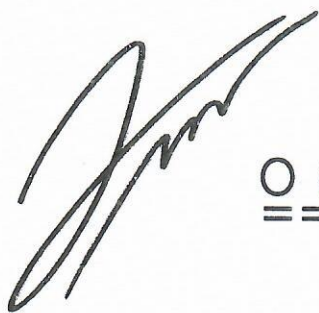




OCENĚNÍ NEMOVITOSTI



Jiří MELICH

Znalec z oboru ekonomika

Odvětví ceny a odhady - specializace nemovitosti

Karla Čapka 681/2

Hradec Králové 2

500 02

mobil: 602 320 276

email: melich@wo.cz

web: www.melich.cz

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 101/4641/2023 * LV 1011 * dodatek 2024

Posudek vypracoval : Jiří Melich
Karla Čapka 681
500 02 Hradec Králové 2

Znalec : z oboru ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitostí

Objednatel posudku : Soudní exekutor
Mgr. Bohumil Brychta
Nádražní č.p. 486
517 21 Týniště nad Orlicí

Číslo jednací : 194 EX 84/21

Předmět : ocenění nemovité věci - pozemkové
parcely číslo 143/643, s venkovními
úpravami a s trvalými okrasnými
porosty, v katastrálním území Jesenice
u Prahy, obci Jesenice, kraj
Středočeský

Účel posudku : Stanovení zjištěné i určení obvyklé
ceny nemovité věci dle platného
územního plánu

Číslo : 1/3

Oceněno ke dni : 10.května 2024

Místo, datum : v Hradci Králové, dne 10.května 2024

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení
obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu.

Celkem posudek obsahuje 29 stran a 7 příloh.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO ÚKOLU

Oceňovací úkol - zadání objednatele:

provedení ocenění pozemkové parcely číslo 143/643, druh pozemku orná půda, s venkovními úpravami a s trvalými porosty, v katastrálním území Jesenice u Prahy, obci Jesenice, kraj Středočeský "cenou zjištěnou" i "cenou obvyklou," tj. ocenění nemovitých věcí, jejich součástí a příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojenými.

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v par. 2, zákona číslo 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

2. VÝČET PODKLADŮ

Oceňovací předpis : Ocenění je provedeno podle ustanovení zákona číslo 151 / 1997 Sb. o oceňování majetku,

: ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č.188/2019, č.488/2020, č.424/2021 Sb., číslo 337/2022 Sb. a 434/2023 Sb., s účinností od 1.1.2024.

Podklady pro vypracování posudku:

Výklad pojmů a popis metod ocenění dle zákona číslo 151/1997 Sb.:

majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 věci a určí se porovnáním.

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.

Odborná literatura:

=====

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí; I. vydání, Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno.

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.; Prof. JUDr. Josef Fiala, CSc.; Ing. Vítězslava Hlavinková: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, Linde Praha a.s.

Ing. David Dušek, Ph.D.: Základy oceňování nemovitostí;
Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku.

Doc. Ing. Rudolf Štefan, CSc.: Teorie oceňování nemovitostí;
Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku,
Znalecký ústav.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Oceňování nemovitostí na tržních
principech, CEDUK.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Porovnávací hodnota nemovitostí,
EKOPRESS.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Výnosová hodnota nemovitostí, CEDUK.

Ing. Zbyněk Zazvonil: Odhad hodnoty pozemků, Vysoká škola
ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku.

JUDr. Zbyněk Pražák: Společenství vlastníků jednotek, LINDE
Praha a.s.

