

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: 26403/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z:

- I) pozemku **p.č. St. 11** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Vyšínek, č.e. 2, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 11), v k.ú. Vyšínek, obec Zlonice, okres Kladno.
II) pozemku **p.č. 26/7** - ostatní plocha, v k.ú. Vyšínek, obec Zlonice, okres Kladno.

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 7123/18-35

Číslo položky v evidenci posudků:

062945/2024

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 21. 8. 2024 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

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

Celkem posudek obsahuje 17 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 30. 8. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 6. 8. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha-východ**, č.j. **149 EX 7123/18-35**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku p.č. St. 11 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 144 m², jehož součástí je stavba: **Vyšínek, č.e. 2, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 11), v k.ú. Vyšínek, obec Zlonice, okres Kladno.

II) pozemku p.č. 26/7 - ostatní plocha o výměře 200 m², v k.ú. Vyšínek, obec Zlonice, okres Kladno.

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 7123/18-35**. 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. 101, pro k.ú. Vyšíněk, obec Zlonice, okres Kladno, vyhotovený objednavatelem dne 5.8.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Vyšíněk, obec Zlonice, okres Kladno, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 21. 8. 2024.

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 Zlonice 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. 8. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a osoby pověřené povinným paní Věry Podpěrové.

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 setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

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

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

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě, které by byl

předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronaajatý.**

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

Kraj	Středočeský
Okres	Kladno
Obec	Zlonice
Katastrální území	Vyšínek (793329)
Část obce	Vyšínek
Číslo evidenční	2
PSČ	273 71
Počet obyvatel	2 311
List vlastnictví číslo	101
Vlastník	Štědra Petr Biskupcova 1713/25, Žižkov, 13000 Praha 3

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Objekt č.e. 2 - rod. rekr s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 11

Dle požadavku objednavatele se jedná o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 11** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 144 m², jehož součástí je stavba: **Vyšínek, č.e. 2, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 11), v k.ú. Vyšínek, obec Zlonice, okres Kladno. Při místním šetření bylo pracovníkem Znalecké kanceláře zjištěno, že objekt z pohledu ocenění splňuje charakter rodinného domu. Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o přízemní, nepodsklepený objekt ze smíšeného zdiva bez využitého podkrovní pod sedlovou střechou s valbou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, odlehle části městysu Zlonice, v místní části s názvem Vyšínek, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Vyšínek č.ev. 2, 273 71 Zlonice - Vyšínek. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace). Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 161 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Středočeského kraje.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: vlastní rozvod propanbutanu. Dle sdělení účastnice místního šetření a informací ČSÚ se v městysi Zlonice nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 3+1 bez sociálního zařízení (pouze suché WC ve vedlejší stavbě).

Základy:	smíšené	<i>bez izolací</i>
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	dřevěné trámové	<i>bez podhledu</i>
Střecha:	sedlová s valbou	
Krytina:	taška betonová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	vápenné hladké a vápenné hrubé	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	keramické	kuchyně
Schody:	dřevěné	dřevěné stupně
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně dřevěné</i>
Okna:	dřevěná zdvojená (střešní), dřevěné ven/dovnitř otvíratelná	
Podlahy obytných místností:	betonové, PVC, textilní krytiny, prkenné (původní)	
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická dlažba	
Vytápění:	LOKÁLNÍ	krbovou vložkou
Elektroinstalace:	220V (odpojena)	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	-	
Zdroj teplé vody:	-	
Instalace plynu:	propanbutan	
Kanalizace:	-	
Vybavení kuchyně:	kombinovaný sporák	
Vnitřní vybavení:	-	
Záchod:	suché WC (mimo objekt)	
Ostatní:	-	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. V minulosti byla provedena nová krbová vložka. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu ve špatném stavu.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Před oceňovaným objektem, vlevo (pohled z příjezdové komunikace), se nachází přízemní, zděná vedlejší stavba pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem, ve které se nachází suché WC.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva 2x
- zpevněné plochy
- opěrná zídka kamenná
- suché WC
- přípojky IS

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost městyse je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost městyse na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- špatná docházková vzdálenost do centra městyse
- údržba a stavebně technický stav na špatné úrovni
- chybí základní hygienické vybavení objektu
- pouze lokální vytápění objektu
- žádný přilehlý pozemek (pouze pozemek pod stavbou)

II) Pozemek p.č. 26/7

Jedná se o ocenění nemovité věci - pozemku **p.č. 26/7** - ostatní plocha o výměře 200 m², v k.ú. Vyšíněk, obec Zlonice, okres Kladno, který je situován v zastavěné, odlehlé části městyse Zlonice, v místní části Vyšíněk. Pozemek je situován v rovinném terénu s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 161 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Středočeského kraje, dále po částečně zpevněném (šterkový povrch) pozemku p.č. 167/2 - ostatní plocha a přes nezpevněný pozemek p.č. 26/3 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví městyse Zlonice. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 80 m od oceňovaného pozemku

Dle sdělení účastnice místního šetření a informací ČSÚ se v městysi Zlonice nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu městyse Zlonice (zveřejněného na aktuálních [www stránkách městyse](#)) je pozemek zahrnut v plochách stávajících „ZV - plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň“. Na pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku se nachází plechová garáž pod sedlovou střechou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva

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 - objekt č.e. 2 - rod. rekr s příslušenstvím a pozemkem p.č.

