

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: 22388/2021

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí - **rozestavěného rodinného domu**, na pozemku p.č. 1086/1, včetně pozemku **p.č. 1086/1** - lesní pozemek a pozemku **p.č. 1085** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hradištko, č.e. 478, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. 1085), vše v k.ú. Hradištko u Sadské, obec Hradištko, okres Nymburk.

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 3691/20-15

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 11.2.2021 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 19 stran a 8 stran příloh.

V Praze, dne 16.3.2021

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 3.2.2021, vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 3691/20-15**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **rozestavěného rodinného domu**, na pozemku p.č. 1086/1, včetně pozemku **p.č. 1086/1** - lesní pozemek a pozemku **p.č. 1085** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hradištko, č.e. 478, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. 1085), vše v k.ú. Hradištko u Sadské, obec Hradištko, okres Nymburk.

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.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **149 EX 3691/20-15**. 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.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládáná 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 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 237/2020 Sb. 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 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. 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 488/2020 Sb. 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.“

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 11.2.2021 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

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

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 497, pro k.ú. Hradištko u Sadské, obec Hradištko, okres Nymburk, vyhotovený objednavatelem, dne 3.2.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Hradištko u Sadské, obec Hradištko, okres Nymburk, vyhotovený znaleckou kancelář, dne 11.2.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Kopie Rozhodnutí - povolení odstanění rekreační chaty ev.č. 478 na pozemku p.č. 1085 v k.ú. Hradištko u Sadské a povolení stavby rodinného domu o dvou bytových jednotkách na pozemku p.č. 1086/1, vydané Městským úřadem v Sadské - odbor výstavby, územního plánování a životního prostředí, dne 11.3.2005, pod č.j. SÚ 249/05/Ma.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

Pro vyhodnocení tržní hodnoty bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

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.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

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

Kraj: Středočeský
Okres: Nymburk
Obec: Hradištko
Katastrální území: Hradištko u Sadské (647519)

List vlastnictví číslo: 497

Vlastník:

IPC - INTELLECTUAL PETROLEUM COMPANY s.r.o.
Podnikatelská 552, Běchovice, 19011 Praha 9

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele jsou předmětem ocenění nemovité věci - pozemek **p.č. 1086/1** - lesní pozemek a pozemek **p.č. 1085** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hradištko, č.e. 478, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. 1085), vše v k.ú. Hradištko u Sadské, obec Hradištko, okres Nymburk.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že na pozemku p.č. 1086/1 se nachází rozestavěný rodinný dům, jehož výstavby byla započata na základě uděleného rozhodnutí - povolení stavby, ze dne 11.3.2005. Dále bylo zjištěno, že objekt č.e. 478, na pozemku p.č. 1085 již neexistuje. Evidenční stav staveb v katastru nemovitostí ani zákres v katastrální mapě neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Dle dostupných podkladových materiálů se bude jednat o zděný, nepodsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími, bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt bude situovaný do nepravidelného tvaru a bude se nacházet v zastavěné, okrajové části obce Hradištko, v rekreační oblasti s názvem Kersko, v zastavěné oblasti jako samostatně stojící. Parkování bude možné ve vlastní garáži a na vlastním pozemku. Objekt bude situován v rovinném terénu s přístupem po veřejné, nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1112 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Hradištko, č.p. 642, 289 12 Hradištko. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 350 m od předmětu ocenění.

Dům bude dle dostupných informací napojen na inženýrské sítě: dvě přípojky elektro, dvě přípojky na vlastní studnu a na dvě žumpy.

Objekt bude pravděpodobně sestávat ze dvou bytových jednotek o velikosti 5+kk a 5+kk (v pravé a levé polovině domu) s kompletním sociálním zařízením a samostatnými vstupy. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Prvky vybavení objektu:

Základy:	betonové	<i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	*	
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška betonová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody parapety	<i>pozinkované plastové</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	vápenné hladké	
Vnější obklady soklu:	imitace kamene	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	*	
Dveře:	*	
Okna:	plastová zdvojená	
Podlahy obytných místností:	*	
Podlahy ostatních místností:	*	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	pravděpodobně bude podlahové s tep. čerpadlem
Elektroinstalace:	*	
Bleskosvod:	z části proveden	
Rozvod vody:	*	
Zdroj teplé vody:	*	
Instalace plynu:	-	
Kanalizace:	*	
Vybavení kuchyně:	kuch. linka - dřez - digestoř (pouze v jedné jednotce)	sklokeramická varná deska el. vestavěná trouba
Vnitřní vybavení:	*	
Záchod:	*	
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