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.; Prof. JUDr. Josef Fiala,
CSc.; Ing. Jaroslav Hába; Ing. Alena Hallerová, CSc.; PhDr. Milan
Skála; Ing. Naděžda Vitulová: Věcná břemena - 3. aktualizované
vydání, Linde Praha a.s.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny oceňované nemovité věci:

- K r - koeficient zohledňující finanční provize a právní služby
na porovnávaných nemovitých věcech; koeficient zdroje
vyjadřující vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitých
věcech daného typu, úpravu kvality dle informací o
reprezentantech; u nabídkových cen bude cena redukována
koeficientem vyjadřujícím skutečnost, že realizační ceny
u nemovitých věcí tohoto typu jsou zpravidla nižší, než
ceny nabídkové.
- K 1 - koeficient polohy s rozdílem v umístění nemovitostí
především z hlediska občanské vybavenosti, dopravní
dostupnosti, možnosti dalšího rozvoje a atraktivity
okolí.
- K 2 - koeficient zohledňující plochy nebo velikosti objektu a
oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem
porovnávaným.
- K 3 - koeficient nemovitých věcí zohledňující rozdíl ve
velikosti výměry, orientaci stran, stavu a využitelnosti
porovnávaných a oceňovaných nemovitých věcí
příslušejících k nemovitým věcem porovnávaným, stavu
odrážející stavebně technický stav nemovitých věcí,
stáří, případně provedené rekonstrukce, materiálové
provedení nosných i dalších stavebních a osazených
konstrukcí a vybavení posuzující standard vybavení
nemovitých věcí.

- K 4 - koeficient zohledňující výměru, velikost a plochu pozemku oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k pozemkům porovnávaných nemovitých věcí.
- K 5 - koeficient ostatních faktorů odráží ostatní skutečnosti výše neuvedené, tj. stav na současném realitním trhu, celkový dojem, spoluvlastnické podíly, výše nabídkové ceny, věcná břemena apod.
- K 6 - koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce nebo odhadce.

Postup výpočtu:

=====

celková průměrná jednotková cena za 1 m² oceňované nemovité věci je vypočtena jako aritmetický průměr z jednotlivých upravených jednotkových cen porovnávaných nemovitých věcí požadovaných nebo zaplacených za 1 m² oceňované plochy. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou kalkulovány jako podíl jednotkové ceny (po redukci na pramen) a celkového koeficientu "Kc." Koeficient "Kc" je vypočten jako součin jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V jednotlivých koeficientech jsou zahrnuty rozdíly konkrétních oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovité věci, které byly použity pro konkrétní porovnání v předmětném ocenění nemovitých věcí.

Pro tržní ocenění jsou vzaty v úvahu zejména tyto faktory:

=====

- časový faktor nabídky,
- místní poloha,
- velikost pozemku,
- využitelnost plochy,
- ekonomické výsledky vlastníka nemovitostí,
- náklady na provoz nemovitostí,
- nejlepší využití nemovitého majetku,
- obecné podmínky v dané lokalitě,
- obecné ekonomické vyhlídky a specifické podmínky nemovitostí,
- poptávka na trhu po tomto druhu nemovitého majetku,
- srovnání poptávkových a nabídkových cen obdobných nemovitostí,
- závazková práva.

3. NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovitých věcech

Místopis:

=====

oceňovaná nemovitá věc se nalézá v klidné okrajové zastavěné části katastrálního území Jesenice u Prahy, na rohu ulic Jasminová a Habrová, mezi ucelenou nově vzniklou satelitní zástavbou objektů samostatně stojících rodinných domů, pozemek přímo sousedí se zahradou objektu bydlení, rodinného domu, číslo popisné 620;
souřadnice GPS: 49.9720953N, 14.5259806E.

Nemovitě věci tvoří a předmětem ocenění je:

- pozemková parcela číslo 143/643, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, s výměrou 998 m²,
- venkovní úpravy,
- trvalé porosty.

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ

Struktura popisu a stavu nemovitých věcí:

a) označení:

oceňovaná nemovitá věc je evidována na Výpise z katastru nemovitostí, z listu vlastnictví číslo 1011, pro katastrální území Jesenice u Prahy, obec Jesenice, kraj Středočeský.

Pozemek je oplocen.

Pozemková parcela číslo 143/643 je tvořena rovinatou zatravněnou plochou zahrady po obvodu lemovanou trvalými porosty.

