

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: 26661/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku p.č. 1117/112 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Divišov, č.p. 416, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 1117/112) a pozemku p.č. 1117/82 - orná půda, LV č. 1093, vše v k.ú. Divišov u Berouna, obec Divišov, okres Benešov.

II) pozemku p.č. 155/2 - trvalý travní porost, LV č. 95, v k.ú. Struhařov u Benešova, obec Struhařov, okres Benešov.

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 243/24-49

Číslo položky v evidenci posudků:

089889/2024

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 29. 11. 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 11. 12. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 15. 11. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 243/24-49**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku p.č. 1117/112 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 86 m², jehož součástí je stavba: **Divišov, č.p. 416, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 1117/112) a pozemku **p.č. 1117/82** - orná půda o výměře 750 m², LV č. 1093, vše v k.ú. Divišov u Berouna, obec Divišov, okres Benešov.

II) pozemku p.č. 155/2 - trvalý travní porost o výměře 1.000 m², LV č. 95, v k.ú. Struhařov u Benešova, obec Struhařov, okres Benešov.

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 243/24-49**. 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. 1093, pro k.ú. Divišov u Benešova, obec Divišov, okres Benešov, vyhotovený objednavatelem dne 15.11.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Divišov u Benešova, obec Divišov, okres Benešov, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 29. 11. 2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 95, pro k.ú. Struhařov u Benešova, obec Struhařov, okres Benešov, vyhotovený objednavatelem dne 15.11.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Struhařov u Benešova, obec Struhařov, okres Benešov, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 29. 11. 2024.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Struhařov týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 29. 11. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. 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 sousedem z rodinného domu č.p. 418.

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.

Celkový popis předmětu ocenění:**I) Nemovité věci evidované na LV č. 1093, k.ú. Divišov u Benešova**

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 1117/112 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 86 m², jehož součástí je stavba: **Divišov, č.p. 416, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 1117/112) a pozemku p.č. 1117/82 - orná půda o výměře 750 m², vše na LV č. 1093, vše v k.ú. Divišov u Berouna, obec Divišov, okres Benešov.

Jedná se o zděný, přízemní rodinný dům s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části městyse Divišov, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Na Špičnicku 416, 257 26 Divišov. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1428/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví městyse Divišov.

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

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	betonové	<i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	*	
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška betonová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>

Vnitřní omítky:	*
Fasádní omítky:	s omítkou
Vnější obklady soklu:	-
Vnitřní obklady:	*
Schody:	*
Dveře:	*
Okna:	dřevěná zdvojená
Podlahy obytných místností:	*
Podlahy ostatních místností:	*
Vytápění:	*
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	ANO
Rozvod vody:	*
Zdroj teplé vody:	*
Instalace plynu:	*
Kanalizace:	*
Vybavení kuchyně:	*
Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	*
Ostatní:	*

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů místního šetření a z roku 2006. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako dobrou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Za rodinným domem, vpravo (pohled z příjezdové komunikace), je situována přízemní garáž kovové konstrukce pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- zpevněné plochy
- venkovní bazén zapuštěný a zastřešený
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku a ve vlastní garáži
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost městyse na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

II) Nemovité věci evidované na LV č. 95, k.ú. Struhařov u Benešova

Jedná se o ocenění nemovité věci - pozemku p.č. 155/2 - trvalý travní porost o výměře 1.000 m², LV č. 95, v k.ú. Struhařov u Benešova, obec Struhařov, okres Benešov, který je situován v západní části nezastavěného katastrálního území, v mírně sklonitém terénu, a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 625/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Struhařov. Na část pozemku se nachází stomoví.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemek v současné době využitelný pouze pro zemědělské účely

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*“

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen 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. Nemovité věci evidované na LV č. 1093, k.ú. Divišov u Benešova

Umístění nemovitosti

Kraj	Středočeský
Okres	Benešov
Obec	Divišov
Katastrální území	Divišov u Benešova (626261)
Část obce	Divišov
Ulice	Na Špičnicku č. p. 416
PSČ	257 26
List vlastnictví číslo	1093
Vlastník	Benková Jitka Na Špičnicku 416, 25726 Divišov