Rozestavěnost objektu:

Konstrukce a vybavení	Obj. podíl	Hodnocení	Dokončeno	Podíl rozest.
Základy:	7,10%	Standard	100%	0,000%
Zdivo:	22,30%	Standard	100%	0,000%
Stropy:	8,40%	Standard	100%	0,000%
Střecha:	5,20%	Standard	100%	0,000%
Krytina:	3,20%	Standard	100%	0,000%
Klempířské konstrukce:	0,80%	Standard	100%	0,000%
Vnitřní omítky:	6,20%	Standard	80%	1,217%
Fasádní omítky:	3,10%	Standard	100%	0,000%
Vnější obklady soklu:	0,40%	Standard	100%	0,000%
Vnitřní obklady:	2,30%	Standard	50%	1,129%
Schody:	2,40%	Standard	70%	0,707%
Dveře:	3,30%	Standard	50%	1,620%
Okna:	5,20%	Standard	100%	0,000%
Podlahy obytných místností:	2,20%	Standard	50%	1,080%
Podlahy ostatních místností:	1,10%	Standard	50%	0,540%
Vytápění:	4,40%	Nadstandard	60%	2,660%
Elektroinstalace:	4,10%	Standard	70%	1,207%
Bleskosvod:	0,60%	Standard	70%	0,177%
Rozvod vody:	3,00%	Standard	80%	0,589%
Zdroj teplé vody:	1,80%	Standard	50%	0,883%
Instalace plynu:	0,50%	Není	0%	0,000%
Kanalizace:	2,80%	Standard	90%	0,275%
Vybavení kuchyně:	0,50%	Standard	50%	0,245%
Vnitřní vybavení:	5,10%	Standard	50%	2,503%
Záchod:	0,40%	Standard	50%	0,196%
Ostatní:	3,60%	Standard	50%	1,767%

Celkový podíl rozestavěných konstrukcí a vybavení:

16,795%

[podíl rozestav. = upravený obj. podíl konstrukce / Σ všech upr. obj. podílů * (1 - dokončeno); kdy upravený obj. podíl = obj. podíl * hodnocení (standard = 1, podstandard = 0,46, nadstandard = 1,54, není = 0)]

Původní stáří rozestavěného objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 5 roků. Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že se jedná o rozestavěnou novostavbu rodinného domu, která není ke dni ocenění stavebně, technicky, provozně ani funkčně dokončena.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo s kovovými sloupky
- oplocení - drátěné plotové panely se zděnými sloupky a částečnou betonovou podezdívkou
- zpevněné plochy dlážděné
- studna
- přípojky IS

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.

6. Obsah znaleckého posudku

Rozestavěný rodinný dům včetně příslušenství a pozemků p.č. 1086/1 a p.č. 1085

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Komparativní metoda - pozemky v jednotném funkčním celku

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Rozestavěný rodinný dům včetně příslušenství a pozemků p.č. 1086/1 a p.č. 1085

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.

Identifikace porovnatelných vzorků:**1) Rodinný dům, k.ú. Hradištko u Sadské, okres Nymburk**

Pozemek: 752/2, LV 439 Součástí je stavba: Hradištko, č.p. 390, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 11.600.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2020 09:00:24. Zápis proveden dne 09.12.2020. V-9101/2020-208

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

pozemky: 752/1, LV 439; 752/2, LV 439 Součástí je stavba: Hradištko, č.p. 390, rod.dům; 752/3, LV 439
752/4, LV 439

2) Rodinný dům, k.ú. Hradištko u Sadské, okres Nymburk

Pozemek: 460/2, LV 1257 Součástí je stavba: Hradištko, č.p. 326, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 11.700.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2020 10:31:06. Zápis proveden dne 27.10.2020. V-7786/2020-208

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

pozemky: 460/1, LV 1257; 460/2, LV 1257 Součástí je stavba: Hradištko, č.p. 326, rod.dům; 460/3, LV 1257; 460/4, LV 1257; 460/5, LV 1257

3) Rodinný dům, k.ú. Kozovazy, okres Praha-východ

Pozemek: St. 188, LV 419 Součástí je stavba: Kozovazy, č.p. 34, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 8.980.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2020 12:31:24. Zápis proveden dne 12.08.2020. V-9207/2020-209

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

pozemky: St. 188, LV 419 Součástí je stavba: Kozovazy, č.p. 34, rod.dům; St. 335, LV 419 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 1026/3, LV 419; 1026/5, LV 419; 1350, LV 419

Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Hradištko u Sadské, okres Nymburk	
Výchozí cena (VC):	11 600 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	0,90
Jednotková cena (JC):	12 888 888,89 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Hradištko u Sadské, okres Nymburk	
Výchozí cena (VC):	11 700 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	0,80
Jednotková cena (JC):	13 295 454,55 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Kozovazy, okres Praha-východ	
Výchozí cena (VC):	8 980 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,95
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,80
K _{technického stavu} :	0,90
Jednotková cena (JC):	13 128 654,97 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{pozemku}} \times \text{K}_{\text{technického stavu}})$$

Minimální jednotková cena:	12 888 888,89 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	13 104 332,80 Kč
Maximální jednotková cena:	13 295 454,55 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		13 100 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	13 100 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 13 100 000,- Kč

Komparativní metoda - pozemky v jednotném funkčním celku**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. Jako jednotka porovnání byl volen m².

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, přihraň, 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.

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Hradištko u Sadské, okres Nymburk

Pozemek: 782, LV 1014

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.900.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 22.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2020 09:52:02. Zápis V-8880/2020-208
proveden dne 01.12.2020.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 782, LV 1014

2) Pozemek, k.ú. Hradištko u Sadské, okres Nymburk

Pozemek: 894, LV 216

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.900.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 04.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2020 11:54:32. Zápis V-3457/2020-208
proveden dne 05.06.2020.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 894, LV 216

3) Pozemek, k.ú. Hradištko u Sadské, okres Nymburk

Pozemek: 597, LV 95

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.769.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 23.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2020 16:19:48. Zápis V-8818/2020-208
proveden dne 27.11.2020.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 597, LV 95

Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	$K_{využitelnosti}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Hradištko u Sadské, okres Nymburk			3 900 000,- Kč	3 784,00 m ²
1,00	1,00	1,00	1 030,66 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Hradištko u Sadské, okres Nymburk			5 900 000,- Kč	5 856,00 m ²
1,00	0,95	1,00	1 060,54 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Hradištko u Sadské, okres Nymburk			2 769 000,- Kč	2 769,00 m ²
1,00	1,00	1,00	1 000,- Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace} \times K_{využitelnosti})$

Minimální jednotková cena za m ² :	1 000,- Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	1 030,40 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	1 060,54 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	1 030,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 030,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 1 030,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování ve vlastní garáži a na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- vyhledávaná (atraktivní) lokalita

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- evidenční stav předmětu ocenění neodpovídá skutečnosti
- náskres v KM neodpovídá skutečnosti
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 3.2.2021, vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 3691/20-15**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí - **rozestavěného rodinného domu**, na pozemku p.č. 1086/1, včetně pozemku **p.č. 1086/1** - lesní pozemek a pozemku **p.č. 1085** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hradištko, č.e. 478, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. 1085), vše v k.ú. Hradištko u Sadské, obec Hradištko, okres Nymburk.

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.

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem (dokončeného, zkolaudovaného) (stavba s pozemky a příslušenstvím jako celek)	13 100 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva vážnoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady vážnoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

Obvyklá cena rodinného domu (dokončeného, zkolaudovaného) (stavba s pozemky a příslušenstvím jako celek)	13 100 000,- Kč
---	-----------------

Pozemky p.č. 1086/1 a p.č. 1085	
Výměra pozemků	3.033 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ²	1 030,- Kč
Obvyklá cena pozemků p.č. 1086/1 a p.č. 1085	3 123 990,- Kč

Rozestavěný rodinný dům včetně příslušenství na pozemku p.č. 1086/1	
Obvyklá cena rodinného domu včetně příslušenství (dokončeného, zkolaudovaného) po odečtení hodnoty pozemků (13 100 000,- Kč - 3 123 990,- Kč = 9 976 010,- Kč)	
Úprava rozestavěností (9 976 010,- Kč * 0,83205 = 8 300 539,- Kč)	
Obvyklá cena rozestavěného rodinného domu včetně příslušenství (zaokrouhleno)	8 300 000,- Kč
Obvyklá cena rozestavěného rodinného domu včetně příslušenství a pozemků p.č. 1086/1 a p.č. 1085 (8 300 000,- Kč + 3 123 990,- Kč) zaokrouhleno	11 425 000,- Kč

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

11 425 000,– Kč

Cena slovy: jedenáctmilionůčtyřistadvacetpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 16.3.2021

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Kopie Rozhodnutí - povolení odstanění stavby a stavební povolení



F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném č. 504/2020 sb.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 16.3.2021

.....
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