Pozemkové parcela číslo 143/643 zahrnuta v územním plánu v plochách čistě obytného území;

b) přípojky:

- pozemek napojený z inženýrských sítí na elektrickou přípojku a plynovodní přípojku,

c) příslušenství:

- venkovní úpravy: zděný pilíř HUP a elektro umístěný v Habrové ulici, ocelový drátěný plot ze strojového pletiva potaženého plastem na ocelových sloupcích, ocelová dvoukřídlová vrata, dřevěná vedlejší stavba skladu zahradního nářadí,

d) součásti:

- trvalé okrasné porosty; (červený dub, smrk, javor, okrasná japonská třešeň sakura, okrasné listnaté keře),

e) inženýrské sítě:

- v místě je možnost napojení na veškeré veřejné inženýrské sítě včetně plynovodní přípojky,

f) klady a zápory nemovitých věcí:
=====

- + nemovitá věc v nově vzniklé zastavěné ucelené části města,
- + velikost pozemkové parcely,
- + tvar pozemkové parcely,
- + rovinatost pozemkové parcely,
- + parcela přístupná ze dvou stran veřejné asfaltové komunikace,
- + veškeré veřejné inženýrské sítě v místě,
- + pozemková parcela zahrnutá v územním plánu pro výstavbu,
- zástavní právo smluvní,
- zahájení exekuce,
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti,

g) věcná břemena:
=====

- v katastru nemovitostí nejsou zapsána v oddílu "C" žádná věcná břemena, která by nemovité věci finančně jakkoli znehodnocovala,

h) movité věci:
=====

- nejsou předmětem ocenění; (nevyskytují se).

Ačkoli je pozemková parcela číslo 143/643 evidována v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, jedná se ve skutečnosti o zahradu, která tvoří funkční celek se stavební parcelou a stavbou rodinného domu.

Protože je stav evidovaný v katastru nemovitostí rozdílný se skutečným stavem v terénu, je ocenění provedeno v souladu s paragrafem 9, odst. 5 zákona číslo 151/1997 Sb. a ocenění tak vychází ze skutečného stavu.

3.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako spoluvlastníci nemovité věci v SJM na listu vlastnictví číslo 1011 pro katastrální území Jesenice u Prahy, obec Jesenice, kraj Středočeský evidováni:

- pan Ing. Zdeněk Linhart, datum narození 25.1.1963, trvale bytem ulice U Parku, číslo popisné 620, PSČ 252 42, Jesenice

a

- paní Mgr. Vendulka Linhartová, datum narození 24.12.1966, trvale bytem ulice U Parku, číslo popisné 620, PSČ 252 42, Jesenice.

3.3 Přílohy posudku

Doplnění znaleckého posudku k č.j. 194 EX 84/21-236, ze dne 2.5.2024.

Usnesení soudního exekutora, č.j.: 194 EX 84/21-159, ze dne 23.5.2023 o nařízení exekuce na majetek povinného, kterým je pan Ing. Zdeněk Linhart, datum narození 25.1.1963.

Usnesení Městského soudu v Praze, sp.zn. 14 Co 103/2024, ze dne 26.3.2024.

Výpis z Registru ekonomických subjektů, vedený Českým statistickým úřadem v ARES, IČO: 48066907, pořízený dne 10.5.2024 z počítačové sítě Internet, portál "www.info.mfcr.cz."

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Jesenice u Prahy, obec Jesenice, kraj Středočeský, list vlastnictví číslo 1011, vyhotovený soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, dne 10.5.2024.

Snímky katastrálních map pro katastrální území Jesenice u Prahy, obec Jesenice, kraj Středočeský, vyhotovené soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 10.5.2024, z mapových listů DKM v měřítku 1:500 a 1:700.

Podklady z územního plánu města Jesenice.

Polohová mapa města Jesenice a Jasminové ulice.

Fotodokumentace nemovitých věcí.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu nemovitých věcí bylo provedeno dne 26.7.2023 na místě samém.

