

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6478 – 224 / 2021

dle usnesení č.j. 174 EX 181/21-38

Zadavatel:	Exekutorský úřad Praha-západ
Sídlo:	Mgr. Dušan Šnaider, soudní exekutor
IČ:	Evropská 663/132, 160 00 Praha 6 63641461
Znalecká kancelář:	Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
IČ:	sídlo společnosti: Přemyslova 38/1285, 500 08 Hradec Králové 26302047 Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26398. Znalecká kancelář je vedena v souladu s ustanovením § 47 odst. 2) zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
kontakt:	www.znalci-cr.cz, IDDS: 87gq28s
obor, odvětví:	obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí
zpracovatelé:	Ing. Milan Bálek, jednatel společnosti Ing. Martin Hanzelka, Ph.D., znalec Ing. Václav Kunášek, asistent znalce
Popis předmětu posudku:	Ocenění nemovitých věcí evidovaných na listu vlastnictví č. 24380, k.ú. Kročehlavy.
Posudek obsahuje:	25 stran včetně příloh
Posudek se předává:	v elektronickém vyhotovení
Zpracováno:	12.11.2021

Obsah posudku	strana
A ZADÁNÍ.....	3
1 Úkol a předmět ocenění	3
2 Účel.....	3
3 Sdělení skutečností	3
B VÝČET PODKLADŮ.....	4
1 Podklady dodané zadavatelem.....	4
2 Podklady zajištěné znaleckou kanceláří.....	4
C NÁLEZ.....	5
1 Místní šetření	5
2 Den ocenění	5
3 Aplikované způsoby ocenění	5
D POSUDEK	6
1 Analýza dat	6
2 Výsledky analýzy dat, výsledky ocenění.....	18
E ODŮVODNĚNÍ.....	18
1 Odůvodnění rozdílů ve výsledcích jednotlivých metod ocenění	18
F ZÁVĚR.....	19
G ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	20
H SEZNAM PŘÍLOH.....	20

A ZADÁNÍ

1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Znalecký posudek je vypracován na základě pokynu zadavatele posudku. Znalecký úkol je dán usnesením č.j. 174 EX 181/21-38. Znalecká kancelář má odpovědět na otázku, jaká je obvyklá cena nemovitých věcí - jedná se o ocenění nemovitých věcí:

Okres: CZ0203 Kladno	Obec: 532053 Kladno			
Kat.území: 665126 Kročehlavy	List vlastnictví: 24380			
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
B Nemovitosti				
Jednotky				
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
2438/625	byt		byt.z.	49/10000
Vymezeno v:				
Budova	Kročehlavy, č.p. 2438, byt.dům, LV 22961 na parcele 3427, LV 22961			
Parcela	3427	zastavěná plocha a nádvoří		1654m2

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

Příslušenství bytu mimo byt: nezjištěno.

2 ÚČEL

Znalecký posudek bude sloužit pro účely exekučního řízení č.j. 174 EX 181/21-38.

3 SDĚLENÍ SKUTEČNOSTÍ

Zadavatelem nebyly znalecké kanceláři sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku, ve smyslu §40 odst. 2) vyhlášky č. 503/2020, o výkonu znalecké činnosti.

B VÝČET PODKLADŮ

1 PODKLADY DODANÉ ZADAVATELEM

- usnesení č.j. 174 EX 181/21-38
- výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 24380, k.ú. Kročehlavy, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 01.09.2021

2 PODKLADY ZAJIŠTĚNÉ ZNALECKOU KANCELÁŘÍ

- barevná fotodokumentace a videozáznam
- informace získané při místním šetření
- záznam z venkovní obhlídky
- snímek katastrální mapy
- informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP), dostupná na adrese <https://vdp.cuzk.cz/vdp/ruian/stavebniobjekty/vyhledej>
- funkce Měření v katastrální mapě, dostupné na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>, aplikační portál Marushka
- další informace podstatné pro ocenění byly získány z dostupných podkladů, zejména na cuzk.cz
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011, č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.
- vyhláška č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy, Leges s.r.o., 2014
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017
- Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2020
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2020
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2010 - 2020

C NÁLEZ

1 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Povinná si naši písemnou výzvu k účasti na místním šetření nepřevzala - viz vratka dopisu v příloze posudku. Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 01.11.2021, na místě jsme nikoho nezastihli, ohledání tak mohlo být provedeno pouze z venku z veřejně přístupných míst.

