

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: 25221/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 19/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Zlatníky, č.p. 17, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 19/1) a pozemku **p.č. 54** - ostatní plocha, vše v k.ú. Zlatníky u Prahy, obec Zlatníky-Hodkovice, okres Praha-západ.

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 13/22-100

Číslo položky v evidenci posudků:

027542/2023

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 9.6.2023 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 16.6.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 29.5.2023, vydané Exekutorským úřadem Praha 6, **Mgr. Dušan Šnaider**, č.j. **174 EX 13/22-100**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 19/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Zlatníky, č.p. 17, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 19/1) a pozemku **p.č. 54** - ostatní plocha, vše v k.ú. Zlatníky u Prahy, obec Zlatníky-Hodkovice, okres Praha-západ.

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 13/22-100**. 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. 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 prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.***“

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

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

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 9.6.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše, podílového vlastníka předmětu ocenění, paní Ing. Larisy Rezkové a syna povinného, pana Tomáše Rezka, zplnomocněného povinným k umožnění prohlídky předmětu ocenění.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 113, pro k.ú. Zlatníky u Prahy, obec Zlatníky-Hodkovice, okres Praha-západ, vyhotovený objednavatelem, dne 20.4.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Zlatníky u Prahy, obec Zlatníky-Hodkovice, okres Praha-západ, vyhotovený znaleckou kancelář, dne 9.6.2023, 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.

Plná moc ve věci zastoupení a vykonání veškerých úkonů spojených s prohlídkou nemovitých věcí ze dne 5.6.2023.

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.

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: Praha-západ
Obec: Zlatníky-Hodkovice
Katastrální území: Zlatníky u Prahy (793221)

List vlastnictví číslo: 113

Vlastníci:

1. Rezek Jiří Ing. Podíl: 1/2
Náves sv. Petra a Pavla 303, Zlatníky, 25241 Zlatníky-Hodkovice
2. Rezková Larisa Ing. Podíl: 1/2
Náves sv. Petra a Pavla 303, Zlatníky, 25241 Zlatníky-Hodkovice

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, částečně podsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva s částečně využitým podkrovím pod sedlovou střechou s polovalbou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Zlatníky-Hodkovice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící s velmi úzkou prolukou od sousedního objektu. Předmět ocenění se nachází na adrese: Náves sv. Petra a Pavla 17, 252 41, Zlatníky-Hodkovice - Zlatníky. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 617/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Středočeského kraje a p.č. 571/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Zlatníky - Hodkovice.

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

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 4+1 s jídelnou a kompletním sociálním zařízením.

Základy:	smíšené (lokálně vlhké)	<i>částečná izolace</i>
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	systém Hurdis	<i>s rovným podhledem</i>
Střecha:	sedlová s polovalbou	
Krytina:	taška betonová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody parapety	<i>pozinkované keramické</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	drásané	
Vnější obklady soklu:	dřevěný	
Vnitřní obklady:	keramické	<i>kuchyně - koupelna - WC</i>
Schody:	kovové betonové	<i>dřevěné stupně do I. PP</i>
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně ocelové</i>
Okna:	dřevěná zdvojená	
Podlahy obytných místností:	textilní krytiny, keramická dlažba	
Podlahy ostatních místností:	keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ plynovým kotlem, elektrickým kotlem (nefun.)	
Elektroinstalace:	220V - 400V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	teplá - studená (litinové - „zarostlé“)	
Zdroj teplé vody:	2x elektrický bojler	
Instalace plynu:	zemní plyn	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	kuchyňská linka - dřez - digestoř	<i>elektrický sporák</i>
Vnitřní vybavení:	jádro zděné	<i>2x vana + 2x umyvadlo + bidet</i>
Záchod:	2x splachovací	

