

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

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 23863/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 57** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Přistoupim, č.p. 40, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 57), pozemku **p.č. 16/5** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 16/6** - zahrada, pozemku **p.č. 17** - zahrada, pozemku **p.č. 20/2** - zahrada a pozemku **p.č. 20/3** - ostatní plocha, vše v k.ú. Přistoupim, obec Přistoupim, okres Kolín.

Zadavatel posudku:

Mgr. Dušan Šnaider
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 6
Evropská 663/132
160 00 Praha 6, Dejvice
IČ: 63641461

Číslo jednací zadavatele:

174 EX 352/21-37

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 6.5.2022 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

Posudek byl vypracován dle §49, zákona 503/2020 Sb., v elektronické podobě.

V Praze, dne 24.5.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 19.4.2022, vydané Exekutorským úřadem Praha 6, **Mgr. Dušan Šnaider**, č.j. **174 EX 352/21-37**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 57** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Přístupim, č.p. 40, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 57), pozemku **p.č. 16/5** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 16/6** - zahrada, pozemku **p.č. 17** - zahrada, pozemku **p.č. 20/2** - zahrada a pozemku **p.č. 20/3** - ostatní plocha, vše v k.ú. Přístupim, obec Přístupim, okres Kolín.

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. **174 EX 352/21-37**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odsat. 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 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 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 porovnávání, 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 6.5.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinné paní Moniky Houžvičkové.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 8, pro k.ú. Přistoupim, obec Přistoupim, okres Kolín, vyhotovený objednavatelem dne 13.4.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Přistoupim, obec Přistoupim, okres Kolín, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 6.5.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, 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: Kolín
Obec: Přistoupim
Katastrální území: Přistoupim (736279)

List vlastnictví číslo: 8

Vlastník:

Houžvičková Monika
č.p. 40, 28201 Přistoupim

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o zděný, nepodsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou a šindelem. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Přistoupim, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese Přistoupim č.p. 40, 282 01 Přistoupim. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 514/4 - ostatní plocha, p.č. 531 - ostatní plocha a přes pozemek p.č. 16/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Přistoupim, č. p. 80, 282 01 Přistoupim.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, plynové vedení a na společnou studnu (z části na cizím pozemku).

Objekt sestává ze dvou bytových jednotek o velikosti 5+kk (II. nadzemní podlaží) a 1+kk (I. nadzemní podlaží, v uličním traktu objektu). V I. nadzemním podlaží oceňovaného rodinného domu je dále situováno technické zázemí a dílna.

Základy:	betonové	<i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	systém Hurdis	<i>s rovným podhledem</i>
Střecha:	sedlová	
Krytina:	plechová, šindel	
Klempířské konstrukce:	žlaby – svody, parapety	<i>pozinkované, poplastované/lakované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	kontaktní zateplovací systém, vápenné hladké, bez finální úpravy	
Vnější obklady soklu:	žádný	
Vnitřní obklady:	skleněné, keramické	<i>kuchyně, koupelna - WC</i>
Schody:	betonové	<i>dřevěné stupně</i>
Dveře:	dřevěné	<i>zárubně obložkové</i>
Okna:	plastová zdvojená, dřevěná zdvojená	
Podlahy obytných místností:	PVC, betonové, vinyl, plovoucí podlahy	
Podlahy ostatních místností:	betonové, plovoucí podlahy, keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	<i>kamny na tuhá paliva, plyn. kotlem</i>
Elektroinstalace:	220V - 400V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	elektrický bojler 2x	
Instalace plynu:	ano, zemní plyn	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	kuchyňská linka 2x - dřez - digestoř	<i>el. vestavěná trouba, el. varná deska, el. sporák</i>
Vnitřní vybavení:	vana 2x + sprch. kout + umyvadlo (6x)	

Záchod:	splachovací WC 3x
Ostatní:	kamerový systém

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností, které měly vliv na prodloužení životnosti objektu. V minulosti byla provedena přístavba uliční části objektu a nadstavba II. nadzemního podlaží. V roce 2017 byla vyměněna nová střešní krytina včetně klempířských konstrukcí a z části byl instalován kontaktní zateplovací systém. Dále byla vyměněna okna za nová plastová, byly provedeny nové rozvody elektro, topení, vody a kanalizace. V roce 2018 bylo modernizováno sociálního zázemí a kuchyně. Byl vyměněn nový el. bojler (2x) a byly položeny nové podlahové krytiny a osazena nová dveřní křídla včetně nových obložkových zárubní. Dále byly z části opraveny nové vnitřní omítky. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na přední obytnou část rodinného domu (pohled z příjezdové komunikace p.č. 16/1) navazuje dřevěný přístřešek s pultovou střechou krytou provizorní krytinou (fólií).