2 DEN OCENĚNÍ

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 12.11.2021, což je den ocenění.

3 APLIKOVANÉ ZPŮSOBY OCENĚNÍ

V tomto posudku je provedeno určení obvyklé ceny předmětu ocenění dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v platném znění a dle vyhlášky č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. 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.

Způsob určení obvyklé ceny je definován v Části druhé oceňovací vyhlášky. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci (nebo její tržní hodnoty) se určí i cena zjištěná. Cenou zjištěnou se rozumí cena určená dle Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky.

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných prodejkách nemovitostí (tedy sjednaných cenách) pouze stát prostřednictvím katastrálních a finančních úřadů, který však tyto údaje pro potřeby znalců systematicky netřídí a rovněž jim je takto neposkytuje. Z toho důvodu existují komerční databáze. My jsme využili realitní databáze Valuo Profi (viz [profi.valuo.cz](https://www.valuo.cz)) a INEM (viz [inem.cz](https://www.inem.cz)), jejichž výhodou je mimo jiné pozorování trendu ve vývoji realizovaných cen nemovitostí včetně jejich původních nabídkových cen. Následně jsme provedli vlastní pátrání po skutečně zrealizovaných prodejkách obdobných pozemků, a to přímo v katastrálním operátu pomocí zpoplatněné aplikace Dálkový přístup do katastru nemovitostí: <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>.

Výběr obdobných nemovitostí pro porovnání jsme provedli zejména podle těchto kritérií: poloha, technický stav a rozměry. Jedná se o kritéria, která mají u nemovitostí významný podíl na výši ceny. Za základní jednotku pro vzájemné rozměrové porovnání nemovitostí považujeme plošný rozměr, tedy metr čtvereční [m²], neboť plošné rozměry jsou pro účastníky realitního trhu obvykle určující, a to nejen u pozemků, ale také u staveb či bytů. Naproti tomu údaje o obestaveném prostoru, tedy metrech krychlových [m³], nejsou v realitní praxi kupujícími v podstatě vůbec vyžadovány. Dalšími parametry významnými pro porovnání jsou kromě polohy nemovitostí také informace o jejich původním stáří, o případných rekonstrukcích či modernizacích, o pozdějších přístavbách, nástavbách, dále o vybavenosti (např. dostupnost a kapacita inženýrských sítí, způsob vytápění, materiálové provedení instalací, oken, podlah) a také parametry ostatní (specifické, výjimečné - např. umístění v záplavovém území, výnosy z pronájmu, struktura zaměstnanosti, dopravní podmínky, obyvatelstvo v sousedství, parkovací podmínky, přístup přes cizí pozemky, poddolování, kontaminace apod.).

Zároveň jsme aplikovali ocenění dle §1c oceňovací vyhlášky, tzn. postupem definovaným v Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky (v §2 až §38), s následným odůvodněním rozdílu v ocenění.

D POSUDEK

1 ANALÝZA DAT

1.1 Popis předmětu ocenění a jeho parametry

Bytová jednotka č. 2438/625 je umístěna v 6.NP bytového domu, který je půdorysně postaven ve tvaru obdélníka, je samostatně stojící, situovaný na rovinatém terénu. V domě je 204 bytů, které jsou pouze jednoho velikostního typu, a to vždy dvě místnosti a příslušenství, o celkové ploše 40,20 m². Okolní zástavbu tvoří hlavně bytové domy a naproti je nízkopodlažní stavba občanské vybavenosti, v blízkosti je areál základní školy. K vlakové stanici Kladno je vzdálenost cca 750 m, do centra Kladna je vzdálenost cca 2,8 km. Přístup k domu je možný z ul. Holandská, dále po pěších komunikacích okolo domu v rámci infrastruktury sídliště.

