

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: 25227/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 1785 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Libiš, č.p. 755, rod. dům (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1785), pozemku p.č. St. 1784 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: rozestav. (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1784), pozemku p.č. St. 1787 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1787), pozemku p.č. 290/8 - zahrada, pozemku p.č. 291/11 - zahrada a pozemku p.č. 291/17 - zahrada, vše v k.ú. Libiš, obec Libiš, okres Mělník.

Zadavatel posudku:

Mgr. Marcel Kubis
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk
Masarykovo nám. 44/4
789 01 Zábřeh na Moravě
IČ: 72043202
DIČ: CZ7803135681

Číslo jednací zadavatele:

139 EX 11435/22-112

Číslo položky v evidenci posudků:

018153/2023

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 aktuálním znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 25.4.2023 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 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 16 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 27.6.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 29.3.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 11435/22-112**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 1785** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Libiš, č.p. 755, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1785), pozemku **p.č. St. 1784** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **rozestav.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1784), pozemku **p.č. St. 1787** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1787), pozemku **p.č. 290/8** - zahrada, pozemku **p.č. 291/11** - zahrada a pozemku **p.č. 291/17** - zahrada, vše v k.ú. Libiš, obec Libiš, okres Mělník.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **139 EX 11435/22-112**. 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 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 25.4.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného Slavoje Kašpárka, který neumožnil prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny povinným pouze ústně.

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

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 4132, pro k.ú. Libiš, obec Libiš, okres Mělník, vyhotovený objednavatelem dne 29.3.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Libiš, obec Libiš, okres Mělník, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 25.4.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Sdělení Městského úřadu Neratovice ze dne 9.6.2023.

Rozhodnutí o umístění stavby ze dne 29.7.2010.

Souhlas s užíváním stavby ze dne 9.5.2012.

Rozhodnutí o prodloužení lhůty k dokončení stavby (garážové stání, oplocení a zpevněné příjezdové a přístupové plochy) ze dne 16.6.2014.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, 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: Libiš
Katastrální území: Libiš (703621)

List vlastnictví číslo: 4132

Vlastník:

Kašpárek Slavoj
 Dlouhá 755, 27711 Libiš

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 1785** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Libiš, č.p. 755, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1785), pozemku **p.č. St. 1784** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **rozestav.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1784), pozemku **p.č. St. 1787** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1787), pozemku **p.č. 290/8** - zahrada, pozemku **p.č. 291/11** - zahrada a pozemku **p.č. 291/17** - zahrada, vše v k.ú. Libiš, obec Libiš, okres Mělník. Objednavatelem Znaleckého posudku bylo předloženo Rozhodnutí o umístění stavby rodinného domu ze dne 29.7.2010, Souhlas s užíváním stavby rodinného domu ze dne 9.5.2012 a Rozhodnutí o prodloužení lhůty k dokončení stavby (garážové stání, oplocení a zpevněné příjezdové a přístupové plochy) ze dne 16.6.2014.

Jedná se o přízemní, dřevěný montovaný, nepodsklepený rodinný dům pod mírnou sedlovou a pultovou střechou krytou standardní krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Libiš, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Dlouhá 755, 277 11 Libiš. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v rovinném terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 285/33 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Libiš.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a studnu. Dle místního šetření a informací ČSÚ se v obci Libiš dále nachází tyto IS: obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 6+kk s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	základové pasy	<i>s izolací</i>
Zdivo:	dřevěné montované	
Stropy:	*	
Střecha:	sedlová, pultová	
Krytina:	*	

Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety
Vnitřní omítky:	*
Fasádní omítky:	kontaktní zateplovací systém
Vnější obklady soklu:	-
Vnitřní obklady:	*
Schody:	-
Dveře:	*
Okna:	*
Podlahy obytných místností:	*
Podlahy ostatních místností:	*
Vytápění:	podlahové elektrické vytápění
Elektroinstalace:	220V/400V
Bleskosvod:	*
Rozvod vody:	teplá - studená
Zdroj teplé vody:	*
Instalace plynu:	-
Kanalizace:	kuchyně - koupelna - WC
Vybavení kuchyně:	*
Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	*
Ostatní:	*

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření z roku 2012. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako dobrou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. St. 1784 se nachází stavba evidovaná jako rozestav. Jedná se rozestavěnou stavbu garážového stání, ze které jsou ke dni ocenění patrné pouze části obvodového zdiva.