I.I Obvyklá cena nemovitých věcí na LV č. 1093

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší

ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

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 příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **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. Divišov u Benešova, okres Benešov

Pozemek: **793/2, LV 660** Součástí je stavba: **Divišov, č.p. 339, rod.dům**
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.500.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 24.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2023 09:00:00. Zápis proveden dne 21.02.2023. **V-667/2023-201**
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: **793/1, LV 660; 793/2, LV 660** Součástí je stavba: **Divišov, č.p. 339, rod.dům**

2. Rodinný dům, k.ú. Divišov u Benešova, okres Benešov

Pozemek: **448, LV 512** Součástí je stavba: **Divišov, č.e. 11, rod.rekr**
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **5.200.000,00 CZK**
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 15.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2022 13:16:23. Zápis proveden dne 14.10.2022. **V-8122/2022-201**
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: **446, LV 512; 447/1, LV 512; 448, LV 512** Součástí je stavba: **Divišov, č.e. 11, rod.rekr**

3. Rodinný dům, k.ú. Chotýšany, okres Benešov

Pozemek: **St. 329, LV 442** Součástí je stavba: **Chotýšany, č.p. 155, 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. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2022 09:00:00. Zápis proveden dne 22.02.2022. **V-494/2022-201**
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: **St. 329, LV 442** Součástí je stavba: **Chotýšany, č.p. 155, rod.dům; 485/15, LV 442**

4. Rodinný dům, k.ú. Chotýšany, okres Benešov

Pozemek: **St. 34, LV 222** Součástí je stavba: **Chotýšany, č.p. 23, 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 19.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2023 13:45:13. Zápis proveden dne 17.01.2024. **V-9532/2023-201**
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: **St. 34, LV 222** Součástí je stavba: **Chotýšany, č.p. 23, rod.dům; 76/1, LV 222; 76/2, LV 222**

Stanovení obvyklé ceny

1. Rodinný dům, k.ú. Divišov u Benešova, okres Benešov		
Cena nemovité věci (CN)	6 500 000,- Kč	
<i>K_{polohy}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{vybavení}</i>	1,00	srovnatelné
<i>K_{konstrukce}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{technického stavu}</i>	1,00	srovnatelný
<i>K_{pozemku}</i>	1,00	643 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
<i>K_{příslušenství}</i>	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{datum realizace}</i>	0,96	27.1.2023
Upravená cena (UC)	7 127 192,98 Kč	

2. Rodinný dům, k.ú. Divišov u Benešova, okres Benešov		
Cena nemovité věci (CN)	5 200 000,- Kč	
<i>K_{polohy}</i>	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{vybavení}</i>	1,00	srovnatelné
<i>K_{konstrukce}</i>	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{technického stavu}</i>	1,00	srovnatelný
<i>K_{pozemku}</i>	1,05	1.433 m ² - mírně lepší pozemkové zázemí
<i>K_{příslušenství}</i>	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{datum realizace}</i>	0,94	21.9.2022
Upravená cena (UC)	6 486 291,63 Kč	

3. Rodinný dům, k.ú. Chotýšany, okres Benešov		
Cena nemovité věci (CN)	5 500 000,- Kč	
<i>K_{polohy}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{vybavení}</i>	1,00	srovnatelné
<i>K_{konstrukce}</i>	1,00	srovnatelná
<i>K_{technického stavu}</i>	1,00	srovnatelný
<i>K_{pozemku}</i>	1,00	809 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
<i>K_{příslušenství}</i>	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
<i>K_{datum realizace}</i>	0,88	18.1.2022
Upravená cena (UC)	6 578 947,37 Kč	

4. Rodinný dům, k.ú. Chotýšany, okres Benešov		
Cena nemovité věci (CN)	5 300 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,00	srovnatelné
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	703 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,96	20.12.2023
Upravená cena (UC)	6 457 115,01 Kč	

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

Minimální cena		6 457 115,01 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 4$	6 662 386,75 Kč
Maximální cena		7 127 192,98 Kč
Obvyklá cena		6 660 000,- Kč
Obvyklá cena		6 660 000,- Kč

II.