Konstrukční řešení a technické vybavení:

Doba výstavby:	dle odborného odhadu před cca 40 lety; údržba: průměrná		
Počet podlaží:	1 podzemní podlaží a 8 nadzemních podlaží		
Základy:	betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti		
Nosné konstrukce:	stěnové panely; zatepleno		
Stropy:	montované ze stropních panelů		
Střecha:	plochá střecha (stropní panely)	Krytina střechy:	živičná
Klempířské konstrukce:	okenní parapety, oplechování atiky a prostupů z pozinkovaného plechu		
Vnitřní povrchy:	omítky		
Vnější povrchy:	tenkovrstvá probarvená omítka		
Schody:	prefabrikované železobetonové		
Dveře:	dřevěné hladké plné s kovovými zárubněmi, vstupní do domu jsou hliníkové dvoukřídlé - prosklené	Vrata:	nejsou
Okna:	plastová s izolačním zasklením; mříže v přízemí		
Povrch podlah:	betonová mazanina; povrchy obytných a neobytných místností dle účelu užití místnosti: nezjištěno		
Vytápění:	centrální dálkové; ústřední do radiátorů s termostatickými hlavice, kotel je mimo stavbu		

Ohřev teplé vody:	zajišťován centrálně dálkově		
Vnitřní vodovod:	je proveden rozvod studené i teplé vody	Hygienické vybavení:	WC splachovací, umyvadlo, sprch. kout
Vnitřní kanalizace:	od všech zařizovacích předmětů; plast	Vnitřní plynovod:	rozvod je proveden
Elektroinstalace:	na jističe, kompletní rozvod světelného proudu (230V); bleskosvod je instalován		
Výtahy:	stanice v každém podlaží	Vybavení kuchyní:	nezjištěno
Ostatní:	např. vzduchotechnika, hydranty, rozvod EPS, strukturovaná kabeláž, krb, digestoř, vestavěné skříně, odvětrávání ventilátory, rozvod antén pod omítkou: nebylo zjištěno		

Upozornění: Detailní prohlídka nemohla být provedena. Stejně tak nemohla být provedena detailní identifikace součástí a příslušenství.

Pravděpodobná dispozice:

Byt je umístěn v 6.NP: předsíň, koupelna, WC, ložnice, pokoj s kuchyňským koutem

Rozměrové parametry:

Název	Podlahová plocha [m ²]
jednotka bytu o dvou místnostech a příslušenství	40,20

Parametry technické povahy:

Prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) i prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) jsou v zachovalém technickém stavu. Stavba je bez viditelných statických poruch a její stavebně-technický stav odpovídá stáří, technologickým postupům výstavby a použitým stavebním materiálům a spíše dobré údržbě. Připomínky existují spíše v rovině estetické v oblasti obnovy maleb a nátěrů či úpravě bytového jádra, které přestože je funkční, již nemusí odpovídat nárokům současného standardu.

Parametry právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 24380 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, zahájení exekuce). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku nijak uvažováno.

1.2 Porovnávací způsob ocenění

Porovnávací obdobné nemovitosti:

poznámka: zkratka ON = Obdobná Nemovitost

ON 1) Byt č. 2438/324

Lokalita: ul. Holandská, Kladno

Kalkulovaná podlahová plocha: 40,20 m²

Popis:

Bytová jednotka o dvou místnostech a příslušenství v 3.NP bytového domu č.p. 2438.

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Zdroj informace o ceně:

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-4201/2020-203

Český úřad zeměměřičský a katastrální

webová aplikace www.cuzk.cz

ON 2) Byt č. 2438/524

Lokalita: ul. Holandská, Kladno

Kalkulovaná podlahová plocha: 40,20 m²

Popis:

Bytová jednotka o dvou místnostech a příslušenství v 5.NP bytového domu č.p. 2438.