Na pozemku p.č. St. 1787 se nachází objekt bez čp/če - jiná st. Jedná se o přízemní vedlejší stavbu se sedlovou střechou krytou standardní krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- zpevněné plochy
- studna
- přípojky IS

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

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 nemovitosti“ 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)

Identifikace porovnatelných vzorků:**1) Rodinný dům, k.ú. Libiš, okres Mělník**

Pozemek: **St. 1733, LV 756** Součástí je stavba: **Libiš, č.p. 772, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **8.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.09.2022 10:45:12. Zápis proveden dne 18.10.2022.

V-6880/2022-206

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

pozemky: **St. 1733, LV 756 Součástí je stavba: Libiš, č.p. 772, rod.dům; 306/23, LV 756**

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

Pozemek: **St. 121, LV 4** Součástí je stavba: **Libiš, č.p. 121, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **8.950.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2022 08:23:50. Zápis proveden dne 22.04.2022.

V-2523/2022-206

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

pozemky: **St. 121, LV 4 Součástí je stavba: Libiš, č.p. 121, rod.dům; 921, LV 4**

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

Pozemek: **St. 398, LV 30** Součástí je stavba: **Libiš, č.p. 399, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **11.300.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2023 11:39:57. Zápis proveden dne 21.02.2023.

V-598/2023-206

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

pozemky: **St. 398, LV 30 Součástí je stavba: Libiš, č.p. 399, rod.dům; 374/3, LV 30**

4) Rodinný dům, k.ú. Obříství, okres MělníkPozemek: **St. 730, LV 980** Součástí je stavba: **Obříství, č.p. 334, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

9.400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2022 11:32:58. Zápis proveden dne 08.03.2022.**V-1210/2022-206**

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

pozemky:

St. 730, LV 980 Součástí je stavba: **Obříství, č.p. 334, rod.dům; 75/278, LV 980; 75/304, LV 980; 75/308, LV 980****Seznam porovnávaných objektů:**

1) Rodinný dům, k.ú. Libiš, okres Mělník	
Výchozí cena (VC):	8 500 000,- Kč
Množství (M):	0,90
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,98
K _{konstrukce} :	1,10
K _{pozemku} :	0,85
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	10 307 153,16 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Libiš, okres Mělník	
Výchozí cena (VC):	8 950 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,92
K _{konstrukce} :	1,10
K _{pozemku} :	0,80
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	10 528 420,85 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Libiš, okres Mělník	
Výchozí cena (VC):	11 300 000,- Kč
Množství (M):	1,05
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,10
K _{pozemku} :	0,80
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	11 647 083,08 Kč
Váha (V):	1,0

4) Rodinný dům, k.ú. Obříství, okres Mělník	
Výchozí cena (VC):	9 400 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,92
K _{konstrukce} :	1,10
K _{pozemku} :	0,80
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	11 057 782,80 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	10 307 153,16 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	10 885 109,97 Kč
Maximální jednotková cena:	11 647 083,08 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	10 890 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 10 890 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 10 890 000,- 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
- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 29.3.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 11435/22-112**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 1785** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Libiš, č.p. 755, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1785), pozemku **p.č. St. 1784** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **rozestav.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1784), pozemku **p.č. St. 1787** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1787), pozemku **p.č. 290/8** - zahrada, pozemku **p.č. 291/11** - zahrada a pozemku **p.č. 291/17** - zahrada, vše v k.ú. Libiš, obec Libiš, okres Mělník.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	10 890 000,- 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**

10 890 000,– Kč

Cena slovy: desetmilionůosmsetdevadesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Michaela Konečná

V Praze, dne 27.6.2023

.....
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

Sdělení Městského úřadu Neratovice

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 **018153/2023.**

V Praze, dne 27.6.2023

.....
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