Na rodinný dům, vpravo, navazuje zděná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou vlnitým eternitem, na jejíž pravou přední část navazuje dřevěný přístřešek s pultovou střechou krytou vlnitým eternitem.

Před rodinným domem, při pravé spodní hranici pozemku, je situována přízemní garáž smíšené konstrukce s pultovou střechou krytou plechovou krytinou a z části „pochozí“ střechou krytou štěrkem. Za touto je situována přízemní, dřevěná kůlna s pultovou střechou krytou plechovou krytinou, na kterou vpravo navazuje přístřešek ocelové k-ce s pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- oplocení - dřevěné latě na zděných sloupcích a zděné podezdívce
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí elektrická
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- zpevněné plochy
- venkovní schody
- opěrná zídka
- fóliovník
- venkovní bazén (nadzemní)
- 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

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

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 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)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Rodinný dům, k.ú. Vrátkov, okres Kolín

Pozemek: **St. 163, LV 828** Součástí je stavba: **Vrátkov, č.p. 41, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.200.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2021 16:18:13. Zápis proveden dne 30.09.2021.

V-8605/2021-204

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

pozemky:

St. 163, LV 828 Součástí je stavba: **Vrátkov, č.p. 41, rod.dům; St. 417, LV 828** Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž; 627/2, LV 828; 627/3, LV 828**

2) Rodinný dům, k.ú. Vrátkov, okres Kolín

Pozemek: **St. 71, LV 587** Součástí je stavba: **Vrátkov, č.p. 20, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.632.200,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2021 11:28:58. Zápis proveden dne 25.05.2021.

V-3999/2021-204

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

pozemky:

St. 71, LV 587 Součástí je stavba: **Vrátkov, č.p. 20, rod.dům; St. 407, LV 587** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.; 644, LV 587**

3) Rodinný dům, k.ú. Kšely, okres Kolín

Pozemek: **St. 79, LV 1451** Součástí je stavba: **Kšely, č.p. 52, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **5.300.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2021 11:38:06. Zápis proveden dne 07.05.2021.

V-3352/2021-204

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

pozemky:

St. 79, LV 1451 Součástí je stavba: **Kšely, č.p. 52, rod.dům**

Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Vrátkov, okres Kolín	
Výchozí cena (VC):	6 200 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,95
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	5 650 489,86 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Vrátkov, okres Kolín	
Výchozí cena (VC):	6 632 200,– Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,05
K _{datum realizace} :	0,91
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	6 310 070,88 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Kšely, okres Kolín	
Výchozí cena (VC):	5 300 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,91
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,98
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	5 660 034,81 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena: 5 650 489,86 Kč
 Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 5 873 531,85 Kč
 Maximální jednotková cena: 6 310 070,88 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	5 870 000,– Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	5 870 000,– Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 5 870 000,– 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 na vlastním pozemku nebo ve vlastní garáži
- lokalita vhodná k bydlení
- objekt po provedených rekonstrukcích

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 19.4.2022, vydané Exekutorským úřadem Praha 6, **Mgr. Dušan Šnaider**, č.j. **174 EX 352/21-37**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 57** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Přistoupim, č.p. 40, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 57), pozemku **p.č. 16/5** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 16/6** - zahrada, pozemku **p.č. 17** - zahrada, pozemku **p.č. 20/2** - zahrada a pozemku **p.č. 20/3** - ostatní plocha, vše v k.ú. Přistoupim, obec Přistoupim, okres Kolín.

Zpracovateli bylo uloženo, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále bylo zpracovateli uloženo, 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	5 870 000,– 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.