Nemovitě věci evidované na LV č. 95, k.ú. Struhařov u Benešova

Umístění nemovitosti

Kraj	Středočeský
Okres	Benešov
Obec	Struhařov
Katastrální území	Struhařov u Benešova (757071)
List vlastnictví číslo	95
Vlastník	Benková Jitka Na Špičnicku 416, 25726 Divišov

II.I Obvyklá cena nemovitých věcí na LV č. 95

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, 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 datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

Srovnatelné nemovitě věci

1. Pozemky, k.ú. Struhařov u Benešova, okres Benešov

Pozemek: **875/5, LV 445**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **233.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2022 09:12:24. Zápis proveden dne 18.05.2022.

V-3707/2022-201

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **875/5, LV 445; 875/6, LV 445; 876/4, LV 445; 876/5, LV 445**

2. Pozemky, k.ú. Roubíčková Lhota, okres Benešov

Pozemek: **1042, LV 457**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.100.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2022 11:13:06. Zápis proveden dne 14.10.2022.

V-8026/2022-201

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **1042, LV 457; 1045, LV 457**

3. Pozemky, k.ú. Myslíč, okres Benešov

Pozemek: **853, LV 400**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **672.596,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2022 10:04:48. Zápis proveden dne 02.12.2022.

V-8504/2022-201

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **853, LV 400**

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Struhařov u Benešova, okres Benešov		
Cena nemovité věci (CN)	233 000,- Kč	
Výměra (V)	4 954,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,85	22.4.2022
Jednotková cena za m ² (JC)	55,33 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Roubíčková Lhota, okres Benešov		
Cena nemovité věci (CN)	1 100 000,- Kč	
Výměra (V)	30 889,00 m ²	
K _{polohy}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,90	19.9.2022
Jednotková cena za m ² (JC)	43,96 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Myslíč, okres Benešov		
Cena nemovité věci (CN)	672 596,- Kč	
Výměra (V)	15 808,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,90	5.10.2022
Jednotková cena za m ² (JC)	47,28 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		43,96 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 3$	48,86 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		55,33 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	49,- Kč
Výměra	V	1 000,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	49 000,- Kč
Obvyklá cena		49 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE Obvyklá cena nemovitých věcí na LV č. 1093, k.ú. Divišov určená ze sjednaných cen	6 660 000,- Kč
Obvyklá cena nemovitých věcí na LV č. 95, k.ú. Struhařov u Benešova určená ze sjednaných cen	49 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	6 709 000,- 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 15. 11. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 243/24-49**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku **p.č. 1117/112** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 86 m², jehož součástí je stavba: **Divišov, č.p. 416, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 1117/112) a pozemku **p.č. 1117/82** - orná půda o výměře 750 m², LV č. 1093, vše v k.ú. Divišov u Berouna, obec Divišov, okres Benešov.

II) pozemku **p.č. 155/2** - trvalý travní porost o výměře 1.000 m², LV č. 95, v k.ú. Struhařov u Benešova, obec Struhařov, okres Benešov.

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

6 709 000,- Kč

Cena slovy: šestmilionůsedmsetdevětisíc 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 13 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Vyrozumění o ohledání nemovitostí

Doručenka vyrozumění

Porovnatelné vzorky

Fotodokumentace

Nemovitě věci na LV č. 1093, k.ú. Divišov u Benešova



Nemovitě věci na LV č. 1093, k.ú. Divišov u Benešova



Nemovitě věci na LV č. 95, k.ú. Struhařov u Benešova



Nemovitě věci na LV č. 95, k.ú. Struhařov u Benešova





||
139/1

||
139/2

||
139/3

||
139/4

||
148/17

||
155/2

||
155/1

534/2

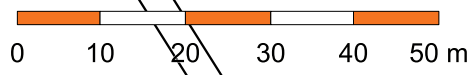
534/4

Zemánek

289

137

7.900



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

Jitka Benková
rok narození : 1969
Na Špičníku 416
257 26 Divišov

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 29.11.2024, příjezd pracovníka v čase 08:00 - 09:00 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 19.11.2024

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 243-24**

Odesílatel:

Místo pro výplatné



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



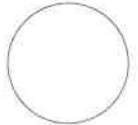
P

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNÉMU ZÁSTUPCI



Zásilka
uložena dne *22. 12. 2012*

Otisk denního razítka
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 243-24 Jitka Benková Na Špičnicku 416 257 26 Divišov

Potvrzuji převzetí této zásilky dne podpis





Česká pošta

ZPĚT

Zásilka byla vrácena z důvodu
označeného křížkem

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

Jiný důvod bylo možno ověřit

ANO

NE

ověřena samopropisovací vrstvou.