4. POSUDEK A OCENĚNÍ

Předmětem ocenění je

- 1) Pozemková parcela číslo 143/643
- 2) Okrasné dřeviny a rostliny

4.1 Pozemková parcela číslo 143/643

Oceněno podle par. 3 vyhlášky.

4.1.1 Výměra pozemku

Výměra pozemku 998 = 998.00 m²

4.1.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U_i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Nad 5000 obyvatel	1	0.85
2. 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 a)	3	0.85
3. Poloha obce Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1	1.05
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
6. Občanská vybavenost v obci Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola b) a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	2	0.98

Součin hodnot

0.7063

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.7063$$

4.1.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O_i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00

Celkem

0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

4.1.4 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní	1	-0.04
5. Ostatní neuvedené Vlivy zvyšující cenu	3	0.30
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		0.26

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.26) \times 1 = 1.260$$

4.1.5 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.04
3. Poloha pozemku v obci Navazující na střed (centrum) obce	2	0.02
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0.00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0.00
6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	7	0.01
7. Osobní hromadná doprava Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce,	3	0.01
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	2	0.00
9. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí	2	0.00
10. Nezaměstnanost Nižší než je průměr v kraji	3	0.01

11. Vlivy ostatní neuvedené 3 0.30
Vlivy zvyšující cenu

Celkem * 0.39

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P1 = (1 + 0.39) \times 1 = 1.390$$

4.1.6 Výpočet ceny pozemku (par. 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	5.467,-
ZC = ZCv x Iu = 7741 Kč x 0.7063 = 5467 Kč		
Index cenového porovnání	x	1.7510
I = Io x It x Ip = 1.000 x 1.260 x 1.390		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	9.572,72
Cena za celou výměru 998.00 m ²	= Kč	9.553.571,57

Pozemková parcela číslo 143/643

Cena celkem Kč 9.553.572,-

4.2 Okrasné dřeviny a rostliny

4.2.1 Popis

* součásti: - trvalé okrasné porosty; (červený dub, smrk, javor, okrasná japonská třešeň sakura, okrasné listnaté keře).

4.2.2 Dílčí výměry porostu

Pokryvná plocha 130 = 130.00 m²

4.2.3 Zjištěná jednotková cena pozemků

Poř.číslo	Název	Výměra m2	Cena
1.	Pozemková parcela číslo 143/643	998.00	9553572.00
Celková výměra a cena		998.00	9553572.00

Jednotková cena pozemků = 9553572.00 / 998.00 = 9572.7174

4.2.4 Výpočet ceny porostů (par. 47 vyhlášky)

Zjištěná cena pozemku o výměře porostu (130.00 m ² x 9.572,72 Kč/m ²)	= Kč	1.244.453,27
Podíl ve výši 8,5 % ze zjištěné ceny	= Kč	105.778,53

Okrasné dřeviny a rostliny

Cena celkem Kč 105.779,-

- REKAPITULACE zjištěné ceny

1) Pozemková parcela číslo 143/643

Kč 9.553.572,-

2) Okrasné dřeviny a rostliny

Kč 105.779,-

Zjištěná výsledná cena

Kč 9.659.351,-

Po zaokrouhlení podle par. 50 vyhlášky

Kč 9.659.350,-

=====

Slovy: Devětmilionůšestsetpadesátdevěttisíctřistapadesát Kč

Cena zjištěná nemovitých věcí je nižší, než cena obvyklá stanovená porovnávacím způsobem. Důvodem rozdílu cen jsou nižší základní ceny a koeficienty uvedené v oceňovací vyhlášce oproti reálné situaci na trhu s nemovitými věcmi a současným vyšším kupním cenám způsobeným výraznou poptávkou nemovitostí na realitním trhu a nižším počtem nabízených nemovitostí.

5) Odůvodnění

5.1 Interpretace výsledků analýzy

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Porovnávané nemovitosti jsou uvedeny dále.