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

5 870 000,– Kč

Cena slovy: pětmilionůosmsetsedmdesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Michaela Konečná

V Praze, dne 24.5.2022

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

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

E. SEZNAM PŘÍLOH

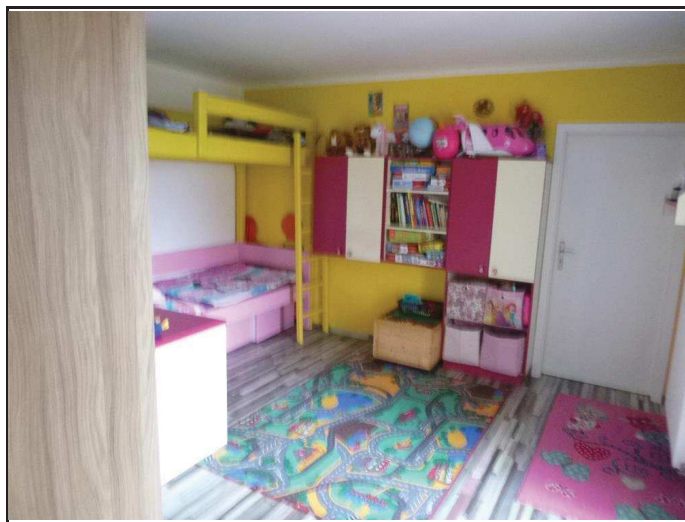
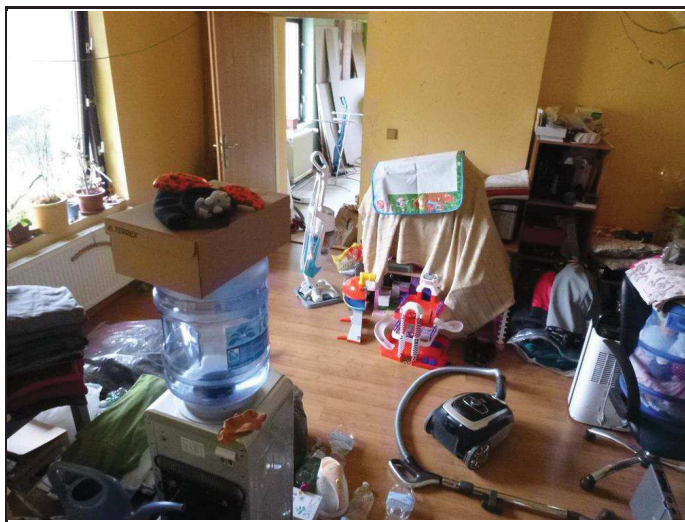
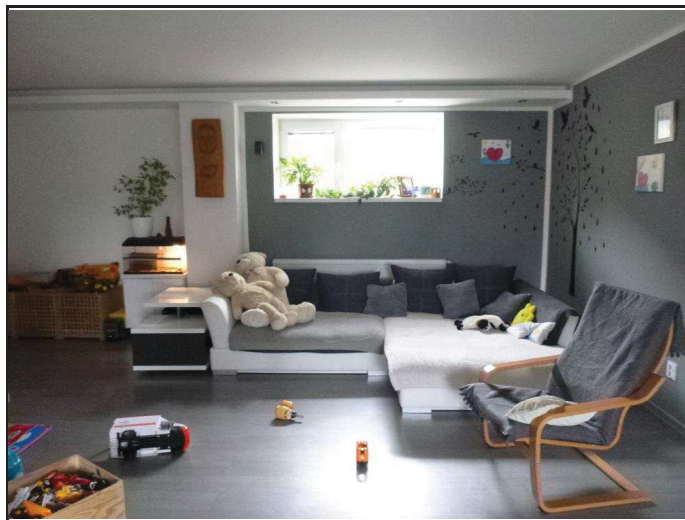
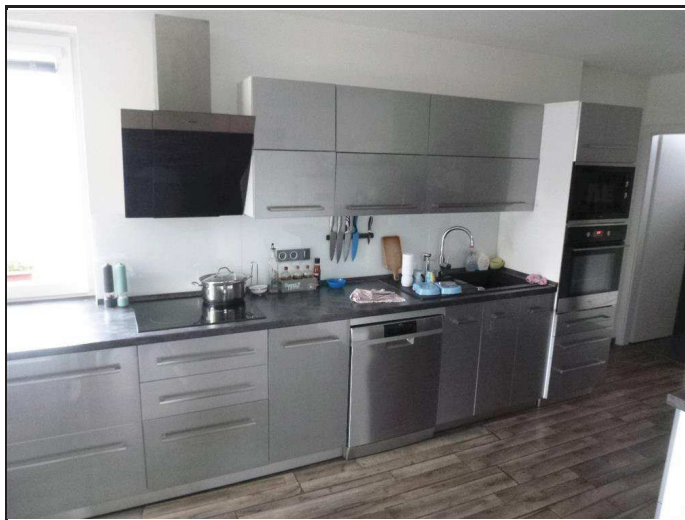
Fotodokumentace