Adresát nevyzvedl
oznámeno dne 22. 11. 2024

úspěšně doručeno 3. 12. 2024
es

Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: **793/2, LV 660** Součástí je stavba: **Divišov, č.p. 339, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

6.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

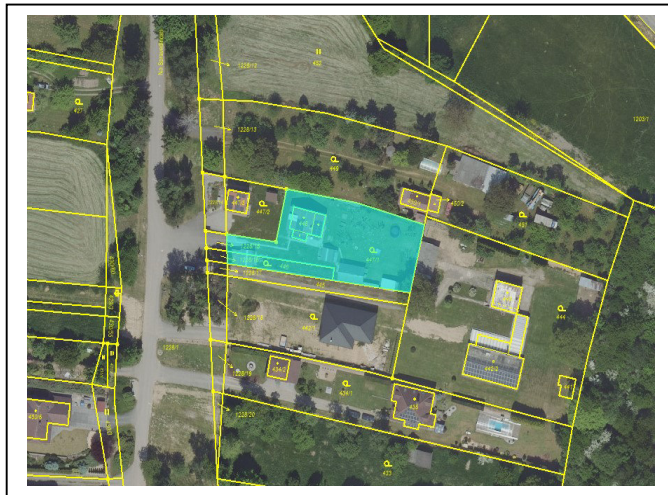
Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2023 09:00:00. Zápis proveden dne 21.02.2023.

V-667/2023-201

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **793/1, LV 660; 793/2, LV 660** Součástí je stavba: **Divišov, č.p. 339, rod.dům**

Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **448, LV 512** Součástí je stavba: **Divišov, č.e. 11, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2022 13:16:23. Zápis

V-8122/2022-201

proveden dne 14.10.2022.

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

pozemky:

446, LV 512; 447/1, LV 512; 448, LV 512 Součástí je stavba: **Divišov, č.e. 11, rod.rekr**

Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **St. 329, LV 442** Součástí je stavba: **Chotýšany, č.p. 155, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

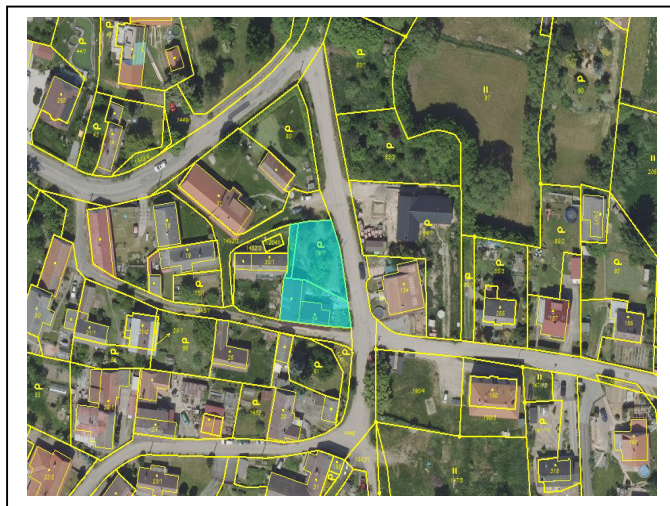
Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2022 09:00:00. Zápis proveden dne

V-494/2022-201

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

St. 329, LV 442 Součástí je stavba: Chotýšany, č.p. 155, rod.dům; 485/15, LV 442

Porovnatelný vzorek č. 4



Pozemek: **St. 34, LV 222** Součástí je stavba: **Chotýšany, č.p. 23, 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 19.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2023 13:45:13. Zápis

