC)	3 554 340,40 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Mšeno, okres Mělník

Cena nemovité věci (CN)	3 250 000,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,90	399 m2 - horší pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,93	31.1.2024
Upravená cena (UC)	3 698 014,45 Kč	

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

Minimální cena		3 554 340,40 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	3 641 941,41 Kč
Maximální cena		3 698 014,45 Kč

Obvyklá cena 3 640 000,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	15 / 48
Cena po úpravě	$=$	1 137 500,– Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 15/48 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastníků	$\times$	0,800
Cena po úpravě	$=$	910 000,– Kč

Obvyklá cena 910 000,– Kč

II. Obvyklá cena za 1 m² zemědělských pozemků

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. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemky, k.ú. Mšeno, okres Mělník

Pozemek: 536/28, LV 680

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.397.921,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 08.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2024 12:29:44. Zápis proveden dne 04.04.2024. V-1581/2024-206

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 536/28, LV 680; 805/322, LV 680; 805/335, LV 680; 805/336, LV 680

2. Pozemek, k.ú. Mšeno, okres Mělník

Pozemek: 3636, LV 406

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 130.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 06.12.2024. V-7364/2024-206

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3636, LV 406

3. Pozemky, k.ú. Stránka u Mšena, okres Mělník

Pozemek: 668/16, LV 407

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2024 13:13:25. Zápis proveden dne 17.01.2025. V-8528/2024-206

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 535, LV 407; 668/6, LV 407; 668/16, LV 407

Stanovení obvyklé ceny**1. Pozemky, k.ú. Mšeno, okres Mělník**

Cena nemovité věci (CN)	1 397 921,- Kč	
Výměra (V)	28 529,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	12.3.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	51,58 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Mšeno, okres Mělník

Cena nemovité věci (CN)	130 000,- Kč	
Výměra (V)	3 249,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,97	7.11.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	41,25 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Stránka u Mšena, okres Mělník

Cena nemovité věci (CN)	1 000 000,- Kč	
Výměra (V)	21 633,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,97	19.12.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	47,66 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		41,25 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	46,83 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		51,58 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	47,- Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	47,- Kč

Obvyklá cena **47,- Kč**

III. Obvyklá cena za 1 m² pozemků přírodních ploch

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (pozemky přírodních ploch).

Srovnatelné nemovitě věci

1. Pozemek, k.ú. Mšeno, okres Mělník

Pozemek: 1722/1, LV 1804
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 81.100,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní č. SML-00165-2024-177 S 1282/20 ze dne 20.08.2024. Právní účinky zápisu k V-5719/2024-206
okamžiku 02.09.2024 15:06:33. Zápis proveden dne 24.09.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 1722/1, LV 1804

2. Pozemky, k.ú. Kokořín, okres Mělník

Pozemek: 459, LV 543
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 550.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 08.01.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2025 08:24:09. Zápis V-145/2025-206
proveden dne 06.02.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 459, LV 543; 460/2, LV 543

3. Pozemek, k.ú. Střemy, okres Mělník

Pozemek: 526, LV 341
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 49.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 19.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2025 13:04:12. Zápis V-3613/2025-206
proveden dne 24.06.2025.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 526, LV 341

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Mšeno, okres Mělník		
Cena nemovité věci (CN)	81 100,– Kč	
Výměra (V)	1 809,00 m ²	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	2.9.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	44,94 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Kokořín, okres Mělník

Cena nemovité věci (CN)	550 000,– Kč	
Výměra (V)	13 685,00 m ²	
K _{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	10.1.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	42,31 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Střemy, okres Mělník

Cena nemovité věci (CN)	49 000,– Kč	
Výměra (V)	1 769,00 m ²	
K _{polohy}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	2.6.2025
Jednotková cena za m ² (JC)	30,78 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		30,78 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	39,34 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		44,94 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	39,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	39,– Kč
Obvyklá cena		39,– 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.

Obvyklou cenu nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/12 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 663, k.ú. Mšeno

Pozemek p.č. 2773/4	
Výměra pozemku	1.550 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	39,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	60 450,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/12 k pozemku (60 450,- Kč / 12 * 0,80 = 4 030,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k pozemku činí (zaokrouhleno):	4 000,- Kč

II) Nemovité věci evidované na LV č. 1571, k.ú. Mšeno

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 1571 činí:
910 000,- Kč (zaokrouhleno)

III) Nemovitě věci evidované na LV č. 1257, k.ú. Mšeno

Pozemek p.č. 2773/3	
Výměra pozemku	122 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	39,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	4 758,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 k pozemku (4 758,- Kč / 6 * 0,80 = 634,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k pozemku činí (zaokrouhleno):	600,- Kč

Pozemky p.č. 805/354, p.č. 940/33, p.č. 940/47, p.č. 940/48, p.č. 940/49, p.č. 1293, p.č. 1297/2, p.č. 1297/7, p.č. 2078/118 a p.č. 2078/119	
Výměra pozemků	32.978 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	47,- Kč
Obvyklá cena pozemků „jako celku“	1 549 966,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 k pozemkům (1 549 666,- Kč / 6 * 0,80 = 206 662,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k pozemkům činí (zaokrouhleno):	206 700,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 663 určená ze sjednaných cen	4 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 1571 určená ze sjednaných cen	910 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 1257 určená ze sjednaných cen	207 300,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	1 121 300,- 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 23. 6. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha-východ**, č.j. **146 EX 6766/15-70**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovité věci - pozemku **p.č. 2773/4** - trvalý travní porost, LV č. 663, v k.ú. Mšeno, obec Mšeno, okres Mělník.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 15/48 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. St. 153** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Mšeno, č.p. 229, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 153), pozemku **p.č. St. 418** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 418) a pozemku **p.č. 81** - zahrada, LV č. 1571, v k.ú. Mšeno, obec Mšeno, okres Mělník.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 805/354** - orná půda, pozemku **p.č. 940/33** - orná půda, pozemku **p.č. 940/47** - orná půda, pozemku **p.č. 940/48** - orná půda, pozemku **p.č. 940/49** - orná půda, pozemku **p.č. 1293** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1297/2** - orná půda, pozemku **p.č. 1297/7** - orná půda, pozemku **p.č. 2078/118** - orná půda, pozemku **p.č. 2079/119** - orná půda a pozemku **p.č. 2773/3** - trvalý travní porost, LV č. 1257, v k.ú. Mšeno, obec Mšeno, okres Mělník.

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

1 121 300,- Kč

Cena slovy: jedenmilionjednostodvacetjedentisíctřista 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 21 stran:

Fotodokumentace

Výpisy z katastru nemovitostí

Náhledy katastrálních map

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 **052269/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 18. 7. 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