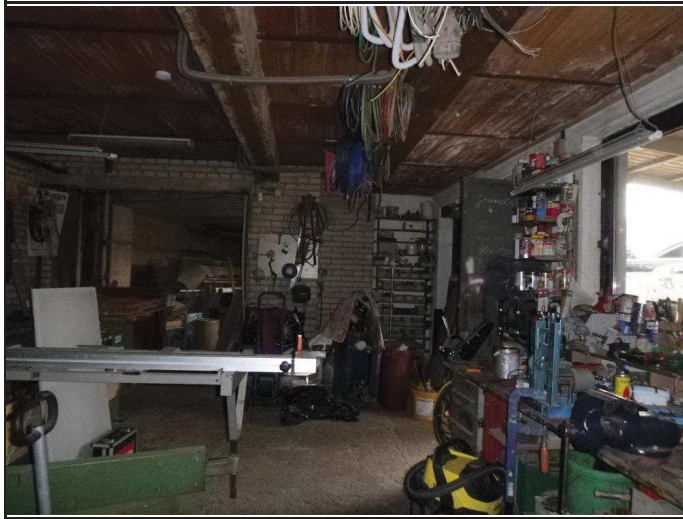
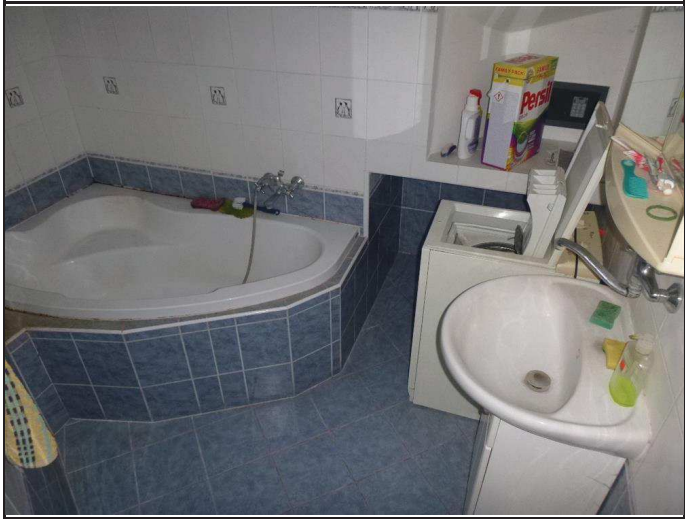
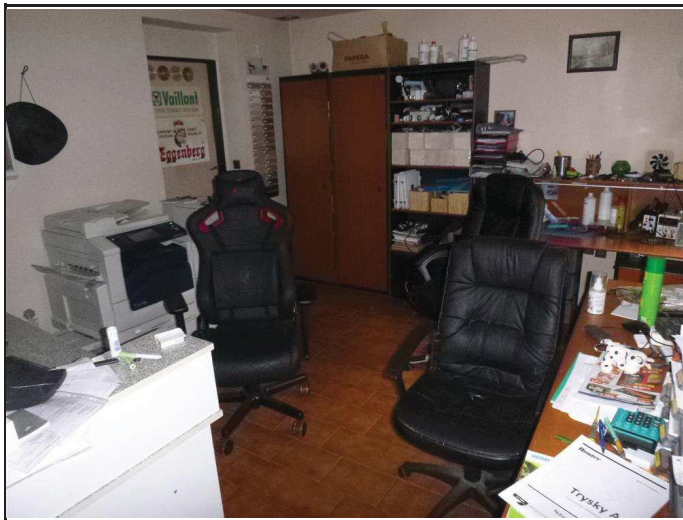
Náhled katastrální mapy