Ostatní:	-
----------	---

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníků místního šetření přibližně z roku 1900. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. V roce 1988 byla provedena rekonstrukce větší části původní půdy na obytné podkroví, rekonstrukce stopních konstrukcí, výměna střešní krytiny a klempířských konstrukcí, oprava vnitřních omítek, vybudování nového schodiště do podkroví, rekonstrukce rozvodů (elektro, vody a kanalizace), kompletní rekonstrukce vytápění včetně osazení nových topných těles, dále byly osazeny nové interiérové dveře, byla provedena výměna původních oken za nová, byly položeny nové podlahové krytiny a obklady a byla provedena modernizace sociálního zázemí a kuchyně. V roce 2007 byla provedena oprava fasádních omítek, byl proveden nový vnější obklad soklu a byl pořízen nový plynový kotel. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako mírně podprůměrnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Za rodinným domem, vpravo (pohled z přístupové komunikace), je situována přízemní vedlejší stavba ze smíšeného zdiva s pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

V pravém, zadním rohu pozemku p.č. St. 19/1 (pohled z přístupové komunikace) je situována přízemní, zděná dílna pod sedlovou střechou onduline, která je z části situována na sousedním pozemku p.č. 55/2 ve vlastnictví jiného vlastníka.

V levém, zadním rohu pozemku p.č. St. 19/1 (pohled od přístupové komunikace) je situován přízemní, dřevěný přístřešek, jehož střešní konstrukce je součástí sousední stavby č.p. 303 - rod. dům ve vlastnictví jiného vlastníka.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo s kovovými sloupky
- oplocení - zídka se sloupky z betonových tvarovek s dřevěnými dekoračními panely
- kovová vrata
- 4x kovová vrátka
- zpevněné plochy dlážděné
- studna s ručním čerpadlem (el. čerpadlo nefunkční)
- 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 rozdílům, 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. Benice, obec Praha

Pozemek: 81/1, LV 22 Součástí je stavba: Benice, č.p. 58, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 8.950.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2021 10:28:03. Zápis proveden dne 29.01.2021. V-605/2021-101

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

pozemky: 81/1, LV 22 Součástí je stavba: Benice, č.p. 58, rod.dům; 82/1, LV 22; 82/2, LV 22; 81/2, LV 22

2) Rodinný dům, k.ú. Strašín u Říčán, okres Praha-východ

Pozemek: St. 845, LV 233 Součástí je stavba: Strašín, č.p. 213, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 11.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2023 08:07:04. Zápis proveden dne 13.06.2023. V-5693/2023-209

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

pozemky: St. 845, LV 233 Součástí je stavba: Strašín, č.p. 213, rod.dům; 432/9, LV 233

3) Rodinný dům, k.ú. Pohoří u Prahy, okres Praha-západ

Pozemek: St. 57, LV 524 Součástí je stavba: Pohoří, č.p. 18, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 9.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 08.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2023 16:17:40. Zápis proveden dne 02.03.2023. V-1205/2023-210

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

pozemky: St. 57, LV 524 Součástí je stavba: Pohoří, č.p. 18, rod.dům; 338/8, LV 524

Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Benice, obec Praha	
Výchozí cena (VC):	8 950 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,77
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,75
K _{technického stavu} :	0,95
Jednotková cena (JC):	15 536 677,19 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Strašín u Říčán, okres Praha-východ	
Výchozí cena (VC):	11 200 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,75
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	14 933 333,33 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Pohoří u Prahy, okres Praha-západ	
Výchozí cena (VC):	9 200 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	0,90
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,75
K _{technického stavu} :	0,90
Jednotková cena (JC):	15 144 032,92 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:	14 933 333,33 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	15 204 681,15 Kč
Maximální jednotková cena:	15 536 677,19 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		15 200 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	15 200 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	7 600 000,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800	
Cena po úpravě:	=		6 080 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: **6 080 000,- Kč**

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění 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
- lokalita vhodná k bydlení
- vyhledávaná (atraktivní) lokalita
- objekt napojen kompletní IS

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 29.5.2023, vydané Exekutorským úřadem Praha 6, **Mgr. Dušan Šnaider**, č.j. **174 EX 13/22-100**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 19/1** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Zlatníky, č.p. 17, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 19/1) a pozemku **p.č. 54** - ostatní plocha, vše v k.ú. Zlatníky u Prahy, obec Zlatníky-Hodkovice, okres Praha-západ.

