

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: 26031/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 2885 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Kutná Hora-Vnitřní Město, č.p. 665, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 2885), v k.ú. Kutná Hora, obec Kutná Hora, okres Kutná Hora.

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 278/23-40

Číslo položky v evidenci posudků:

022752/2024

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 28. 3. 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 dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 5. 4. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 8. 3. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 278/23-40**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 2885** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 180 m², jehož součástí je stavba: **Kutná Hora-Vnitřní Město, č.p. 665, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 2885), v k.ú. Kutná Hora, obec Kutná Hora, okres Kutná Hora.

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

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **174 EX 278/23-40**. 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. 3211, pro k.ú. Kutná Hora, obec Kutná Hora, okres Kutná Hora, vyhotovený objednavatelem dne 8.3.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Kutná Hora, obec Kutná Hora, okres Kutná Hora, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 28. 3. 2024.

Znalecký posudek č. 24189/2022 ze dne 15.8.2022, vypracovaný naší Znaleckou kanceláří pro účely jiného exekučního řízení.

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/>.

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 28. 3. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a syna povinné, který neumožnil prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny účastníkem místního šetření pouze ústně a částečně byly převzaty ze Znaleckého posudku č. 24189/2022.

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.

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 setřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

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

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

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

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

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

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

Kraj	Středočeský
Obec	Kutná Hora
Katastrální území	Kutná Hora (677710)
Část obce	Kutná Hora-Vnitřní Město
Ulice	Městské sady 665/22
PSČ	284 01
Počet obyvatel	21 417
List vlastnictví číslo	3211
Vlastník	Moravcová Daniela Mgr. Městské sady 665/22, Kutná Hora-Vnitřní Město, 28401 Kutná Hora

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o nepodsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva, se dvěma nadzemními podlažními bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části města Kutná Hora, v řadové zástavbě jako řadový vnitřní. Předmět ocenění se nachází na adrese: Městské sady 665/22, Kutná Hora-Vnitřní Město, 284 01 Kutná Hora. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace). Pozemek leží v rovinném terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 3720 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví města Kutná Hora.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod. Dle sdělení povinné a informací ČSÚ ve městě Kutná Hora je dále možné napojení na plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 6+1 s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	smíšené	<i>s částečnou izolací</i>
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	dřevěné trámové, betonové	<i>s rovným podhledem</i>
Střecha:	sedlová	
Krytina:	eternitové šablony	
Klempířské konstrukce:	žlaby-svody-parapety	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	stříkané	
Vnější obklady soklu:	plastový	
Vnitřní obklady:	keramické	<i>kuchyně - koupelna</i>
Schody:	betonové	<i>se zábradlím</i>
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně dřevěné</i>
Okna:	dřevěná kastlová (venkovní žaluzie)	
Podlahy obytných místností:	betonové, textilní krytiny	
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická a Teraco dlažba, PVC, textilní krytiny	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	kotlem na tuhá paliva a plynovým kotlem
Elektroinstalace:	220V - 400V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	elektrický bojler	
Instalace plynu:	zemní plyn (odpojen)	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	kuchyňská linka - dřez	elektrický sporák
Vnitřní vybavení:	vana + umyvadlo(a)	
Záchod:	splachovací 3x	
Ostatní:	-	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 60 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých

životností. V roce 2009 byl proveden plastový obklad fasády. V minulosti dále byla provedena modernizace kuchyně. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako zhoršený.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Za oceňovaným rodinným domem je situována přízemní, zděná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- zídka
- zpevněné plochy
- venkovní schody
- 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.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- objekt bez garáže, garážového stání
- horší docházková vzdálenost do centra města
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni

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 porováním.*“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny*“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.*“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porováním 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 předmětu ocenění

