

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 005397/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemků parc.č.st. 1171, parc.č. 210/24, 957/13, součástí pozemku parc.č.st. 1171 je stavba rodinného domu č.p. 395 v obci Pchery, okrese Kladno, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Pchery, obec Pchery, okres Kladno, zapsáno na listu vlastnictví č. 1153.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa	
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna	
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz
		www.cenyodhady.cz
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk	
Číslo posudku v evidenci znalce:	188/2023	

Zadavatel:	Exekutorský úřad Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor
Adresa:	Veveří 125, 616 45 Brno

Číslo jednací:	137EX18677/22
----------------	---------------

OBVYKLÁ CENA

14 500 000 Kč

Počet stran: 27

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 16.1.2023

Vyhotoveno: V Brně 15.2.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 1153 pro k.ú. Pchery ze dne 15.12.2022 a to k datu místního šetření, tj. k 16.1.2023.

1.2. Účel znaleckého posudku

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

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.1.2023 za přítomnosti znalce. Nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců (včetně kupních smluv s odkazem na vkladová řízení) dále uvedených rodinných domů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 1153, k.ú. Pchery vyhotoveno dne 15.12.2022 dálkovým přístupem.
- Kopie z katastrální mapy pro k.ú. Pchery vyhotovená z nahlížení do KN.
- Vlastní databáze věcí nemovitých a databáze spolupracujících znalců.
- Místní šetření provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Chalupou dne 16.1.2023 (nemovité věci nebyly znalci zpřístupněny).
- Fotodokumentace pořízená při místním šetření dne 16.1.2023.
- Mapa obce a okolí.
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění.
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník.
- Informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku.
- Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (reality.cz, sreality.cz, nemovitosti.cz, ikarus21.cz, valuo.cz).
- Usnesení o jmenování znalce 137EX18677/22 ze dne 19.12.2022.
- Informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, jedná se o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 1153 ze dne 15.12.2022 pro k.ú. Pchery vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby zákona exekučního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou

Ocenění je provedeno obvyklou cenou, která je definována v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, kde je v § 2 tohoto zákona definováno, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) *Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*

(2) *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.*

(3) *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.*

(4) *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.*

(5) *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.*

(6) *Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*

(7) *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.*

(8) *Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.*

(9) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejích ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejích ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin. Získána data o srovnatelných objektech byla zpracována do tabulek ve srovnávací metodě ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Kladno, obec Pchery, k.ú. Pchery
Adresa nemovité věci: K Horce 395, 273 08 Pchery

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla při místním šetření předložena žádná dokumentace.

Místopis

Předmětem ocenění je rodinný dům situovaný v obci Pchery (části Humny), v její jihozápadní okrajové části, při místní zpevněné komunikaci ul. K Horce. Rodinný dům je umístěn v rovinatém terénu se zahradou kolem domu, dům je pravidelného půdorysného tvaru, nepodsklepený se dvěma nadzemními podlažními a pultovou střechou. V okolí oceňovaných věcí nemovitých se nachází residenční zástavba, nedaleko potom čerpací stanice PHM, Dělnický dům a centrální část obce se zastávkou autobusu. Věci nemovité jsou tedy tvořeny rodinným domem č.p. 395 se všemi součástmi a příslušenstvím a pozemky parc.č.st. 1171, parc.č. 210/24, 957/13.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn

veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zastávka RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

210/6 LOGIKONCEPT s.r.o. (zpevněná komunikace)

Celkový popis nemovité věci

Popis rodinného domu č.p. 395

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům pravidelného půdorysného tvaru, nepodsklepený se dvěma nadzemními podlažními a pultovou střechou.

Stavebně konstrukční charakteristika:

Základové konstrukce jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou rovné, krov je dřevěný, střecha je pultová, krytina je tašková, fasáda je strukturovaná s obkladem 1.NP, sokl je upraven, klempířské konstrukce jsou pozinkované. Okna se předpokládají hliníková, podlahy se předpokládají dlážděné, dveře jsou pravděpodobně dřevěné, vytápění se předpokládá ústřední i podlahové, je provedeno napojení na elektřinu (elektroinstalace je 230/400 V), vodovod, kanalizaci a plyn. Vnitřní hygienické vybavení a ostatní vybavení se předpokládá ve vyšším standardním provedení (venkovní žaluzie, kamerový a bezpečnostní systém, krb).