St. 11

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. Zlonice, okres Kladno

Pozemek: St. 23/1, LV 1132 Součástí je stavba: Zlonice, č.p. 134, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.420.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2022 08:03:38. Zápis V-1048/2022-231
proveden dne 02.05.2022.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 23/1, LV 1132 Součástí je stavba: Zlonice, č.p. 134, rod.dům; 32, LV 1132

2. Rodinný dům, k.ú. Zlonice, okres Kladno

Pozemek: St. 175, LV 540 Součástí je stavba: Zlonice, č.p. 155, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.150.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.12.2023 11:15:13. Zápis V-3732/2023-231
proveden dne 09.01.2024.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 175, LV 540 Součástí je stavba: Zlonice, č.p. 155, rod.dům

3. Rodinný dům, k.ú. Zlonice, okres Kladno

Pozemek: St. 217, LV 238 Součástí je stavba: Zlonice, č.p. 198, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.490.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2023 11:01:56. Zápis V-308/2023-231
proveden dne 24.02.2023.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 217, LV 238 Součástí je stavba: Zlonice, č.p. 198, rod.dům

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Zlonice, okres Kladno		
Cena nemovité věci (CN)	1 420 000,— Kč	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,05	285 m ² - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,93	07.04.2022
Upravená cena (UC)	1 318 977,84 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Zlonice, okres Kladno

Cena nemovité věci (CN)	1 150 000,– Kč	
K_{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,00	151 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,97	18.12.2023
Upravená cena (UC)	1 129 111,44 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Zlonice, okres Kladno

Cena nemovité věci (CN)	1 490 000,– Kč	
K_{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	151 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{datum realizace}$	0,97	02.02.2023
Upravená cena (UC)	1 326 925,80 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		1 129 111,44 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	1 258 338,36 Kč
Maximální cena		1 326 925,80 Kč
Obvyklá cena		1 260 000,– Kč
Obvyklá cena		1 260 000,– Kč

II. Obvyklá cena - pozemek p.č. 26/7

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 celkové výměry** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnávaných vzorků s velikostí oceňovaných pozemků,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Zlonice, okres Kladno

Pozemek: **115/12, LV 524**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

15.500,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2024 10:37:00. Zápis proveden dne 04.04.2024.

V-256/2024-231

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **115/12, LV 524**

2. Pozemek, k.ú. Břešťany u Zlonic, okres Kladno

Pozemek: **163/4, LV 199**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

289.984,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2022 09:51:14. Zápis proveden dne 16.03.2022.

V-547/2022-231

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **163/4, LV 199**

3. Pozemek, k.ú. Břešťany u Zlonic, okres Kladno

Pozemek: **325/8, LV 104**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

9.570,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2022 10:53:21. Zápis proveden dne 24.05.2022.

V-1303/2022-231

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **325/8, LV 104**

Stanovení obvyklé ceny**1. Pozemek, k.ú. Zlonice, okres Kladno**

Cena nemovité věci (CN)	15 500,– Kč	
Výměra (V)	55,00 m ²	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{celkové výměry}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	30.01.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	298,22 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Břešťany u Zlonic, okres Kladno

Cena nemovité věci (CN)	289 984,– Kč	
Výměra (V)	1 371,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{celkové výměry}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,80	22.02.2022
Jednotková cena za m ² (JC)	240,36 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Břešťany u Zlonic, okres Kladno

Cena nemovité věci (CN)	9 570,– Kč	
Výměra (V)	69,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{celkové výměry}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,80	29.04.2022
Jednotková cena za m ² (JC)	192,63 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		192,63 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	243,74 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		298,22 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	245,– Kč
Výměra	V	200,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	49 000,– Kč

Obvyklá cena **49 000,– 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 objektu č.e. 2 s pozemkem p.č. St. 11 určená ze sjednaných cen	1 260 000,– Kč
Obvyklá cena pozemku p.č. 26/7 určená ze sjednaných cen	49 000,– Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	1 309 000,– Kč
Movité věci	0,– Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,– Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,– Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 6. 8. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha-východ**, č.j. **149 EX 7123/18-35**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku **p.č. St. 11** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 144 m², jehož součástí je stavba: **Vyšínek, č.e. 2, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 11), v k.ú. Vyšínek, obec Zlonice, okres Kladno.

II) pozemku **p.č. 26/7** - ostatní plocha o výměře 200 m², v k.ú. Vyšínek, obec Zlonice, okres Kladno.

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

1 309 000,- Kč

Cena slovy: jedenmiliontřistadevěttisíc 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.

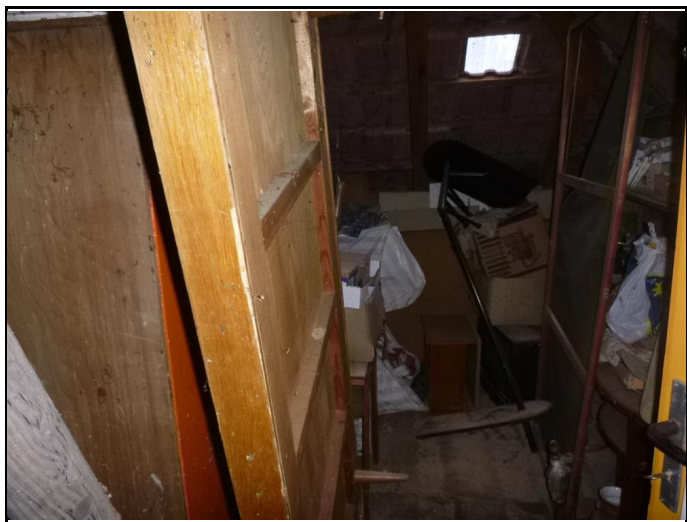
Seznam příloh obsahující celkem 7 stran:

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Fotodokumentace





pozemek p.č. 26/7



pozemek p.č. 26/7



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 **062945/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 30. 8. 2024

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

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