

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: 23622/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovité věci - **objektu č.p. 39, bydlení**, příslušející k části obce **Křížkový Újezdec**, na pozemku p.č. St. 25/2 (LV 44), v k.ú. Křížkový Újezdec, obec Křížkový Újezdec, okres Praha-východ.

Zadavatel posudku:

Dražební společnost MORAVA s.r.o.
Dlouhá 4433
760 01 Zlín
IČ: 26275953

Číslo jednací zadavatele:

KSPH 60 INS 3012/2021

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu dobrovolné dražby

Dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, v aktuální cenové úrovni, ve stavu zjištěném ke dni 26.7.2021 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

Posudek byl vypracován v počtu ve 3 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 16 stran a 13 stran příloh.

V Praze, dne 21.3.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě požadavku objednavatele, pro potřebu dobrovolné dražby, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - **objektu č.p. 39, bydlení**, příslušející k části obce **Křížkový Újezdec**, na pozemku p.č. St. 25/2 (LV 44), v k.ú. Křížkový Újezdec, obec Křížkový Újezdec, okres Praha-východ.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu dobrovolné dražby.

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

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

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

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

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

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny*“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle*“.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 26.7.2021 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a matky vlastníka oceňovaných nemovitých věcí, paní Věry Šilerové.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 218, pro k.ú. Křížkový Újezdec, obec Křížkový Újezdec, okres Praha-východ, vyhotovený objednavatelem, dne 2.2.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Křížkový Újezdec, obec Křížkový Újezdec, okres Praha-východ, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 26.7.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

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, 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-východ
Obec: Křížkový Újezdec
Katastrální území: Křížkový Újezdec (676551)

List vlastnictví číslo: 218

Vlastník:

Alfery Jiří
č. p. 39, 25168 Křížkový Újezdec

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní objekt bydlení ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, centrální části obce Křížkový Újezdec, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Křížkový Újezdec č.p. 39, 251 68 Křížkový Újezdec. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace). Objekt je situován v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 721/8 - ostatní plocha a p.č. 761/2 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Křížkový Újezdec, č.p. 37, 251 68 Křížkový Újezdec a dále přes pozemek p.č. St. 25/1 - zastavěná plocha a nádvoří, který je ve vlastnictví jiného subjektu (**přístup není po právní stránce zajištěn**).

Objekt je pravděpodobně napojen na inženýrské sítě: elektro a studna na pozemku jiného vlastníka. Dle sdělení účastníka místního šetření v obci Křížkový Újezdec se dále nacházejí na tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Objekt sestává ze 2 pokojů a prostorné místnosti (propadlý strop) se sociálním zařízením tvořeným pouze splachovacím WC.

Základy:	smíšené	<i>částečná izolace</i>
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	dřevěné trámové	
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška pálená	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	stříkané	
Vnější obklady soklu:	keramický	
Vnitřní obklady:	keramické	<i>WC</i>

Schody:	dřevěné
Dveře:	- <i>zárubně ocelové</i>
Okna:	dřevěná kastlová
Podlahy obytných místností:	standardní
Podlahy ostatních místností:	standardní
Vytápění:	-
Elektroinstalace:	nefunkční
Bleskosvod:	NE
Rozvod vody:	nefunkční
Zdroj teplé vody:	-
Instalace plynu:	-
Kanalizace:	nefunkční
Vybavení kuchyně:	-
Vnitřní vybavení:	-
Záchod:	splachovací
Ostatní:	-

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření z roku 1934. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností a běžnou údržbou, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. V roce 1970 byla provedena oprava vnitřních i fasádních omítek, rekonstrukce rozvodů (elektro, vody) a výměna klempířských konstrukcí a původních oken za nová. Z dostupných podkladových materiálů bylo dále zjištěno, že v roce 2011 byla provedena modernizace sociálního zázemí a v roce 2014 byly v jednom pokoji položeny nové podlahové krytiny a byla provedena rekonstrukce rozvodů vody. V posledních letech došlo k podstatnému zhoršení stavebně technického stavu objektu, kdy ke dni ocenění je propadlá část střešní a vodorovné konstrukce. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu ve velmi špatném stavu (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti).