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 **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient využitelnosti** vyjadřuje rozdílnost možného využití vzorku s ohledem vnitřní dispozici a prostorové uspořádání,
- **koeficient 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 nemovitě věci**1. Rodinný dům, k.ú. Kutná Hora, okres Kutná Hora**Pozemek: **2923/1, LV 15254** Součástí je stavba: **Kutná Hora-Vnitřní Město, č.p. 448, rod.dům**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **5.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2022 15:29:14. Zápis proveden dne 12.01.2023.**V-7198/2022-205**Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **2923/1, LV 15254 Součástí je stavba: Kutná Hora-Vnitřní Město, č.p. 448, rod.dům****2. Rodinný dům, k.ú. Kutná Hora, okres Kutná Hora**Pozemek: **63/2, LV 14444** Součástí je stavba: **Kutná Hora-Vnitřní Město, č.p. 502, rod.dům**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **5.950.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2022 16:46:33. Zápis proveden dne 28.04.2022.**V-2192/2022-205**Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **63/2, LV 14444 Součástí je stavba: Kutná Hora-Vnitřní Město, č.p. 502, rod.dům****3. Rodinný dům, k.ú. Kutná Hora, okres Kutná Hora**Pozemek: **415, LV 2222** Součástí je stavba: **Kutná Hora-Vnitřní Město, č.p. 121, rod.dům**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **8.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2023 10:22:38. Zápis proveden dne 31.01.2023.**V-131/2023-205**Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **415, LV 2222 Součástí je stavba: Kutná Hora-Vnitřní Město, č.p. 121, rod.dům****4. Rodinný dům, k.ú. Kutná Hora, okres Kutná Hora**Pozemek: **1039, LV 2134** Součástí je stavba: **Kutná Hora-Vnitřní Město, č.p. 212, rod.dům**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **7.580.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2022 08:44:47. Zápis proveden dne 10.01.2023.**V-7170/2022-205**Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **1039, LV 2134 Součástí je stavba: Kutná Hora-Vnitřní Město, č.p. 212, rod.dům****Stanovení obvyklé ceny**

1. Rodinný dům, k.ú. Kutná Hora, okres Kutná Hora		
Cena nemovité věci (CN)	5 500 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,00	272 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{využitelnosti}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	19.12.2022
Upravená cena (UC)	5 789 473,68 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Kutná Hora, okres Kutná Hora		
Cena nemovité věci (CN)	5 950 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{pozemku}$	1,00	243 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{využitelnosti}$	1,00	srovnatelná
$K_{datum realizace}$	0,96	6.4.2022
Upravená cena (UC)	6 197 916,67 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Kutná Hora, okres Kutná Hora		
Cena nemovité věci (CN)	8 000 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	212 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{využitelnosti}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	1,00	9.1.2023
Upravená cena (UC)	6 296 733,57 Kč	

4. Rodinný dům, k.ú. Kutná Hora, okres Kutná Hora		
Cena nemovité věci (CN)	7 580 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,10	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	209 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{využitelnosti}$	1,00	srovnatelná
$K_{datum realizace}$	1,00	19.12.2022
Upravená cena (UC)	6 264 462,81 Kč	

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

Minimální cena		5 789 473,68 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 4$	6 137 146,68 Kč
Maximální cena		6 296 733,57 Kč
Obvyklá cena		6 140 000,- Kč
Obvyklá cena		6 140 000,- 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 určená ze sjednaných cen	6 140 000,- 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 8. 3. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 278/23-40**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 2885** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 180 m², jehož součástí je stavba: **Kutná Hora-Vnitřní Město, č.p. 665, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 2885), v k.ú. Kutná Hora, obec Kutná Hora, okres Kutná Hora.

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

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

6 140 000,- Kč

Cena slovy: šestmilionůjednostočtyřicettisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 8 stran:

Fotodokumentace
Náhled katastrální mapy
Vyrozumění o ohledání nemovitostí
Doručenka vyrozumění
Porovnatelné vzorky

Fotodokumentace



2870

Městské sady

3718

2883

2882

2884

2885

2886

2887

3720

2888/2

3719

2896

2895

2894

2893

2892

2891

2889

2890

2888/3

2888/1

2905/2

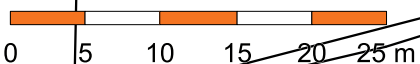
2899/3

2900/2

2900/1

2905/3

1:500



Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

- znalecká kancelář -

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha; kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel:+420 581 331 601, email info@posudek.com

Mgr. Daniela Moravcová
rok narození : 1957
Městské sady 665/22
284 01 Kutná Hora

Vyrozumění o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

Termín ohledání se určuje na den 28.03.2024, příjezd pracovníka v čase 12:30 - 13:30 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 18.03.2024

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ:CZ26869004



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

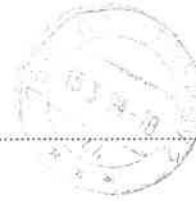
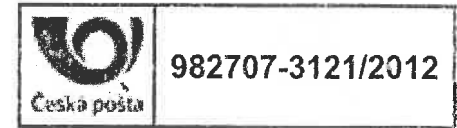
Příloha : Kopie usnesení č.j. **174 EX 278-23**

Odesílatel:

Místo pro výplatné



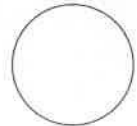
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
Sušilova 1938/26
75002 Přerov