V-9532/2023-201

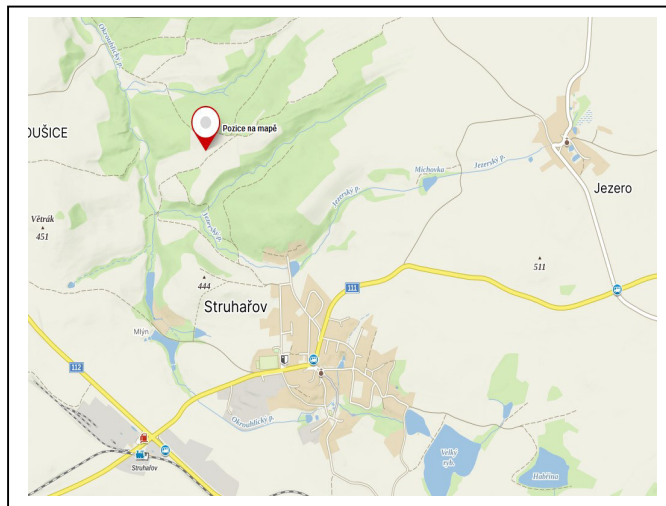
proveden dne 17.01.2024.

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

pozemky:

St. 34, LV 222 Součástí je stavba: Chotýšany, č.p. 23, rod.dům; 76/1, LV 222; 76/2, LV 222

Porovnatelný vzorek č. 5



Pozemek: 875/5, LV 445

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

233.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

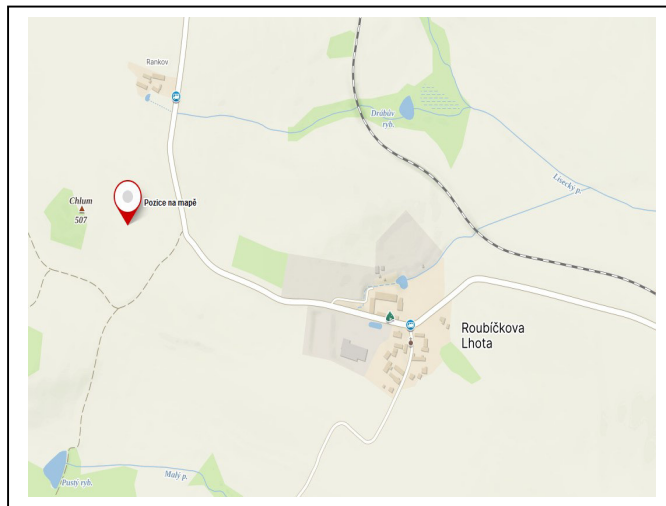
Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2022 09:12:24. Zápis proveden dne 18.05.2022.

V-3707/2022-201

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

875/5, LV 445; 875/6, LV 445; 876/4, LV 445; 876/5, LV 445

Porovnatelný vzorek č. 6



Pozemek: **1042, LV 457**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.100.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

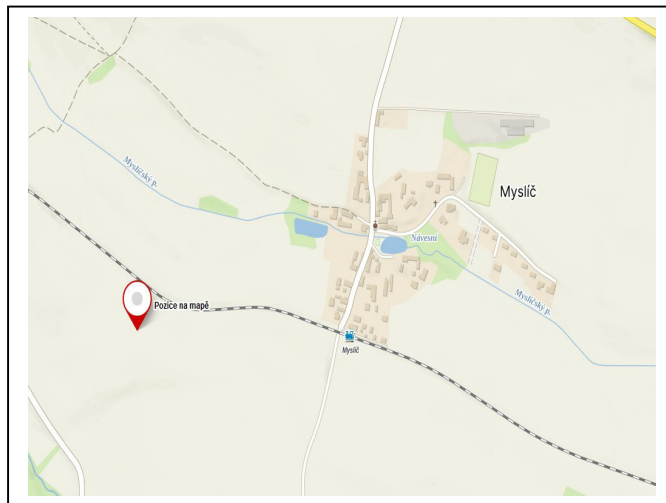
Číslo řízení

Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2022 11:13:06. Zápis proveden dne

V-8026/2022-201

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **1042, LV 457; 1045, LV 457**

Porovnatelný vzorek č. 7



Pozemek: **853, LV 400**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

672.596,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2022 10:04:48. Zápis proveden dne 02.12.2022.

V-8504/2022-201

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **853, LV 400**

Konzultant a důvod jeho příbrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl příbrán 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 **089889/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 11. 12. 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