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Zdroj informace o ceně:

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-4623/2020-203

Český úřad zeměměřičský a katastrální

webová aplikace www.cuzk.cz

ON 3) Byt č. 2438/622

Lokalita: ul. Holandská, Kladno

Kalkulovaná podlahová plocha: 40,20 m²

Popis:

Bytová jednotka o dvou místnostech a příslušenství v 6.NP bytového domu č.p. 2438.

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Zdroj informace o ceně:

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-8739/2020-203

Český úřad zeměměřičský a katastrální

webová aplikace www.cuzk.cz

ON 4) Byt č. 2438/713

Lokalita: ul. Holandská, Kladno

Kalkulovaná podlahová plocha: 40,20 m²

Popis:

Bytová jednotka o dvou místnostech a příslušenství v 7.NP bytového domu č.p. 2438.

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Zdroj informace o ceně:

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-8017/2020-203

Český úřad zeměměřičský a katastrální

webová aplikace www.cuzk.cz

ON 5) Byt č. 2438/726

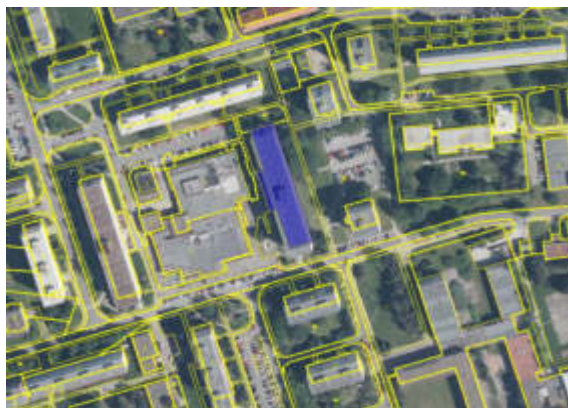
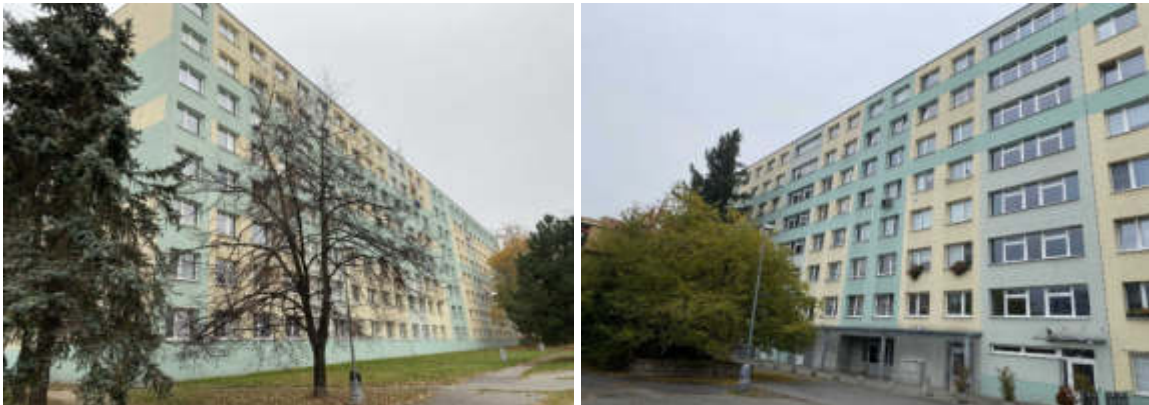
Lokalita: ul. Holandská, Kladno

Kalkulovaná podlahová plocha: 40,20 m²

Popis:

Bytová jednotka o dvou místnostech a příslušenství v 7.NP bytového domu č.p. 2438.