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	6 080 000,- 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**

6 080 000,– Kč

Cena slovy: šestmilionůosmdesát tisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

V Praze, dne 16.6.2023

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

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

E. SEZNAM PŘÍLOH

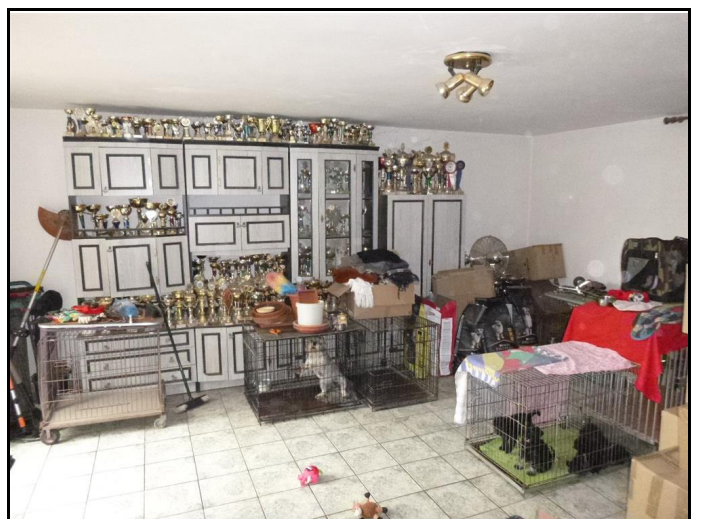
Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Porovnatelné vzorky

Doručenka výzvy k místnímu šetření

Fotodokumentace







Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: **81/1, LV 22** Součástí je stavba: **Benice, č.p. 58, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **8.950.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2021 10:28:03. Zápis

V-605/2021-101

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

pozemky:

81/1, LV 22 Součástí je stavba: **Benice, č.p. 58, rod.dům; 82/1, LV 22; 82/2, LV 22; 81/2, LV 22**

Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **St. 845, LV 233** Součástí je stavba: **Strašín, č.p. 213, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

11.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2023 08:07:04. Zápis

V-5693/2023-209

proveden dne 13.06.2023.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 845, LV 233** Součástí je stavba: **Strašín, č.p. 213, rod.dům; 432/9, LV 233**

Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **St. 57, LV 524** Součástí je stavba: **Pohoří, č.p. 18, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

9.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 08.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2023 16:17:40. Zápis

V-1205/2023-210

proveden dne 02.03.2023.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 57, LV 524** Součástí je stavba: **Pohoří, č.p. 18, rod.dům; 338/8, LV 524**

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitosti
ID zprávy: 1196583732
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 9.6.2023 v 23:59:59

Odesílatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: sphqy98
Typ schránky: Právnícká osoba
Odesílající osoba: Pověřená osoba

Adresát: Jiří Rezek - Ing. Jiří Rezek, Náves sv. Petra a Pavla 303, Zlatníky, 25241 Zlatníky-Hodkovice, CZ
ID schránky: 3gtjkyb
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: 174 EX 13/22
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: 174 EX 13/22
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

30.5.2023 v 12:44:15 EV0: Datová zpráva byla podána.
30.5.2023 v 12:44:15 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
9.6.2023 v 23:59:59 EV2: Uplynulo 10 dnů od dodání datové zprávy do datové schránky příjemce, aniž by se do schránky přihlásila osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu (dle § 18a, odst. 3, zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění). Zpráva byla označena jako doručená fikcí. Příklad-li 10. den na sobotu, neděli nebo svátek, nastalo doručení nejbližší následující pracovní den.

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitosti
ID zprávy: 1196584591
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 1.6.2023 v 09:23:07

Odesílatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: sphqy98
Typ schránky: Právnícká osoba
Odesílající osoba: Pověřená osoba

Adresát: Petr Plavec - JUDr. Petr Plavec, Ph.D., advokát, Na zábradlí 205/1, Staré Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: bgngkfh
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: 174 EX 13/22
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: 174 EX 13/22
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

30.5.2023 v 12:46:34 EV0: Datová zpráva byla podána.
30.5.2023 v 12:46:34 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
1.6.2023 v 09:23:07 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

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 **027542/2023**.

V Praze, dne 16.6.2023

.....

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