DOPORUČENĚ DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNÉMU ZÁSTUPCI

Zásilka
uložena dne 20-03-2024

Olava Hornáková
a podpis vydávajícího pracovníka



Odesílatel:	Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o. Sušilova 1938/26 75002 Přerov
DODEJKA	
ULOŽIT JEN 10 DNÍ	
Adresát:	174 EX 278-23 Mgr. Daniela Moravcová Městské sady 665/22 284 01 Kutná Hora

Potvrzuji převzetí této zásilky dne podpis

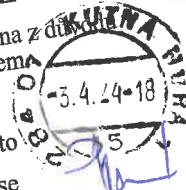


ZPĚT

Zásilka byla vrácena z důvodu
označeného křížkem

- nepřijato
- nevyzvednuto
- odstěhoval se
- na uvedené adrese neznámý
- adresa nedostatečná
- jiný důvod

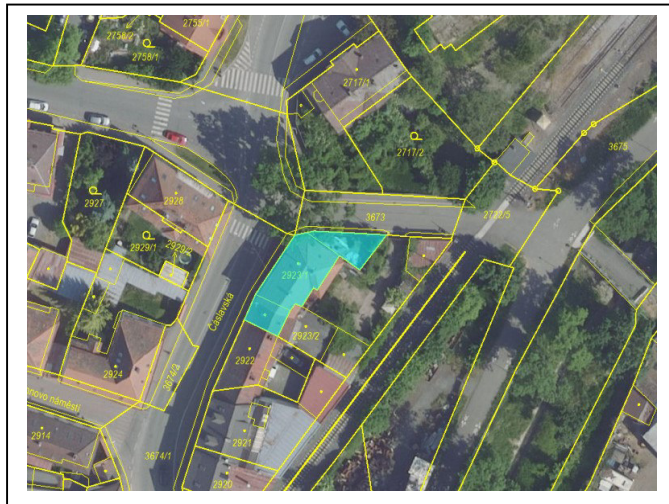
Jiný důvod bylo možno ověřit
ANO NE



~~ADRESA NEZNÁMÁ
20-03-2024
ULOŽENO~~
[Handwritten signature]

Přední strana je vybavena samopropisovací vrstvou.

Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: **2923/1, LV 15254** Součástí je stavba: **Kutná Hora-Vnitřní Město, č.p. 448, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 15.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2022 15:29:14. Zápis
proveden dne 12.01.2023.**

V-7198/2022-205

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

2923/1, LV 15254 Součástí je stavba: **Kutná Hora-Vnitřní Město, č.p. 448, rod.dům**

Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **63/2, LV 14444** Součástí je stavba: **Kutná Hora-Vnitřní Město, č.p. 502, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.950.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

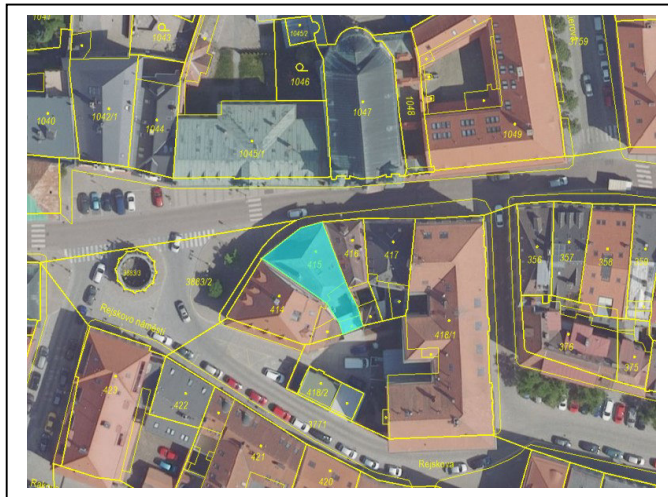
Smlouva kupní ze dne 24.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2022 16:46:33. Zápis proveden dne 28.04.2022.

V-2192/2022-205

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

63/2, LV 14444 Součástí je stavba: **Kutná Hora-Vnitřní Město, č.p. 502, rod.dům**

Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **415, LV 2222** Součástí je stavba: **Kutná Hora-Vnitřní Město, č.p. 121, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

8.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2023 10:22:38. Zápis

V-131/2023-205

proveden dne 31.01.2023.

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **415, LV 2222** Součástí je stavba: **Kutná Hora-Vnitřní Město, č.p. 121, rod.dům**

Porovnatelný vzorek č. 4



Pozemek: **1039, LV 2134** Součástí je stavba: **Kutná Hora-Vnitřní Město, č.p. 212, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

7.580.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2022 08:44:47. Zápis

V-7170/2022-205

proveden dne 10.01.2023.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **1039, LV 2134** Součástí je stavba: **Kutná Hora-Vnitřní Město, č.p. 212, rod.dům**

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 **022752/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 5. 4. 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