

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 070033/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Kropáčova Vrutice pro exekuční řízení č.j. 120 EX 191/24.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor
Adresa:	Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

OBVYKLÁ CENA

9 177 000 Kč

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 14.10.2024

Vyhotoveno: V Praze 14.10.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 264 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 128 Kropáčova Vrutice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 23/13 (zahrada) v kat. území Kropáčova Vrutice, obec Kropáčova Vrutice, část obce Kropáčova Vrutice, okres Mladá Boleslav, zapsáno na LV 198.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 1.10.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Míky LL.M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 16.8.2024 pod č.j. 120 EX 191/24-214.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 1.10.2024.

- list vlastnictví č. 198 ze dne 2.9.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 12.9.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 12.9.2024.
- vyzoomění o ohledání ze dne 16.8.2024,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9398/2023-207. Podání k okamžiku 27.11.2023, spárovaný s databází Mapio.cz,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6341/2023-206. Podání k okamžiku 2.10.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1354021,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8100/2023-209. Podání k okamžiku 21.7.2023,
- ohledání proběhlo za účasti Alexandra Rybalka, který podal částečné informace a umožnil vnitřní ohledání.
- částečná kopie projektové dokumentace.
- kopie kupní smlouvy ze dne 8.9.2020.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Mladá Boleslav, obec Kropáčova Vrutice, k.ú.
Kropáčova Vrutice
Adresa nemovité věci: Kropáčova Vrutice 128, 294 79 Kropáčova Vrutice

Místopis

Obec Kropáčova Vrutice se nachází ve Středočeském kraji, cca 9 km severozápadně od města Benátky nad Jizerou, cca 18 km jihovýchodně od města Mělník a cca 17 km jihozápadně od města Mladá Boleslav. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází pošta, kulturní sál, restaurační zařízení, hřiště a knihovna. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové části obce Kropáčova Vrutice č.p. 128 v nové zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Kropáčova Vrutice, u mostu” se nachází cca 300 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Kropáčova Vrutice” se nachází cca 2,3 km od oceňované nemovité věci.

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 dálkové vytápění
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 - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 23/2 Obec Kropáčova Vrutice, Střížovice 30, 29479 Kropáčova Vrutice

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadový, krajní, přízemní, nepodsklepený rodinný dům s půdním prostorem (bungalov). Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající velmi dobré údržbě. Rodinný dům by dokončen v roce 2020. Střeška budovy je valbová s krytinou z betonových tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střešky je komín. Okna domu jsou plastová s parapety. Vchodové dveře domu jsou plastové částečně prosklené. Fasáda domu je zateplená. K domu patří oplocená zahrada. Za domem se nachází zpevněná terasa se zastřešením. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V rodinném domě se nachází obytný prostor o dispozici 4+kk rozdělený na zádveří (4,30 m²), chodbu (9,70 m²), obývací pokoj s kuchyní (37,00 m²), pokoj (12,00 m²), pokoj (14,00 m²), pokoj (14,00 m²), koupelnu s vanou, sprchovým koutem a WC (5,60 m²), spíž (2,90 m²) a technickou místnost s WC (4,20 m²). Celková užitná plocha je 103,70 m². Vnitřní dveře jsou dřevěné plné. Na podlahách v místnostech je keramická dlažba nebo plovoucí podlaha. Obklady jsou keramické. Interiéry jsou ve velmi dobrém stavu.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Vytápění domu zajišťuje elektrický kotel s rozvody do radiátorů a podlah. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St. 264 stojí stavba rodinného domu č.p. 128. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Zastavěná plocha rodinného domu je 124 m². Na výše uvedený stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 23/13 (zahrada), který s ním společně tvoří jeden funkční celek. Celková plocha pozemku je 593 m². Pozemek je rovinný až mírně svažité, travnatý, udržovaný a oplocený. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 23/2, který je ve vlastnictví obce Kropáčova Vrutice.

Součástí nemovité věci jsou IS a zpevněné plochy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je terasa a oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 1.10.2024 za účasti Alexandra Rybalka, který podal částečné informace a umožnil vnitřní ohledání.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- 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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 - ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
- Komentář: Nemovitá věc se nachází v chráněném ložiskovém území.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírůzkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost pozemku od 500 m² do 1 500 m²,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Kropáčova Vrutice a okolí cca do 15 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 128 Kropáčova Vrutice