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Zdroj informace o ceně:

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.: V-8151/2021-203

Český úřad zeměměřičský a katastrální

webová aplikace www.cuzk.cz

Srovnávací analýza a úprava cen korekcí v návaznosti na odlišnost obdobných nemovitostí:
Aproximační matice:

Srovnávací obdobné byty	Plocha [m ²]	Cena k porovnání [Kč/m ²]	Meziroční indexy cen	Korekce - koeficienty odlišnosti					Určená obvyklá cena [Kč/m ²]
				zdroj informace o ceně	poloha	velikost bytu	technický stav a vybavenost	ostatní	
1	40,20	56 965,17	1,050	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	59 813
2	40,20	37 313,43	1,050	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	39 179
3	40,20	51 442,79	1,050	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	54 015
4	40,20	51 477,61	1,050	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	54 051
5	40,20	62 189,05	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	62 189
n: počet srovnávacích nemovitostí									5
Určená obvyklá cena:									53 850
Statistické veličiny:									
Směrodatná odchylka [SO]									8 950
Minimální hodnota									39 179
AP - SO									44 900
Aritmetický průměr [AP]									53 850
AP + SO									62 800
Maximální hodnota									62 189
Výměra:	40,20 m ²								2 164 754
Obvyklá cena po zaokrouhlení:									2 164 800

Odůvodnění odchylek způsobených korekcí:

Ocenění jsme provedli přímým srovnáním s 5ti obdobnými nemovitostmi, přičemž správnému předvýběru srovnávacích nemovitostí jsme věnovali velkou péči, neboť tím dopředu eliminujeme nutnost použití vysokých korekčních koeficientů pro účely aproximace (přizpůsobení, připodobnění) srovnávacích entit vůči oceňované nemovitosti. Naše koeficienty se většinou pohybují v úzkém rozpětí, což označujeme za důkaz férovosti ocenění. Tento přístup již v samém zárodku metodického postupu vylučuje možnost nějakých zásadních chyb.

Ke koeficientům odlišnosti „*velikost*“ a „*technický stav a vybavenost*“ uvádíme, že platí zásada, je-li vzorek klasifikován jako lepší oproti nemovitostem oceňovaným, pak aby reflektoval jejich hodnotu, je třeba jeho cenu snížit, takže úprava ceny představuje srážku, a je-li naopak vzorek horší, úprava bude mít formu přírážky.

Ke koeficientu odlišnosti „*ostatní*“ uvádíme, že zde jsou cenově zachyceny specifické nebo zvláštní okolnosti promítnuté do výsledné obvyklé ceny, jako např. přístup přes cizí pozemky, umístění nemovitostí v záplavovém území, struktura zaměstnanosti, dopravní a parkovací podmínky, obyvatelstvo v sousedství, poddolování, kontaminace apod.

Ke koeficientu odlišnosti „*zdroj informace o ceně*“ uvádíme, že jako zdroj informací o sjednaných cenách využili databázi Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, díky níž jsme dohledali skutečně realizované prodeje obdobných nemovitostí, a to v posledním blízkém období. Z tohoto důvodu korekce cen provádíme pouze u prodeje za rok 2020, a to pomocí Meziročních indexů cen.

Ke koeficientu odlišnosti „*poloha*“ nejdříve uvádíme, že všechny srovnávací byty jsou umístěny ve stejném domě, jako je byt oceňovaný. Obecně platí, že pokud jsou oceňované nemovitosti situovány výhodněji, než konkrétní srovnávací nemovitost, pak koeficient odlišnosti má vyšší hodnotu než 1,00, a naopak.

1.3 Cena zjištěná

V této kapitole je provedeno ocenění postupem definovaným v Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky (§2 až §38) č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

LV:	24380
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kladno
Obec:	Kladno
Katastrální území:	Kročehlavy
Počet obyvatel:	69 337

Index trhu s nemovitými věcmi:

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Byt do dvou místností.	III	0,15
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č.3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,398$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,210$$

Index polohy:

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejistěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,080$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č.3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T \times I_p = 1,510$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = I_T \times I_p = 1,307$$

Byt č. 2438/625

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kladno
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	36 120,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
jednotka bytu o dvou místnostech a příslušenství:	40,20	× 1,00 =	40,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			40,20 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 \times 40 = 0,800$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10} \times 0,800 = 0,800$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,210$

Index polohy pozemku $I_P = 1,080$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I_V = 36\,120,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,800 = 28\,896,- \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP \times ZCU \times I_T \times I_P = 40,20 \text{ m}^2 \times 28\,896,- \text{ Kč/m}^2 \times 1,210 \times 1,080 = 1\,518\,003,97 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 518 003,97 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,210$