Při místním šetření nebylo zjištěno příslušenství stavby hlavní, neboť pozemek je ve vlastnictví třetí osoby a není předmětem ocenění.

6. Obsah znaleckého posudku

Objekt bydlení č.p. 39 včetně příslušenství a pozemku p.č. St. 25/2, k.ú. Křížkový Újezdec

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Komparativní metoda - stavební pozemky

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Objekt bydlení č.p. 39 včetně příslušenství a pozemku p.č. St. 25/2, k.ú. Křížkovy Újezdec

1) Ocenění porovnávací metodou

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **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. Radimovice u Velkých Popovic, okres Praha-východ**

Pozemek: **St. 19, LV 181** Součástí je stavba: **Radimovice, č.p. 21, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.850.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2020 10:24:20. Zápis proveden dne 18.11.2020.

V-14052/2020-209

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

pozemky:

St. 19, LV 181 Součástí je stavba: **Radimovice, č.p. 21, rod.dům; 361/5, LV 181; 361/12, LV 181**

2) Rodinný dům, k.ú. Pyšely, okres Benešov

Pozemek: **St. 159, LV 85** Součástí je stavba: **Pyšely, č.p. 118, bydlení**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.300.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 17.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.10.2020 08:24:47. Zápis proveden dne 29.10.2020.

V-7356/2020-201

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

pozemky:

St. 159, LV 85 Součástí je stavba: **Pyšely, č.p. 118, bydlení; 146/84, LV 85**

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

Pozemek: **St. 62/1, LV 130** Součástí je stavba: **Strančice, č.p. 57, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.450.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.07.2021 11:44:14. Zápis proveden dne 04.08.2021.

V-11138/2021-209

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

pozemky:

St. 62/1, LV 130 Součástí je stavba: **Strančice, č.p. 57, rod.dům; 122/6, LV 130; 287, LV 130**

4) Rodinný dům, k.ú. Předboř u Prahy, okres Praha-východPozemek: **St. 40, LV 273** Součástí je stavba: **Předboř, č.p. 22, bydlení**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

4.800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2021 10:50:00. Zápis proveden dne 22.12.2021.**V-18952/2021-209**

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

pozemky:

St. 40, LV 273 Součástí je stavba: **Předboř, č.p. 22, bydlení; 28, LV 273****Seznam porovnávaných objektů:**

1) Rodinný dům, k.ú. Radimovice u Velkých Popovic, okres Praha-východ	
Výchozí cena (VC):	1 850 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,10
K _{datum realizace} :	0,83
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,25
K _{přístupu} :	1,30
K _{příslušenství} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 133 587,11 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Pyšely, okres Benešov	
Výchozí cena (VC):	2 300 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,20
K _{vybavení} :	1,10
K _{datum realizace} :	0,83
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,25
K _{technického stavu} :	1,15
K _{přístupu} :	1,30
K _{příslušenství} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 123 374,62 Kč
Váha (V):	1,0

3) Rodinný dům, k.ú. Strančice, okres Praha-východ	
Výchozí cena (VC):	3 450 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,15
K _{vybavení} :	1,10
K _{datum realizace} :	0,95
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,15
K _{technického stavu} :	1,25
K _{přístupu} :	1,30
K _{příslušenství} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 536 221,22 Kč
Váha (V):	1,0
4) Rodinný dům, k.ú. Předboř u Prahy, okres Praha-východ	
Výchozí cena (VC):	4 800 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,10
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,40
K _{technického stavu} :	1,20
K _{přístupu} :	1,30
K _{příslušenství} :	1,10
Jednotková cena (JC):	1 816 365,45 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	1 123 374,62 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	1 402 387,10 Kč
Maximální jednotková cena:	1 816 365,45 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		1 400 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	1 400 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (jako celek): **1 400 000,- Kč**

Komparativní metoda - stavební pozemky

1) Ocenění porovnávací metodou

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),

- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Křížkový Újezdec, okres Praha-východ

Pozemek: 927/1, LV 248

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

4.250.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2020 14:00:43. Zápis proveden dne 12.06.2020.