Dispoziční řešení:

Vzhledem k nepřístupnosti objektu se nepodařilo zjistit přesné dispoziční řešení, předpoklad dle plánu v příloze se jedná o velikost 5+kk.

Stáří a opotřebení:

Dle získaných informací z Katastru nemovitosti, RUIAN pochází rodinný dům z roku 2019 (kolaudace 11.11.2019). Současný stavebně technický stav objektu se jeví jako dobrý s běžnou údržbou (provedeno vizuální prohlídkou).

Příslušenství

Příslušenství rodinného domu nebylo zjištěno.

Popis pozemků

Jedná se o pozemky zapsané v Katastru nemovitostí na LV č. 1153. Pozemek parc.č.st. 171 je zastavěn rodinným domem č.p. 395, pozemky parc.č. 210/24, 957/13 tvoří zahradu kolem domu. Pozemky jsou rovinaté, přístupný po místní zpevněné komunikaci ul. K Horce, s napojením na veškeré dostupné inženýrské sítě v obci.

Příslušenství pozemků

Příslušenství pozemku nebylo zjištěno.

Součástí pozemků

Součástí pozemků jsou:

Venkovní sklad

Jedná se o pravděpodobně o venkovní sklad u rodinného domu po levé straně při čelním pohledu.

Venkovní bazén

Jedná se o venkovní bazén nacházející se u terasy rodinného domu.

Venkovní úpravy:

Jedná se zejména o zpevněné plochy, oplocení (včetně vjezdových vrat a branky) a přípojky inženýrských sítí.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Přístup k nemovitým věcem je po pozemku jiného vlastníka parc.č. 210/6 ve vlastnictví společnosti LOGIKONCEPT s.r.o., není právně ošetřen, však komunikaci byl přidělen název ulice a dle územního plánu je pozemek umístěn v ploše PV- plochy veřejného prostranství.
Jiná další práva a závady s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: V současné době na výpise z Katastru nemovitostí LV č. 1153 ze dne 15.12.2022 pro k.ú. Pchery v oddíle B1 – věcná práva sloužící ve prospěch nemovitosti v části B, v oddíle C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů a v oddíle D – poznámky a další obdobné údaje jsou zapsána: zástavní práva, zákaz zcizení a zatížení, podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva, zahájení exekuce a omezení označením P - práva k nemovitostem jsou dotčena změnou (viz. LV č. 1153 příloha znaleckého posudku).

Na ostatní omezení uvedené na LV č. 1153, tj. na zástavní práva, zákaz zcizení a zatížení, podání návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva, zahájení exekuce a omezení označením P - práva k nemovitostem jsou dotčena změnou není při tomto ocenění brán zřetel.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Na základě informací získaných od objednatele posudku není na oceňovaných věcech nemovitých k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

3.4. Obsah

Obsah tržního ocenění majetku**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rodinný dům

4. ZNALECKÝ POSUDEK**4.1. Popis postupu při analýze dat**

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh lokality a dané využití. Jako porovnávací parametry byly zvoleny

realizované ceny a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

vzdálenost od center měst či obcí

vzdálenost od hlavních komunikačních tahů

přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost

účel staveb a možnost adaptace na jiné využití

kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy

možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

4.2. Ocenění

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

K jednotlivým koeficientům

Koeficient redukce pramene ceny

Tento koeficient cenu upravuje dle zdroje (pramene) ceny. Jednotlivé zdroje pro ceny porovnávacích reprezentantů mohou a zpravidla mají různou odchylku od skutečně realizované ceny. Pokud máme k dispozici přímo prodejní ceny, bude tento koeficient roven 1,00.

Koeficient velikosti

U daného typu prostor je důležitým faktorem velikost a i dispoziční uspořádání.

