

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: 22785/2021

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 149** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hlízov, č.p. 55, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 149) a pozemku **p.č. 150** - zahrada, vše v k.ú. Hlízov, obec Hlízov, okres Kutná Hora.

Zadavatel posudku:

Mgr. Zuzana Sobíšková
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 6
Bělohorská 270
169 00 Praha 6
IČ: 01385437
DIČ: CZ01385437

Číslo jednací zadavatele:

180 EX 1301/21-59

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 17.6.2021 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 6 stran příloh.

V Praze, dne 28.6.2021

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 19.5.2021, vydané Exekutorským úřadem Praha 6, **Mgr. Zuzana Sobíšková**, č.j. **180 EX 1301/21-59**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 149** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hlízov, č.p. 55, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 149) a pozemku **p.č. 150** - zahrada, vše v k.ú. Hlízov, obec Hlízov, okres Kutná Hora.

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

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **180 EX 1301/21-59**. 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. 237/2020 Sb.:

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

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“**

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

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

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

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

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

§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 17.6.2021 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného, pana Dušana Nováka, s rodinou.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 53, pro k.ú. Hlízov, obec Hlízov, okres Kutná Hora, vyhotovený objednavatelem, dne 19.5.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Hlízov, obec Hlízov, okres Kutná Hora, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 17.6.2021, 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.

Pro vyhodnocení tržní hodnoty bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

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

4. Vlastnické a evidenční údaje

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

Kraj: Středočeský
Okres: Kutná Hora
Obec: Hlízov
Katastrální území: Hlízov (706051)

List vlastnictví číslo: 53

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. Hrnčířová Lenka
Mládežnická 839, 27204 Kladno | Podíl: 1/2 |
| 2. Novák Dušan
č. p. 55, 28532 Hlízov | Podíl: 1/2 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o zděný, nepodsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Hlízov, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Hlízov 55, 285 32 Hlízov. Parkování je možné ve vlastní garáži a na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 299/5 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Hlízov, č.p. 164, 285 32 Hlízov.

Dům je dle sdělení povinného napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení a vlastní studnu.

Objekt sestává ze 2 bytových jednotek o velikosti 8+1 (v I. a II. nadzemním podlaží uliční části objektu) a 2+kk (v I. nadzemním podlaží dvorní části objektu) každá s kompletním sociálním zařízením a samostatnými vstupy.

Základy:	smíšené	<i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	systém Hurdis	
Střecha:	sedlová	
Krytina:	plechová pozink	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	vápenné hladké, cementové hladké, z části chybějící	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	keramické dřevěné	<i>kuchyně - koupelny - WC chodba</i>
Schody:	betonové	<i>dřevěné stupně</i>
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně ocelové</i>
Okna:	plastová zdvojená	
Podlahy obytných místností:	PVC, textilní krytiny, vlýsky, keramická dlažba	
Podlahy ostatních místností:	PVC, keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	plynovým kotlem
Elektroinstalace:	220V - 400V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	2x elektrický bojler, plynový kotel (současně pro vytápění)	
Instalace plynu:	zemní plyn	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	2x kuchyňská linka - dřez - digestoř	2x kombinovaný sporák
Vnitřní vybavení:	jádro zděné	2x vana + 1x sprch. kout + umyvadla
Záchod:	2x splachovací	

Ostatní:	-
----------	---

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 50 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. V roce 2005 byla provedena přístavba dvorní části objektu, ve které se nachází jednotka 2+kk. V roce 2006 byla provedena modernizace sociálního zázemí a rekonstrukce rozvodů (vody, kanalizace) první koupelny. V roce 2010 byla provedena přístavba a nadstavba ve dvorní části původního objektu. V roce 2010 byla dále provedena dodatečná izolace základů nopovou folií, výměna střešní krytiny a klempířských konstrukcí, výměna původních oken za nová a rekonstrukce elektroinstalace. V roce 2021 byla provedena modernizace sociálního zázemí a rekonstrukce rozvodů (vody, kanalizace) druhé koupelny. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako průměrnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na zadní část rodinného domu, vpravo (pohled z přístupové komunikace), navazuje přízemní, vedlejší stavba smíšené konstrukce s pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