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	103,70 m ²
Zastavěná plocha:	124,00 m ²
Výměra pozemku:	593,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Dolní Slivno	
Lokalita:	č.p. 167	
Popis:	<p>Přízemní rodinný dům s dispozicí 4+kk, garáží a prostornou půdou v klidné obci Dolní Slivno v okrese Mladá Boleslav. Novostavba, která byla dokončena v roce 2020 charakterizuje zastavěná plocha 152 m², zahrada o velikosti 722 m² a celková obytná plocha 126 m². Součástí domu je také parkovací stání na pozemku a garáž o velikosti 23,5 m². Dům má energetický štítek A, nízkoenergetická stavba. Vstup na pozemek je zajištěn elektronicky ovládanou bránou. Dům nabízí prostornou zahradu s nově vysázenými stromy. Dům je v osobním vlastnictví a má ideální rodinnou dispozici 4+kk. Všechny pokoje mají francouzská okna s výstupem na zahradu. Dispozice domu zahrnuje obývací pokoj s kuchyňskou linkou a krbem, ložnici, dětský pokoj, pokoj pro hosty, prostornou koupelnu se sprchovým koutem, samostatnou toaletu, technickou místnost, garáž a chodbu. Chodba je prosvětlena světlíky, v celém domě je jednotná velkoformátová dlažba. Okna jsou plastová v antracitové barvě, vybavena venkovními roletami a hliníkovými zasouvacími sítěmi proti hmyzu. Dům je energeticky úsporný, vytápěn tepelným čerpadlem a v celém domě je kvalitní podlahové topení, kromě garáže, která je vytápěna radiátorem. Krb instalovaný v obývacím pokoji je vybaven průduchy a zajišťuje tak teplo pro obývací pokoj a ložnici. Dům má sedlovou střechu Bramac, dlážděnou příjezdovou cestu, zcela bezbariérové provedení domu, zabezpečovací systém Jablotron s napojením na PCO a zateplení domu. Dům je připojen na obecní vodovod, odpad řešen jímkou. K dispozici je také vlastní studna na zalévání zahrady.</p>	
Pozemek:	874,00 m ²	
Užitná plocha:	123,00 m ²	
Zastavěná plocha:	152,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,10	
K2 Velikosti objektu	0,95	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	0,97	
	Cena	Celkový koeficient Kc
	10 990 000 Kč	0,91
		Upravená cena
		10 000 900 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
27.11.2023
(V-9398/2023-207)

Název:	Rodinný dům Dřísy
Lokalita:	Hlavní č.p. 344
Popis:	<p>Rodinný dům se nachází v obci Dřísy v ulici Hlavní č.p. 344. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Stáří domu je 13 let. Střecha budovy je valbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 068 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je přístřešek na auto a oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné</p>

komunikace s chodníkem.

Pozemek: 1 068,00 m²
Užitná plocha: 125,00 m²
Zastavěná plocha: 157,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	0,95



Zdroj: realizovaný prodej z
21.7.2023
(V-8100/2023-209)

Cena
8 700 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,99

Upravená cena
8 613 000 Kč

Název: Rodinný dům Řepín

Lokalita: Zahradní č.p. 244

Popis: Rodinný dům kolaudovaný v roce 2010 o dispozici 4+1 s podlahovou plochou 100 m² a nádhernou vzrostlou a udržovanou zahradou o velikosti 1 135m² v obci Řepín. Dispozice domu je tvořena přístupovou chodbou, ze které je vstup na toaletu s umyvadlem a do technické místnosti, do které byl umístěn elektrokotel a elektrický bojler, který je napojený na solární panely. Z chodby je dále vstup do hlavní části domu, kterou tvoří kuchyň a atypicky řešený obývací pokoj s vysokým stropem a se vstupem na venkovní terasu. Z Obývacího pokoje a kuchyně je nádherný výhled do zahrady. Kuchyň je vybavená kuchyňskou linkou zhotovenou na míru s vestavěnými spotřebiči a je zde i praktická spíž. Dispozici domu dále tvoří tři ložnice (jedna z ložnice je vybavená vestavěnými skříněmi), prostorná koupelna s vanou, sprchovým koutem a toaletou. Vytápění v domě je podlahové v kombinaci s krbovými kamny, odpad je svedený do kanalizace, voda je z řádu. Celý dům obklopuje nádherná a vzrostlá okrasná zahrada, na pozemku je parkovací stání pro automobil. Pozemek je oplocený, vjezd na pozemek je přes vrata s elektrickým pojezdem.

Pozemek: 1 135,00 m²
Užitná plocha: 100,00 m²
Zastavěná plocha: 131,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,10
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,95



Zdroj: realizovaný prodej z
2.10.2023
(V-6341/2023-206)

Cena
8 490 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,05

Upravená cena
8 914 500 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	8 613 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 176 133 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	10 000 900 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	9 176 133 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	9 176 133 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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 tísně. 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 oblíbenosti.