Index polohy pozemku $I_P = 1,080$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T \times I_0 \times I_P = 1,210 \times 1,000 \times 1,080 = 1,307$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 977,-	1,307		2 583,94

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3427	1 654	2 583,94	4 273 836,76
Stavební pozemek - celkem			1 654		4 273 836,76
Pozemek - zjištěná cena celkem				=	4 273 836,76 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek	=	4 273 836,76 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	4 273 836,76 Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	1 518 003,97 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 4 273 836,76 Kč

Spoluvlastnický podíl: 49 / 10 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$4 273 836,76 \text{ Kč} \times 49 / 10 000 = 20 941,80 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	20 941,80 Kč
Byt č. 2438/625 - zjištěná cena	=	1 538 945,77 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:		1 538 950,- Kč
--	--	-----------------------

2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT, VÝSLEDKY OCENĚNÍ

Tabulka:

Cena obvyklá - Porovnávací způsob ocenění	2 164 800,- Kč
Cena zjištěná - Ocenění dle oceňovací vyhlášky	1 538 950,- Kč

E ODŮVODNĚNÍ

1 ODŮVODNĚNÍ ROZDÍLŮ VE VÝSLEDKÁCH JEDNOTLIVÝCH METOD OCENĚNÍ

Podstatou porovnávací metodiky je aproximace (přizpůsobení, připodobnění) srovnávacích entit pomocí korekčních koeficientů k entitě oceňované. Tento postup jsme důsledně aplikovali.

Cena zjištěná podle Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky (§2 až §38) je odbornou veřejností nazývaná cenou tzv. „administrativní“, někdy též „úřední“. Vychází z metodiky poprvé uvedené v r. 1994, a to vyhláškou č. 178/1994 Sb. Primárně sloužila pro fiskální účely, postupně byla 25× aktualizována a modernizována, naposledy k 1.1.2021, vždy však při ocenění staveb pracovala se základní jednotkou metr krychlový [m³], kterou ovšem v realitní praxi zájemci o koupi nemovitosti v podstatě vůbec nevyžadují, nejsou ani do kupních smluv či inzerátů uváděny, většinou ani známy, a tak následně musí docházet k indikativním přepočtům. Navíc ke srovnání dochází tzv. nepřímou metodou, kdy je oceňovaný majetek porovnáván s průměrnou hodnotou, zjištěnou při minulých pozorováních. Při ocenění zemědělských pozemků pak oceňovací vyhláška vždy pracovala se systémem Bonitovaných Půdně Ekologických Jednotek [BPEJ], které se ovšem, v současném systému evropských dotací do zemědělství, již jeví jako zastaralé.

Navíc v oceňovací vyhlášce lze jen v malé míře zohlednit konkrétní specifické nebo zvláštní okolnosti, jako jsou např. přístup přes cizí pozemky, umístění nemovitostí v záplavovém území, struktura zaměstnanosti, dopravní a parkovací podmínky, obyvatelstvo v sousedství, poddolování, kontaminace apod.

Z toho důvodu takovou metodu ocenění např. úvěrující banky nepovažují za vypovídající, nepřipouštějí její aplikaci a trvají na tom, aby byly posudky pro účely poskytnutí úvěru založeny hlavně na tržních přístupech k ocenění. Ani ustálená judikatura se k takovému postupu nepřiklání.

Aby byla cena obvyklá a cena zjištěná shodná, musela by být oceňovací vyhláška konstruována tak, aby zohlednila všechny cenotvorné faktory a umožnila jejich správnou tržní interpretaci.

V případě předmětu ocenění řešeného tímto znaleckým posudkem se domníváme, že výsledek klasického porovnávacího způsobu ocenění lépe zachycuje situaci na místním realitním trhu, již s ohledem na to, že se nám ke srovnání podařilo získat pět kusů obdobných nemovitostí, byť dle aktuálních předpisů postačují ke srovnání pouze tři kusy.