Koeficient polohy

Koeficient polohy má zásadní význam pro hodnotu jak pro residenční nemovitosti tak i pro komerční nemovitosti. Předpokládá se výběr obdobné polohy pro daný typ prostor. V případě srovnávacího reprezentantu s méně žádaným či výhodným umístěním pro daný typ než oceňovaný je koeficient nižší než jedna.

Koeficient stav a vybavení

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí vybavenost tj. provedení, technický stav konstrukcí, materiálové řešení, standard vybavení např. zařizovacími předměty pro daný typ prostor a velikost. V případě vzorku srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků provedením přibližně totožných resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient přístupu /podlaží

V daném koeficientu se vzájemně mezi vzorkem srovnávacím a oceňovaným hodnotí přístup tj. u bytů patro, výtah, bezbariérový přístup apod. V případě objektu srovnávacího horšího než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorku provedením přibližně totožných resp. v případě, že není přesně známo provedení srovnávacího vzorku, je tento koeficient roven jedné.

Koeficient jiné

V případě koeficientu jiné záleží na zpracovateli, které kritérium zvolí pro své hodnocení. V případě vzorku srovnávacího má horší využití vzhledem k zvolenému kritériu, horší než oceňovaný je koeficient nižší než jedna. U vzorků zařazením přibližně totožných resp. v případě, že není přesně známo zařazení srovnávacího reprezentanta, je tento koeficient roven jedné.

Úvaha zpracovatele ocenění

Kritérium slouží pro uplatnění vlivů, jež nejsou obsaženy v koeficientech výše uvedených. Přitom je třeba mít jednoznačně stanoveno, zda se zde uplatní rizika, nebo se vzorek ocení jako bezrizikový a rizika se jen uvedou v ocenění nebo se zohlední v tomto kritériu jejich vliv na hodnotu. Možná rizika jsou např. zástavní právo, předkupní právo, věcná břemena, zajištění přístupu a příjezdu, zátopová oblast, výskyt radonu, ochranná pásma apod..

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu, využití, velikost. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny přepočtené na m² užité plochy rodinných domů a následně bylo provedeno porovnání jako celku.

Užitná plocha:	147,00 m ²
Obestavěný prostor:	700,00 m ³
Zastavěná plocha:	134,00 m ²
Plocha pozemku:	1 172,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům, ul. M. Alše č. p. 331, Horoměřice			
Lokalita:	k. ú. Horoměřice, obec Praha, kraj Středočeský			
Popis:	Jednogeneční rodinný dům, zděný, o dvou nadzemních podlažích s obytným podkrovím, pod sedlovou střechou z asfaltového šindele, nepodsklepený a samostatně stojící garáží. Celková zastavěná plocha je 571 m ² , z toho zastavěná plocha objektu činí 140 m ² . Dům je napojen na el. přípojku, vodovodní řad a veřejnou kanalizaci. Dům leží v katastrálním území Horoměřice. Jedná se o realizovaný prodej 09/2022, kdy předmětem prodeje byl rodinný dům č. p. 331 o zastavěné ploše 571 m ² se zahradou o velikosti 680 m ² . Realizace prodeje proběhla na základě kupní smlouvy registrované pod č.j. V-9013/2022-210 na KP Praha.			
Pozemek:	720,00 m ²			
Užitná plocha:	280,00 m ²			
Zastavěná plocha:	140,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-9361/2022-210			1,00	
K2 Velikosti objektu - větší užitná plocha			1,05	
K3 Poloha - lepší lokalita			0,90	
K4 Provedení a vybavení - horší			1,05	
K5 Celkový stav - horší			1,05	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek			1,02	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - starší RD po rekonstrukci, bez nových technologií			1,02	
	Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
	k 08.09.2022	[m ²]	Kč/m ²	Kč
	22 500 000	280,00	80 357	1,08
				Upravená j. cena [Kč/m²]
				86 786