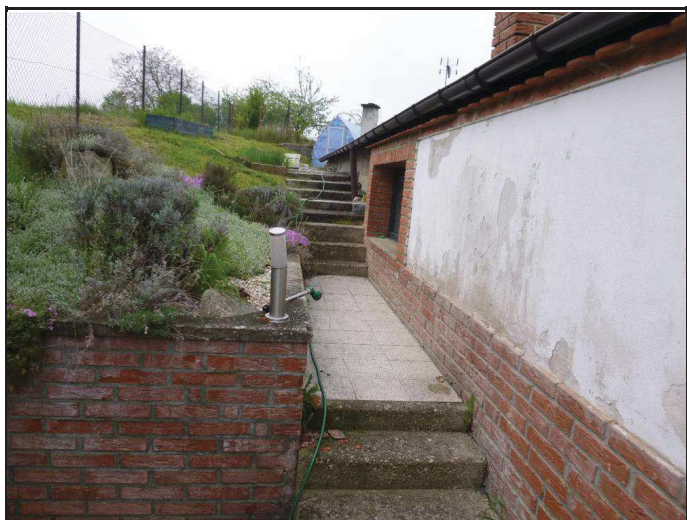
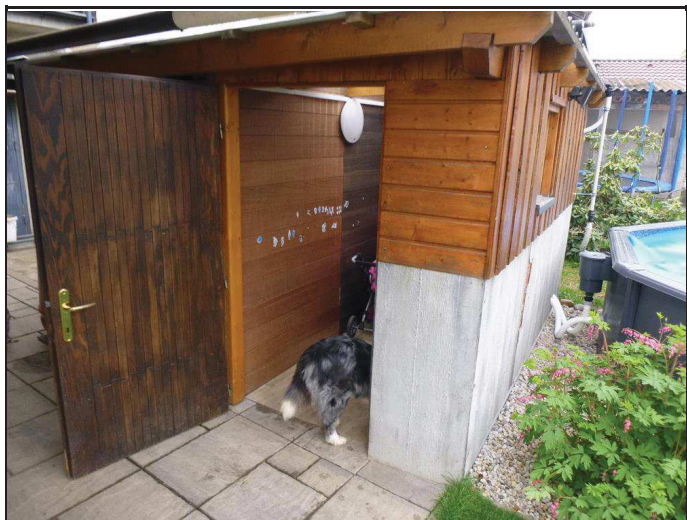
Porovnatelné vzorky

Doručenka výzvy k místnímu šetření

Fotodokumentace









Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: St. 163, LV 828 Součástí je stavba: Vrátkov, č.p. 41, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

6.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2021 16:18:13. Zápis proveden dne 30.09.2021.

V-8605/2021-204

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

pozemky:

St. 163, LV 828 Součástí je stavba: Vrátkov, č.p. 41, rod.dům; St. 417, LV 828 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž; 627/2, LV 828; 627/3, LV 828

Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **St. 71, LV 587** Součástí je stavba: **Vrátkov, č.p. 20, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

6.632.200,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 29.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2021 11:28:58. Zápis

V-3999/2021-204

proveden dne 25.05.2021.

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

pozemky:

St. 71, LV 587 Součástí je stavba: **Vrátkov, č.p. 20, rod.dům; St. 407, LV 587** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.; 644, LV 587**

Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: St. 79, LV 1451 Součástí je stavba: Kšely, č.p. 52, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2021 11:38:06. Zápis proveden dne 07.05.2021.

V-3352/2021-204

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

St. 79, LV 1451 Součástí je stavba: Kšely, č.p. 52, rod.dům

Zásilka
uložena dne 29.4.22

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka



Odesílatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
Sušilova 1938/26
75002 Přerov

DODEJKA

ULOŽIT JEN 3 DNY

Adresát: 174 EX 352-21
Monika Houžvičková
č. p. 40
282 01 Přistoupim

Potvrzuji převzetí této zásilky dne 29.4.22 podpis Houžvičková

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 fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 24.5.2022

Ing. Tomáš
Vingrálek

Digitálně podepsal
Ing. Tomáš
Vingrálek
Datum: 2022.06.02
10:33:06 +02'00'

.....
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

Doložka automatizované konverze do dokumentu v elektronické podobě

Tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické pod pořadovým číslem **302119-000-220715183027**, skládající se z **23** stran, odpovídá obsahu dokumentu, jehož převedením vznikl.

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.

Vstup bez viditelného prvku.

Subjekt, který konverzi provedl: **Šnaider Dušan, Mgr. - soudní exekutor, IČ: 63641461**

Konverze byla provedena dne: **15.07.2022**

Poznámka:

Kontrolu zaevidování této ověřovací doložky lze provést v centrální evidenci ověřovacích doložek přístupné způsobem umožňujícím dálkový přístup na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



302119-000-220715183027