Na základě dostupných informací, na základě zjištěných parametrů a na základě výsledků použitých metod ocenění určujeme obvyklou cenu předmětu ocenění ve výši:

2 164 800,- Kč

Ve smyslu ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, prohlašujeme, že si jsme vědomi následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku, v platném znění.

Byla sjednána náhrada nákladů.

G ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář vedená v souladu s ustanovením § 47 odst. 2) zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech. Rozhodnutím ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády České republiky č.j. 193/2009-OD-ZN ze dne 08.10.2009 byla společnost Odhadci a znalci CZ, s.r.o. zapsána do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost: pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 6478 – 224 / 2021 evidence znaleckých posudků.

V Hradci Králové dne 12.11.2021

Otisk znalecké pečeti:

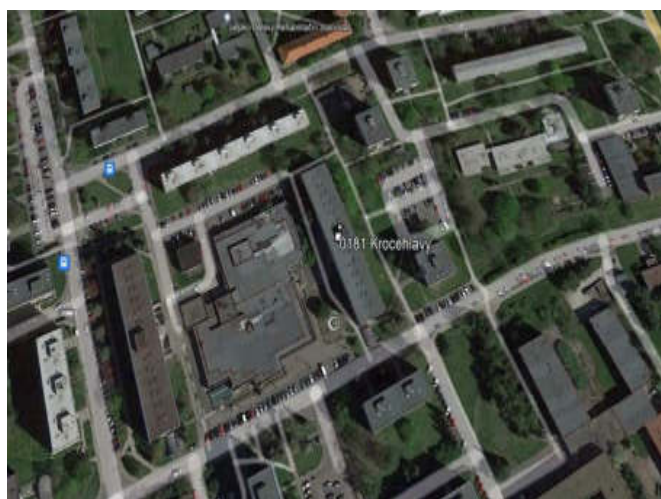
Ing. Martin Hanzelka, Ph.D.
znalec

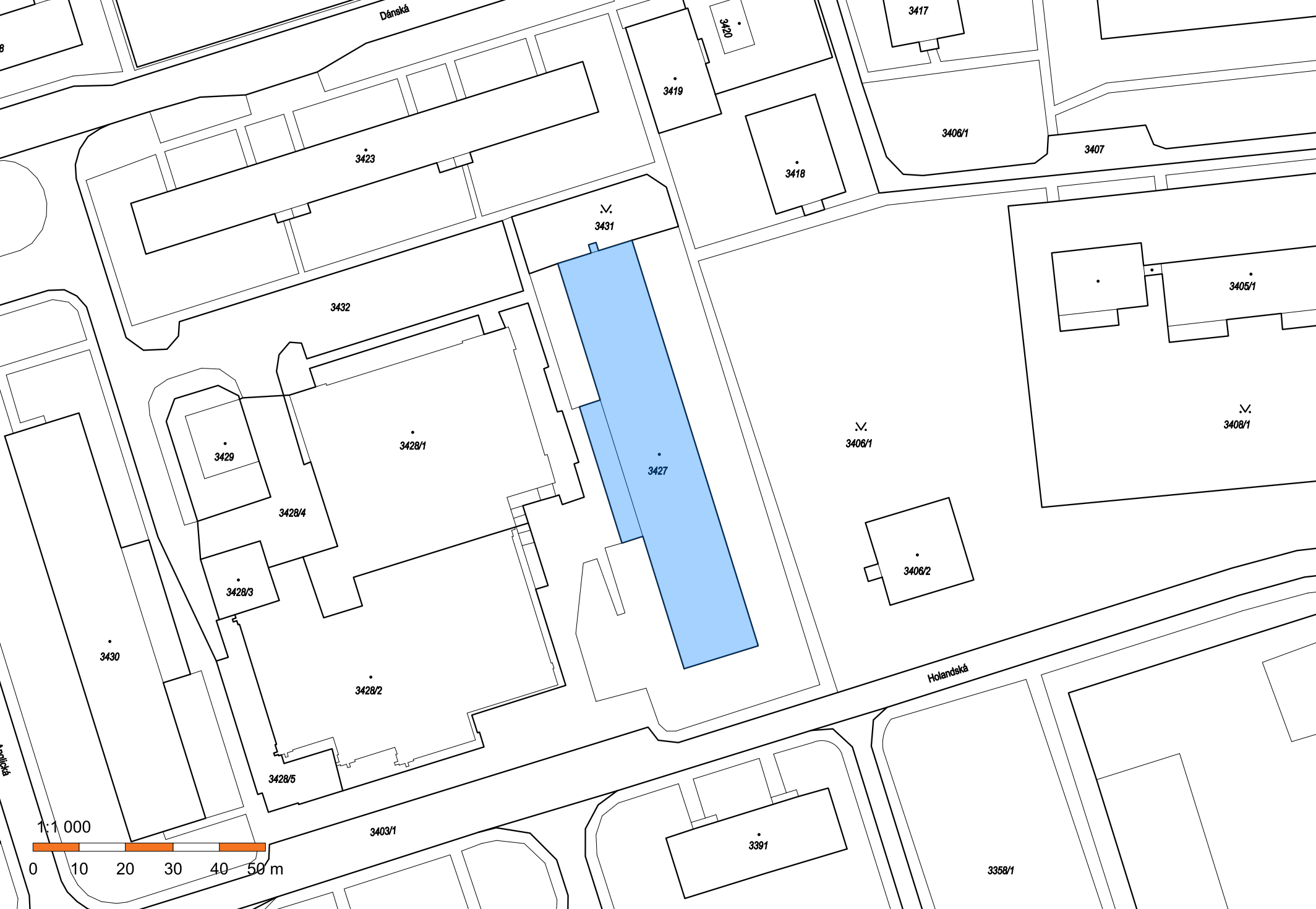
Ing. Milan Bálek
jednatel společnosti

H SEZNAM PŘÍLOH

1. Barevná fotodokumentace
2. Snímek katastrální mapy
3. Vratka dopisu s výzvou k umožnění ohledání nemovité věci







Dánská

3423

3419

3420

3417

3406/1

3407

3418

3431

3405/1

3432

3408/1

3429

3428/1

3406/1

3427

3428/4

3406/2

3428/3

3430

3428/2

3428/5

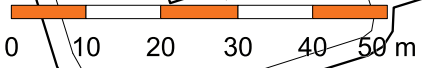
3403/1

3391

3358/1

Holandská

1:1,000



Vanická

Odesílatel:

Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Přemyslova 1,285/38
