

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: 25042/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 118** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Nelahozeves, č.p. 71, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 118), pozemku **p.č. 27/4** - zahrada, pozemku **p.č. 170/5** - orná půda, pozemku **p.č. 170/43** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 430** - ostatní plocha, vše v k.ú. Nelahozeves, obec Nelahozeves, okres Mělník.

Zadavatel posudku:

JUDr. Jiří Bulvas
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 1
Jablonecká 322
190 00 Praha 9
IČ: 61187836

Číslo jednací zadavatele:

146 EX 465/19-99

Číslo položky v evidenci posudků:

016602/2023

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 28.6.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

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

Celkem posudek obsahuje 14 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 26.7.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 31.3.2023, vydané Exekutorským úřadem Praha 1, **JUDr. Jiří Bulvas**, č.j. **146 EX 465/19-99**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 118** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Nelahozeves, č.p. 71, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 118), pozemku **p.č. 27/4** - zahrada, pozemku **p.č. 170/5** - orná půda, pozemku **p.č. 170/43** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 430** - ostatní plocha, vše v k.ú. Nelahozeves, obec Nelahozeves, okres Mělník.

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. **146 EX 465/19-99**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

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

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

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

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

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, 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 31.3.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a manželky povinného se synem, která pracovníkovi znalecké kanceláře neumožnila prohlídku předmětu ocenění. Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Další prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 28.6.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše, vykonavatele exekutorského úřadu, pana Miloslava Vanči a dcery povinného, paní Renaty Pilosyanové, se synem Dominikem.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 640, pro k.ú. Nelahozeves, obec Nelahozeves, okres Mělník, vyhotovený objednavatelem, dne 31.3.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Nelahozeves, obec Nelahozeves, okres Mělník, vyhotovený znaleckou kancelář, dne 28.6.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

4. Vlastnické a evidenční údaje

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

Kraj: Středočeský
Okres: Mělník
Obec: Nelahozeves
Katastrální území: Nelahozeves (702790)

List vlastnictví číslo: 640

Vlastník:

Vích Jiří
Na vinici 71, 27751 Nelahozeves

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o zděný rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími bez využitého podkroví pod sedlovou a z části pultovou střechou krytou plechovou krytinou, z části standardní povlakovou krytinou IPA a z části šindelem. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, vnitřní části obce Nelahozeves, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Na Vinici 71, 277 51 Nelahozeves. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 153/1 - ostatní plocha, p.č. 170/17 - ostatní plocha a p.č. 170/40 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Nelahozeves a dále po zpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 170/46 - ostatní plocha, p.č. 170/45 - ostatní plocha, p.č. 170/44 - ostatní plocha, p.č. 170/42 - ostatní plocha a p.č. 170/41 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví jiných subjektů (sukromých osob).

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

Objekt sestává ze dvou bytů o velikosti 3+1 s šesti skladovacími prostory a technickou místností v I. nadzemním podlaží a 5+kk s balkónem ve II. nadzemním podlaží, každý s kompletním sociálním zařízením a společným vstupem. Dle sdělení účastníků místního šetření byla přibližně před 15lety v I. nadzemním podlaží objektu původně provozována restaurace.

Základy:	smíšené	<i>částečná izolace</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	běžného provedení	<i>s rovným podhledem</i>
Střecha:	sedlová, z části pultová	
Krytina:	plechová, IPA, šindel	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	vápenné hladké, kontaktní zateplovací systém (z části pouze polystyren bez lepící stěrky a finální vrstvy), z části chybí	
Vnější obklady soklu:	z kabřince	
Vnitřní obklady:	keramické dřevotřískové	<i>kuchyně - koupelny - WC 1x kuchyně</i>
Schody:	betonové	<i>povrch keramická dlažba</i>
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně ocelové</i>
Okna:	dřevěná zdvojená, plastová zdvojená, luxfery	
Podlahy obytných místností:	plovoucí podlahy, keramická dlažba, textilní krytiny	
Podlahy ostatních místností:	keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ plynovým kotlem	
Elektroinstalace:	220V - 400V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	2x elektrický bojler	
Instalace plynu:	zemní plyn	

Kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vybavení kuchyně:	kuch. linka + dřez + kombinovaný sporák I.NP kuch. linka + dřez + digestoř + vestavěné spotř. II.NP
Vnitřní vybavení:	jádro zděné vana + umyvadla + sprchové kouty
Záchod:	3x splachovací WC
Ostatní:	el. krbová vložka, prostorná vana u solária (1,8x1,5x0,65), bar v I. nadzemním podlaží