Zdroj: valuo.cz, KN, V-9013/2022-210

Název:	Rodinný dům, ul. Zelená č. p. 416, Statenice			
Lokalita:	k. ú. Statenice			
Popis:	Jednogeneční rodinný dům, zděný, o dvou nadzemních podlažích pod polovalbovou střechou s taškovou krytinou, nepodsklepený, s garáží. Dům je napojen na el. a plyn. přípojku, vodovodní řad a veřejnou kanalizaci. Dům leží v katastrálním území Statenice. Jedná se o realizovaný prodej 04/2022, kdy předmětem prodeje byl rodinný dům č. p. 416 o zastavěné ploše 197 m ² se zahradou o velikosti 680 m ² . Realizace prodeje proběhla na základě kupní smlouvy registrované pod č.j. V-9013/2022-210 na KP Praha.			
Pozemek:	680,00 m ²			
Obestavěný prostor:	1 485,00 m ³			
Užitná plocha:	248,00 m ²			
Zastavěná plocha:	197,00 m ²			
Zastavěné plochy podlaží:	197,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-9013/2022-210			1,00	
K2 Velikosti objektu - větší užitná plocha			1,05	
K3 Poloha - lepší poloha			0,90	
K4 Provedení a vybavení - nižší standard			1,05	
K5 Celkový stav - zhotovením a technologicky méně náročná stavba			1,05	
K6 Vliv pozemku - menší pozemek			1,02	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD bez bazénu, relaxační zóny apod.			1,02	
	Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.
	k 25.08.2022	[m ²]	Kč/m ²	K_c
	22 000 000	248,00	88 710	1,08
				Upravená j. cena [Kč/m²]
				95 807



Zdroj: valuo.cz, KN, V-9013/2022-210

Název:	Rodinný dům, ul. Bronzová, č. p. 2465, Roztoky u Prahy			
Lokalita:	Roztoky u Prahy, k. ú. Žalov			
Popis:	Exkluzivně nabízíme prodej nadčasového nízkoenergetického RD 5+kk/G z roku 2019 s užitnou plochou 154 m ² a pozemkem 343 m ² v Roztokách u Prahy v nové zástavbě dvojdomů "Zahrady Roztoky". V přízemí domu se nachází prostorná obytná místnost s kuchyňským koutem a vstupem na terasu, která je orientovaná na jižní stranu, dále pak chodba, WC a technická místnost. V patře jsou čtyři ložnice a dvě koupelny. Hlavní ložnice disponuje vlastní koupelnou, šatnou a lodžii. Vybavení je v moderním stylu, většinou zhotovené na míru, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Sofistikované osázení pozemku s důrazem na sezónní barevnost rostlin a keřů bylo navrženo architektem Ing. Ferdinandem Lefflerem. Na zahradě se nachází prostorný zahradní domek. V celém domě jsou použité kvalitní materiály, topení je zajištěno plynovým kotlem, TUV řešena bojlerem, klimatizace je umístěná v každém pokoji, na oknech jsou instalované předokenní rolety, garáž pro jeden osobní automobil a další parkovací místo je před garáží. V Roztokách se nachází veškerá občanská vybavenost, přírodní park Drahaň, škola, školka, kulturní a sportovní vyžití, lékaři. Výborná dostupnost do Prahy autem, vlakem nebo autobusem za pár minut.			
Pozemek:	236,00 m ²			
Obestavěný prostor:	523,00 m ³			
Užitná plocha:	154,00 m ²			
Zastavěná plocha:	81,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V-3791/2022-210	1,01
K2 Velikosti objektu - obdobná užitná plocha	1,00
K3 Poloha - lepší poloha	0,80
K4 Provedení a vybavení - obdobné vybavení	1,00
K5 Celkový stav - bez bazénu, relaxační zóny a náročné technologií	1,02
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - dvojdomek	1,01



Zdroj: valuo.cz, KN, V-3791/2022-210

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 21.04.2022				
19 000 000	154,00	123 377	0,92	113 507

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 86 786,- až 113 507,- Kč/m² užitné plochy objektu, průměrnou hodnotou je 98 700,- Kč/m² užitné plochy objektu. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná na 98 700,- Kč/m² užitné plochy objektu.