500 08 Hradec Králové

Adresát:

Gurzhieva Liliya
Benkova 1690/42
149 00 Praha

Doslat: **ODHADCI A ZNALCI**
P.O.BOX 58
66902 ZNOJMO

Místo pro výplátě



20901/00



Odesílatel: Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Přemyslova 1,285/38
500 08 Hradec Králové

Zásilka
uložena dne

1.9.11

DODEJKA

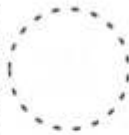


RR 257674548 2 F

Adresát:

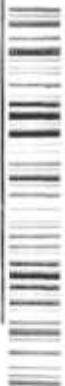
Gurzhieva Liliya
Benkova 1690/42
149 00 Praha

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka



Česká pošta

370 20 Postservis Č. Budějovice



RR 257674548 2 F

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU

Potvrzují převzetí této zásilky dne podpis

Česká pošta
ZPĚT
Zásilka byla vrácena z důvodu
označení krátkem
nepřijato
 nevyzvednuto
 odstěhoval se
na určené adrese neznaný
adresní nedostatečná
Jiný důvod
 NE ANO
Jiný důvod bylo možno ověřit

Doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické pod pořadovým číslem **143345106-107864-211115211011**, skládající se z 25 listů (stránek textu), se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Vstup bez viditelného prvku.

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: **Vladimíra Ondráčková**

Vystavil: **Mgr. Dušan Šnaider, soudní exekutor**
Mgr. Dušan Šnaider, soudní exekutor dne 15.11.2021



143345106-107864-211115211011

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek (<https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>). Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.