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2008 byla v I. nadzemním podlaží zhotovena nová kuchyně. V roce 2010 byla provedena oprava fasády objektu v uliční části objektu a byla provedena výměna původních oken za nová plastová. V roce 2018 byly ve II. nadzemním podlaží položeny nové podlahové krytiny, byly osazeny nové interiérové dveře, byla pořízena nová elektrická krbová vložka a byla provedena modernizace kuchyně. V roce 2021 byla provedena modernizace sociálního zázemí v I. nadzemním podlaží. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako mírně podprůměrnou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na rodinný dům, vpravo (pohled z komunikace na pozemku p.č. 170/43), navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

Za rodinným domem, při levé hranici pozemku p.č. 170/5 (pohled od přístupové komunikace), je situován soubor tří zděných vedlejších staveb s pultovými střechami krytými vlnitým eternitem, standardní povlakovou krytinou IPA a plechovou krytinou. Na tyto dále navazuje přízemní, dřevěná kůlna s pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě a drátěné pletivo s běžnými sloupky
- oplocení - betonové prefabrikované panely s betonové sloupky
- zpevněné plochy (betonové, dlážděné)
- opěrné zídky (betonová, z betonových tvarovek, žulových kostek)
- venkovní schody betonové
- venkovní betonové jezírko
- dětské zahradní dřevěné prolézačky
- 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 diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Rodinný dům, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou, okres Mělník

Pozemek: **St. 1191, LV 2828** Součástí je stavba: **Mikovice, č.p. 524, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **12.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2022 08:00:00. Zápis proveden dne 27.05.2022.

V-3567/2022-206

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

pozemky: **St. 1191, LV 2828 Součástí je stavba: Mikovice, č.p. 524, rod.dům; 64/3, LV 2828; 64/39, LV 2828**

2) Rodinný dům, k.ú. Veltrusy, okres Mělník

Pozemek: **St. 28, LV 778** Součástí je stavba: **Veltrusy, č.p. 5, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **9.800.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 01.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 10.01.2022.

V-11037/2021-206

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

pozemky: **St. 28, LV 778 Součástí je stavba: Veltrusy, č.p. 5, rod.dům**

3) Rodinný dům, k.ú. Veltrusy, okres Mělník

Pozemek: **St. 384, LV 736** Součástí je stavba: **Veltrusy, č.p. 366, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **7.600.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 22.12.2021.

V-10501/2021-206

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

pozemky: **St. 384, LV 736 Součástí je stavba: Veltrusy, č.p. 366, rod.dům; 780/7, LV 736; 780/21, LV 736**

Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Mikovice u Kralup nad Vltavou, okres Mělník	
Výchozí cena (VC):	12 500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy} :	1,10
$K_{\text{velikosti}}$:	0,90
$K_{\text{datum realizace}}$:	0,96
$K_{\text{konstrukce}}$:	1,00
K_{pozemku} :	0,85
$K_{\text{technického stavu}}$:	1,10
Jednotková cena (JC):	14 066 691,87 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Veltrusy, okres Mělník	
Výchozí cena (VC):	9 800 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy} :	1,00
$K_{\text{velikosti}}$:	0,90
$K_{\text{datum realizace}}$:	0,88
$K_{\text{konstrukce}}$:	1,00
K_{pozemku} :	0,80
$K_{\text{technického stavu}}$:	1,15
Jednotková cena (JC):	13 449 714,54 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Veltrusy, okres Mělník	
Výchozí cena (VC):	7 600 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy} :	1,00
$K_{\text{velikosti}}$:	0,90
$K_{\text{datum realizace}}$:	0,88
$K_{\text{konstrukce}}$:	1,00
K_{pozemku} :	0,80
$K_{\text{technického stavu}}$:	0,90
Jednotková cena (JC):	13 327 721,66 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) / (K_{\text{polohy}} \times K_{\text{velikosti}} \times K_{\text{datum realizace}} \times K_{\text{konstrukce}} \times K_{\text{pozemku}} \times K_{\text{technického stavu}})$$

Minimální jednotková cena:	13 327 721,66 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	13 614 709,36 Kč
Maximální jednotková cena:	14 066 691,87 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	13 615 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 13 615 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 13 615 000,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- v obci se nachází kompletní IS

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po komunikaci na pozemcích jiného vlastníka
- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 31.3.2023, vydané Exekutorským úřadem Praha 1, **JUDr. Jiří Bulvas**, č.j. **146 EX 465/19-99**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 118** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Nelahozeves, č.p. 71, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 118), pozemku **p.č. 27/4** - zahrada, pozemku **p.č. 170/5** - orná půda, pozemku **p.č. 170/43** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 430** - ostatní plocha, vše v k.ú. Nelahozeves, obec Nelahozeves, okres Mělník.

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	13 615 000,- 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**

13 615 000,– Kč

Cena slovy: třináctmilionůšestsetpatnácttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

V Praze, dne 26.7.2023

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

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

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

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, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **016602/2023**.

V Praze, dne 26.7.2023

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com