V-6229/2020-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 927/1, LV 248

2) Pozemky, k.ú. Křížkový Újezdec, okres Praha-východ

Pozemek: 18/4, LV 264

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

6.313.800,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2022 12:40:14. Zápis proveden dne 22.02.2022.

V-1427/2022-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 18/2, LV 256; 18/4, LV 264

(Předmětem prodeje byl pozemek p.č. 18/4 o výměře 1.316 m² včetně podílu ve výši 1/4 na přístupové komunikaci na pozemku p.č. 18/2)

3) Pozemek, k.ú. Sulice, okres Praha-východ

Pozemek: 760/39, LV 1077

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

4.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.09.2021 12:21:03. Zápis proveden dne 11.10.2021.

V-14927/2021-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 760/39, LV 1077

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	$K_{celkové výměry}$	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Křížkový Újezdec, okres Praha-východ				4 250 000,- Kč	1 553,00 m ²
1,00	0,72	0,80	1,30	3 654,70 Kč	1,0
2) Pozemky, k.ú. Křížkový Újezdec, okres Praha-východ				6 313 800,- Kč	1 316,00 m ²
1,00	1,00	0,80	1,30	4 613,19 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Sulice, okres Praha-východ				4 200 000,- Kč	1 014,00 m ²
1,00	0,94	0,85	1,30	3 987,69 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	3 654,70 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	4 085,19 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	4 613,19 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	4 085,— Kč
Jednotkové množství:	$\times$ 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	$=$ 4 085,— Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 4 085,— Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dostatečné možnosti parkování na veřejné komunikaci
- lokalita vhodná k bydlení
- vyhledávaná (atraktivní) lokalita

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po pozemcích jiného vlastníka (právně není zajištěn přístup)
- neúplná občanská vybavenost obce
- havarijní stavebně technický stav
- nutná celková rekonstrukce objektu
- základní hygienické vybavení tvořené pouze splachovacím WC
- pozemek pod stavbou ve vlastnictví jiného subjektu

D. ZÁVĚR

Na základě požadavku objednavatele, pro potřebu dobrovolné dražby, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - **objektu č.p. 39, bydlení**, příslušející k části obce **Křížkový Újezdec**, na pozemku p.č. St. 25/2 (LV 44), v k.ú. Křížkový Újezdec, obec Křížkový Újezdec, okres Praha-východ.

Obvyklá cena objektu č.p. 39 - bydlení (stavba s pozemkem jako celek)	1 400 000,- Kč
---	----------------

Pozemek p.č. St. 25/2	
Výměra pozemku	180 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ²	4 085,- Kč
Obvyklá cena pozemku p.č. St. 25/2	735 300,- Kč

Objekt č.p. 39 - bydlení (LV č. 218)	
Obvyklá cena objektu č.p. 39 - bydlení po odečtení hodnoty pozemku p.č. St. 25/2 (1 400 000,- Kč - 735 300,- Kč = 664 700,- Kč)	
Výsledná obvyklá cena předmětu ocenění (zaokrouhleno)	665 000,- Kč

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

665 000,- Kč

Cena slovy: šestsetšedesátpěttisíc Kč

Výsledné hodnoty jsou bez odpočtu váznoucích úvěrů, práv a zástav.

Zpracovatelé posudku:

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

V Praze, dne 21.3.2022

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

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

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena smluvně.

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

V Praze, dne 21.3.2022

.....
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