(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.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 128 Kropáčova Vrutice

9 176 133,- Kč

Porovnávací hodnota	9 176 133 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	9 177 000 Kč
slovy: Devět milionů jedno sto sedmdesát sedm tisíc Kč	

Silné stránky

- novostavba,
- klidná lokalita.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz, Mapio.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 264 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 128 Kropáčova Vrutice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 23/13 (zahrada) v kat. území Kropáčova Vrutice, obec Kropáčova Vrutice, část obce Kropáčova Vrutice, okres Mladá Boleslav, zapsáno na LV 198.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **9.177.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 264 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 128 Kropáčova Vrutice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 23/13 (zahrada) v kat. území Kropáčova Vrutice, obec Kropáčova Vrutice, část obce Kropáčova Vrutice, okres Mladá Boleslav, zapsáno na LV 198.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- terasa a oplocení.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **9.177.000,- Kč**.

IV. Znamá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

Obvyklá cena

9 177 000 Kč

slovy: Devět milionů jedno sto sedmdesát sedm tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	8

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 070033/2024.

V Praze 14.10.2024

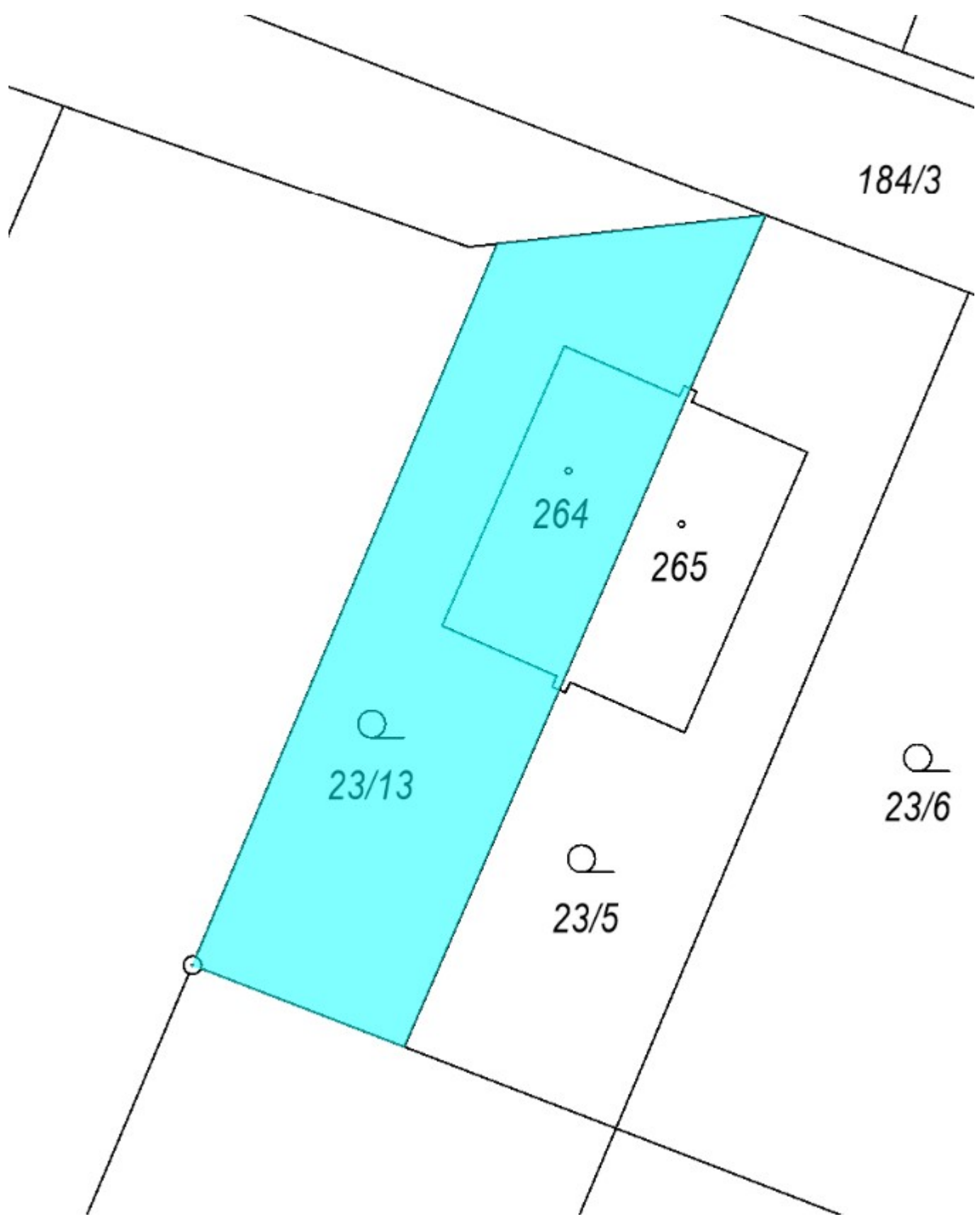


OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město



184/3

264

265

Q
23/13

Q
23/5

Q
23/6







Kropáčova Vrutice

Kropáčova Vrutice č.p. 128