Minimální jednotková porovnávací cena	86 786 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	98 700 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	113 507 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	98 700 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	147,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	14 508 900 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat**Rekapitulace tržního ocenění majetku****1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rodinný dům	14 508 900,- Kč
------------------	-----------------

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení	14 500 000 Kč
--	----------------------

Silné stránky

- lokalita vhodná k bydlení
- dobrá dostupnost na dálnici
- dostatečné pozemkové zázemí
- moderní stavba z roku 2019

Slabé stránky

- omezenější pracovní příležitosti v místě
- větší docházkové vzdálenosti (okrajová část obce)
- obec s minimální občanskou vybaveností

Obvyklá cena**14 500 000 Kč**

slovy: Čtrnáctmilionůpětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací, jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované ceny přepočtené na m² užitné plochy rodinných domů a následně bylo provedeno porovnání jako celku. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o rodinný dům v dobrém stavebně technickém stavu s běžnou údržbou (provedeno vizuální prohlídka) kolaudovaný v roce 2019, s dostatečným pozemkovým zázemím vhodný k bydlení, s dobrou dostupností do okresního města a Prahy. Obdobné rodinné domy se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

5. ODŮVODNĚNÍ**5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou cenu.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tří realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců.

6. ZÁVĚR**6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

Úkolem znalce je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení zapsaných na LV č. 1153 pro k.ú. Pchery ze dne 15.12.2022 a to k datu místního šetření, tj. k 16.1.2023.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití objektu, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - pozemků parc.č.st. 1171, parc.č. 210/24, 957/13, součástí pozemku parc.č.st. 1171 je stavba rodinného domu č.p. 395 v obci Pchery, okrese Kladno, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Pchery, obec Pchery, okres Kladno, zapsáno na listu vlastnictví č. 1153, vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Kladno podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení k datu ocenění 16.1.2023 po zaokrouhlení na 14.500.000,- Kč (slovy: čtrnáctmilionůpětsettisíc korun českých).

OBVYKLÁ CENA**14 500 000 Kč**

slovy: Čtrnáctmilionůpětsettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020 v návaznosti na celosvětovou pandemii covid -19, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si vyžadují časem odpovídající korekce jako je i energetická krize související s válkou na Ukrajině v počátku roku 2022. Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	4
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	2
Plánek rodinného domu.	1
Informace o objektu z RUIAN.	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Náhrada nákladů znalce byla sjednána dle zákona č. 254/2019 Sb, ve znění vyhlášky č. 504/2020Sb., znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. faktura 19/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 22.12.1998, č.j. Spr. 3655/98 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 005397/2023 evidence posudků.

V Brně 15.2.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.3.

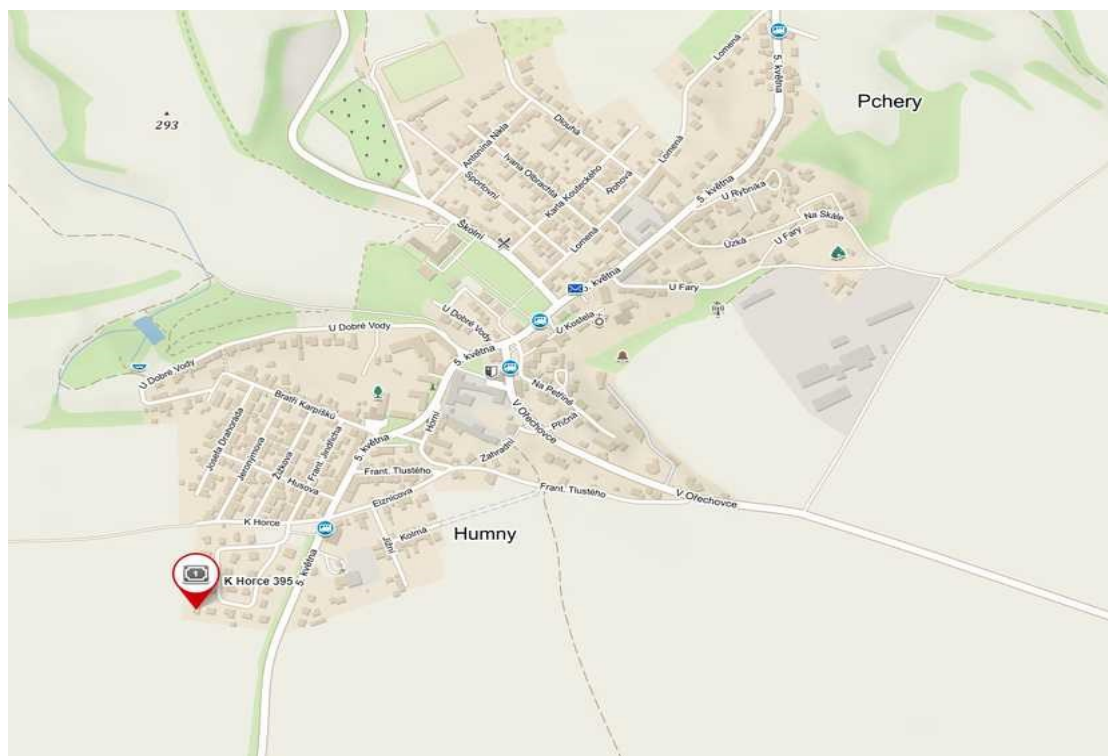
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 005397/2023