Za rodinným domem, při levé hranici pozemku (pohled z přístupové komunikace), je situována přízemní, zděná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou plechovou krytinou, na kterou dále navazuje přízemní, zděná, podsklepená vedlejší stavba s pultovou střechou krytou plechovou krytinou, která je z větší části situována na sousedním pozemku p.č. 147 ve vlastnictví jiného subjektu. Vedle této je vpravo (při pohledu od přístupové komunikace) situována přízemní, zděná garáž s pultovou střechou krytou plechovou krytinou, na kterou dále navazuje přízemní přístřešek smíšené konstrukce s pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

V zadní části pozemku p.č. 150, vlevo (pohled od přístupové komunikace), je situována přízemní, dřevěná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo v kovových rámech s kovovými sloupky a betonovou podezdívkou
- oplocení - dřevěné latě s kovovými sloupky
- kovová vrata s dřevěnými latěmi a drátěným pletivem v kovových rámech
- kovová vrátka s dřevěnými latěmi a drátěným pletivem v kovových rámech
- zpevněné plochy betonové
- zpevněné plochy dlážděné
- 2x skleník
- venkovní schody betonové
- 2x studna
- přípojky IS

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

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

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

1) Ocenění porovnávací metodou

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **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. pořádkové, 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. Nové Dvory u Kutné Hory, okres Kutná Hora

Pozemek: 287, LV 91 Součástí je stavba: Nové Dvory, č.p. 204, bydlení

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.492.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2020 08:53:28. Zápis proveden dne 20.10.2020. V-5316/2020-205

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

pozemky: 287, LV 91 Součástí je stavba: Nové Dvory, č.p. 204, bydlení; 288, LV 91

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

Pozemek: St. 459, LV 500 Součástí je stavba: Starý Kolín, č.p. 101, bydlení

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2020 10:57:12. Zápis proveden dne 24.07.2020. V-5093/2020-204

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

pozemky: St. 459, LV 500 Součástí je stavba: Starý Kolín, č.p. 101, bydlení; 205/22, LV 500

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

Pozemek: St. 358, LV 259 Součástí je stavba: Starý Kolín, č.p. 245, bydlení

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č.10365 ze dne 19.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2021 09:23:13. Zápis proveden dne 02.03.2021. V-1069/2021-204

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

pozemky: St. 358, LV 259 Součástí je stavba: Starý Kolín, č.p. 245, bydlení; St. 614, LV 259; 207/15, LV 259

Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Nové Dvory u Kutné Hory, okres Kutná Hora	
Výchozí cena (VC):	3 492 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,94
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,90
K _{technického stavu} :	0,95
Jednotková cena (JC):	4 344 904,82 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Starý Kolín, okres Kolín	
Výchozí cena (VC):	4 400 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,94
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,90
K _{technického stavu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	4 728 132,39 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Starý Kolín, okres Kolín	
Výchozí cena (VC):	3 300 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,80
K _{technického stavu} :	0,90
Jednotková cena (JC):	4 583 333,33 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:	4 344 904,82 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	4 552 123,51 Kč
Maximální jednotková cena:	4 728 132,39 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		4 550 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	4 550 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	2 275 000,- 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:	=	1 820 000,- Kč	

Výsledná porovnávací hodnota: **1 820 000,- Kč**

C. ODŮVODNĚNÍ

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování ve vlastní garáži a na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení
- v obci se nachází kompletní IS

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- vícegenerační bydlení na okraji zájmu potencionálních zájemců

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 19.5.2021, vydané Exekutorským úřadem Praha 6, **Mgr. Zuzana Sobíšková**, č.j. **180 EX 1301/21-59**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 149** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Hlízov, č.p. 55, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. 149) a pozemku **p.č. 150** - zahrada, vše v k.ú. Hlízov, obec Hlízov, okres Kutná Hora.

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

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 820 000,- 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**

1 820 000,– Kč

Cena slovy: jedenmilionosmsetdvacetisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

V Praze, dne 28.6.2021

.....
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 v souladu s Vyhláškou o znalečném č. 504/2020 sb.

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

V Praze, dne 28.6.2021

.....
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