počet stran A4 v příloze:

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých.	1
Letecký snímek.	1
Fotodokumentace.	2
Výpis z katastru nemovitostí.	4
Kopie katastrální mapy.	1
Dodejka.	2
Plánek rodinného domu.	1
Informace o objektu z RUIAN.	1

Přehledná mapa s umístěním posuzovaných věcí nemovitých



Fotodokumentace





LV č. 1153

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.12.2022 14:21:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 137EX 18677/22 pro Exekutorský úřad Bm-venkov
 JUDr.Petr Kocián
 soudní exekutor

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532720 Pchery

Kat.území: 720542 Pchery

List vlastnictví: 1153

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Únal Ertan Okan a Únal Petra, K Horce 395, Humny, 27308 Pchery, Hugo Haase 1229/3, Hlubočepy, 15200 Praha 5		
SJM = společně jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St. 1171	134	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Humny, č.p. 395, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1171				
P 210/24	1035	orná půda		zemědělský půdní fond
P 957/13	3	ostatní plocha	jiná plocha	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů A

a) ve výši 4.930.000,00 Kč s příslušenstvím

b) budoucí dluhy do celkové výše 5.176.500,00 Kč, vzniklé nejpozději do 15.1.2047

k zajištění dluhů B - budoucí dluhy do celkové výše 640.900,00 Kč, vzniklé nejpozději do 15.1.2047

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 1171, Parcela: 210/24, Parcela: 957/13

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000622036 ze dne 06.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2017 16:46:48. Zápis proveden dne 01.03.2017; uloženo na prac. Kladno

V-989/2017-203

Pořadí k 06.02.2017 16:46

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 10000622036 ze dne 06.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2017 16:46:48. Zápis proveden dne 01.03.2017; uloženo na prac. Kladno

V-989/2017-203

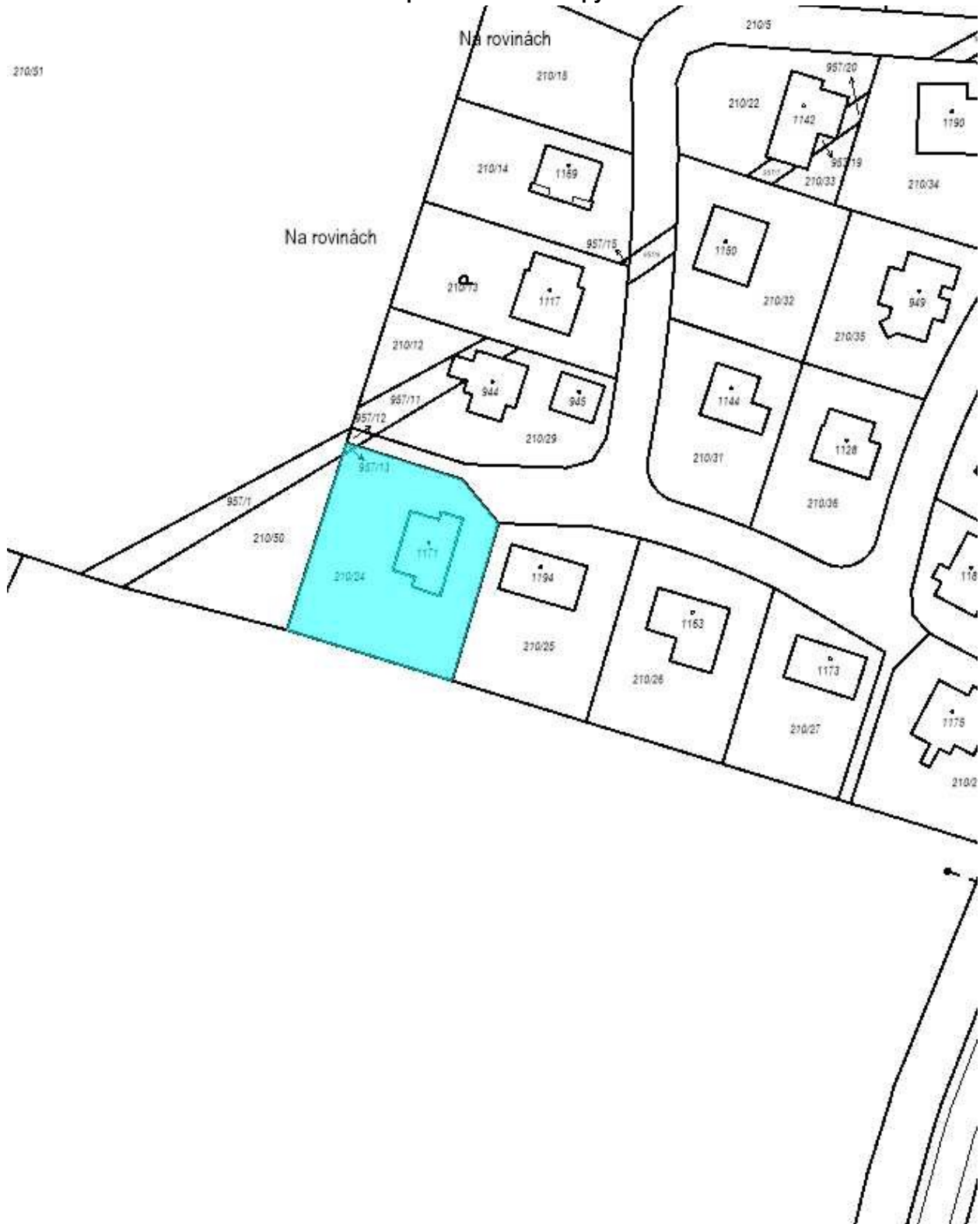
Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

strana 1

Kopie katastrální mapy



Dodejka

R 664 48 Moravany u Brna
Doporučené
Recommended
6
Česká pošta

RR 26242326 5 CZ

Ing. Tomáš Chalupa
Znalecká kancelář
ceny a odhady nemovitostí
Nebovídy 191, 664 48
IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

Adresát:

66448 Mora
Česká pošta

RR2
28.12.22 292 965
D, UX, NS, EK, DE
ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU

VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

VYKLEPENO - NEJDE

Prohlášení doručujícího orgánu:

Zásilka byla dodána dne hodín minut.

Protože adresát nebyl osazen, byla zásilka uložena dne hodín minut. a připravena k vyzvednutí dne Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do adresátův domovní schránky (domovní schránka, poštovní příhrádka, dodávací schránka) dne Jméno a příjmení doručovatele razítko podpis doručovatele

Uložená zásilka byla vyzvednuta dne hodín minut.

Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do adresátův domovní schránky (domovní schránka, poštovní příhrádka, dodávací schránka) dne Jméno a příjmení vyzvedající osoby / doručovatele

Odesílatel: Ing. Tomáš Chalupa
Znalecká kancelář
ceny a odhady nemovitostí
Nebovídy 191, 664 48
IČ: 44906935, DIČ: CZ6911225552

↑

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU

VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

Č.j.: 134 Ex 18677 / 22

Adresát:
PETRA ŮNAL
HUGO HAASE 1229/3
152 00 PRAHA

E

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala.....

Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi.....

Potvrzují převzetí této zásilky dne.....

Prohlášení doručujícího orgánu:

Protože jste si uloženou zásilku nevyzvedli ve lhůtě 10 dnů, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní příhrádka, dodávací schránka)

a tím dodána dne.....

Jméno a příjmení doručovatele

Vladislava Prouzová



podpis doručovatele

[Handwritten signature]

*NEMÁ CO KUPIT /
ADRESÁT OVĚŘEN
- NEHÁ SUDATKA*



Vladislava Prouzová



R 664 48 Moravany u Břna
 RR 26242327 9 CZ
 Česká pošta

Ing. Tomáš Chalupa
 Znalecká kancelář
 ceny a odhady nemovitostí
 Nebovidy 191, 664 48
 Adresát: IČ: 14906935, DIČ: CZ6911225552

28.12.22 292 587
 RR2
 D,UX,NS,EK,DE
 Česká republika CZECH REPUBLIC

DOPORUČENÉ DO VLASTNÍCH RUKOU
 VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA

Prohlášení doručujícího orgánu:

Zásilka byla dodána dne hodín minut.
 Protože adresát nebyl zastižen, byla zásilka uložena v odvětvové schránce vyzvednutí. Adresát byl zanechána zpráva, aby si zásilku vyzvedl.
 Jméno a příjmení doručovatele: Markéta Vitoušová
 Razítko: Podpis doručovatele:

Uložená zásilka byla vyzvednuta dne hodín minut.
 Protože si adresát nevyzvedl zásilku ve stanovené lhůtě, byla vložena do adresátův domovní schránky (domovní schránka, poštovní přihrádka, dodávací schránka) dne
 Jméno a příjmení vydávající osoby:
 Jméno a příjmení doručovatele:

Odesílatel:
Ing. Tomáš Chalupa
 Znalecká kancelář
 ceny a odhady nemovitostí
 Nebovidy 191, 664 48
 IČ: 14906935, DIČ: CZ6911225552

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU

VÝHRADNĚ JEN ADRESÁTA
 Č.j.: 134 Ex 18677 / 22

Adresát:
ERTAN OKAN ÜNAL
K HORCÍM 395.
273 08 PCHERY

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala:
 Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi:
 Datum převzetí této zásilky dne:

29.12.2022 19.1

Prohlášení doručujícího orgánu:

Protože jste si uloženou zásilku nevyzvedli ve lhůtě 10 dnů, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní přihrádka, dodávací schránky)

a tím dodána dne.....

Jméno a příjmení doručovatele



podpis doručovatele

ZPĚT
 Česká pošta
 Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem
 nepřijato
 nevyzvednuto
 odstěhoval se
 na uvedené adrese neznámý
 adresa nedostatečná
 jiný důvod
 Jiný důvod bylo možno ověřit ANO NE

Bana Balogová



8159274610008541

Plánek rodinného domu



Informace o objektu z RUIAN

Stavební objekt - detail

Kód: 99113279

Aktuální údaje	Informace k datu
Obec:	Pchery
Část obce:	Humny
Parcela a katastrální území:	st. 1171, k.ú. Pchery
Údaje o vlastnictví	
Číslo popisná nebo evidenční:	395
Typ:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	11.11.2019	Druh svíslé nosné konstrukce:	Cihly, tvárnice, cihlové bloky
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	134	Připojení na kanalizační síť:	Připoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m ³]:	700	Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m ²]:	147	Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	2	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Definiční bod

Souřadnice
Y: 763465,12 X: 1028866,43

Vazby na účelové prvky

Kód	Typ	Identifikace
1023144	CHLÚ	07290000 Švermov

Způsoby ochrany

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Související prvky

Nadřazené prvky	
Stát	Česká republika
Region soudržnosti	Střední Čechy
Kraj (VÚSC)	Středočeský kraj
Okres	Kladno
ORP	Kladno
POU	Kladno
Obec	Pchery
Část obce	Humny
Katastrální území	Pchery
Parcela	st. 1171, k.ú. Pchery

Podřazené prvky

Adresní místa	Seznam adresních míst
---------------	---------------------------------------