Pozemek parc. č. 143/643 v katastrálním území Jesenice u Prahy

U Parku č.p. 620, Jesenice, okres Praha-západ						
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku				
Oceňovaný objekt	U Parku č.p. 620, Jesenice, okres Praha-západ	998 m ²				
1	Akátová, Jesenice, okres Praha-západ	1029 m ²				
2	Jasmínová, Jesenice, okres Praha-západ	796 m ²				
3	Lejsková, Jesenice, okres Praha-západ	820 m ²				
4	K cihelně, Jesenice, okres Praha-západ	946 m ²				

Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 10.05.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

Popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 143/643
	Celková výměra	998 m ²
	Druh pozemku	stavební pozemek
	Územní plán	ano
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k pozemku	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	0

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
Věcná práva, jiné	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	závazková práva (zástavní právo), exekuční řízení

E	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 inženýrské sítě	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	12 924,25 Kč	1	12 924,25 Kč	1	1.01	1	1	1.05	1	1.0605	12 186,94 Kč
2	13 819,10 Kč	1	13 819,10 Kč	1	0.97	1	1	1.05	1	1.0185	13 568,09 Kč
3	15 243,90 Kč	1	15 243,90 Kč	1	0.98	1	1	1.05	1	1.029	14 814,29 Kč
4	9 032,77 Kč	1	9 032,77 Kč	1	0.99	1	1	1.05	1	1.0395	8 689,53 Kč
Celkem průměr											12 314,71 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti atributu hodnocena jako lepší											

Na základě výše uvedených údajů a uvedených porovnávaných nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena na:

12 314,71 Kč/m²

* 998 m²

= 12 290 083 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

12 290 000 Kč

Porovnávání nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

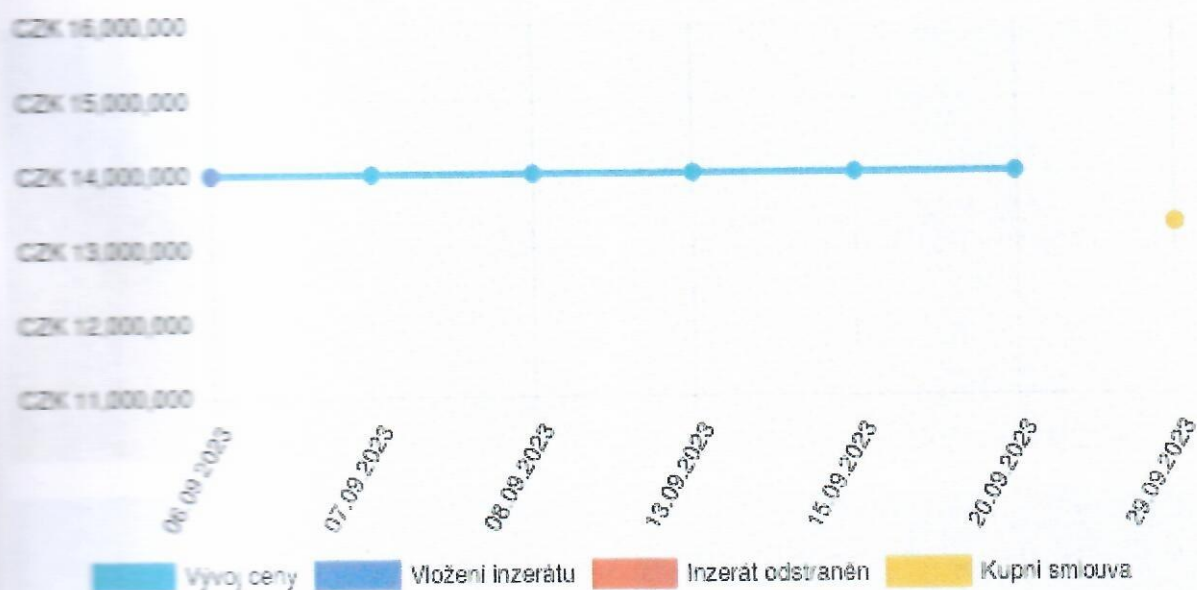


Pozemek, 1029 m², Akátová, Jesenice, okres Praha-západ

Celková cena: 13 299 050 Kč

Lokalita: Akátová, Jesenice, okres Praha-západ

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

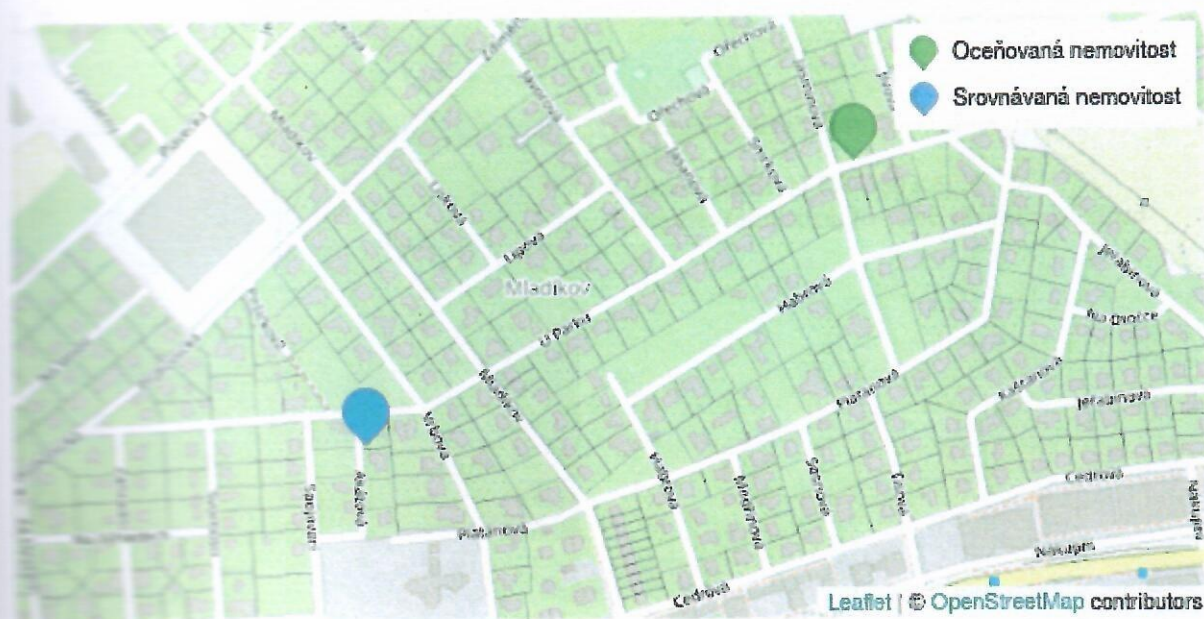
Lokalita	Akátová, Jesenice, okres Praha-západ	Cena dle KS	13 299 050 Kč
První účinky ke dni	29.09.2023	Číslo řízení	V-8826/2023-210
Vlastnictví	Osobní	Plocha pozemku	1029 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Druh pozemku	Stavební pozemek

Pozemek připravený pro výstavbu rodinného domu v zastavěné části obce s dostupností do Prahy. Rovinatý pozemek o velikosti 1029 m², který se nachází v klidné části původní zástavby rodinných domů s možností zastavěnosti 30%. Na pozemku lze postavit samostatný dům o dvou podlažích anebo dům o dvou bytových jednotkách. Podle platného územního plánu je přípustná výška domu až 9,5 m. Sítě (voda, elektřina, kanalizace, ICT sítě) jsou na hranici pozemku. Jesenice u Prahy jsou vyhledávaným místem pro bydlení. Obec má bohatou občanskou vybavenost v podobě obchodů, služeb, lékaře, restaurací, fitness i wellness. Rodiny s dětmi si mohou vybrat hned z několika mateřských škol a dvou základních škol, mezi které patří i mezinárodní škola Sunny Canadian International School. Lokalita se vyznačuje výbornou občanskou vybaveností a skvělou dostupností do centra Prahy, právě díky napojení na pražský okruh jste za pouhých 25 min v metropoli.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace



Pozemek, 796 m², Jasmínová, Jesenice, okres Praha-západ

Celková cena: 11 000 000 Kč

Lokalita: Jasmínová, Jesenice, okres Praha-západ

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Jasmínová, Jesenice, okres Praha-západ	Cena dle KS	11 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.06.2023	Číslo řízení	V-5316/2023-210
Plocha pozemku	796 m ²	Elektřina	230V
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Druh pozemku	Stavební pozemek
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Stavební pozemek v lokalitě v blízkosti Prahy, k.ú. Jesenice. Plně zasítovaný pozemek je situován v pěší dostupnosti do Průhonického parku. Stavební pozemek je rovinatý, pravidelného čtvercového tvaru a je přístupný z obecní komunikace. Je možné zastavět až 30 % pozemku. Elektřina, voda, plyn a kanalizace na pozemku. Možnost začít stavět okamžitě. V obci veškerá občanská vybavenost, škola, školka, dětské, tenisové i fotbalové hřiště a několik restaurací. Blízkost dendrologické zahrady. Nabídka sportovního a kulturního využití.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

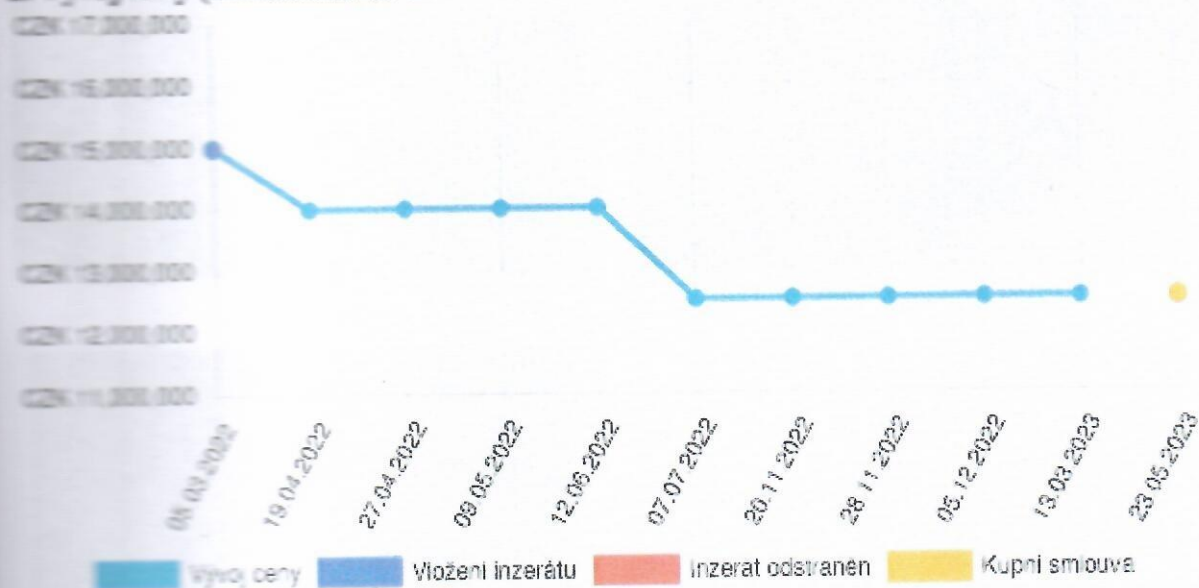


Pozemek, 820 m², Lejsková, Jesenice, okres Praha-západ

Celková cena: 12 500 000 Kč

Lokalita: Lejsková, Jesenice, okres Praha-západ

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě))

Lokalita	Lejsková, Jesenice, okres Praha-západ	Cena dle KS	12 500 000 Kč
První účinky ke dni	23.05.2023	Číslo řízení	V-4549/2023-210
Plocha pozemku	820 m ²	Druh pozemku	Stavební pozemek
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod	Zasít'ovaný pozemek	Ano

Stavební pozemek o výměře 820 m² v okalitě Jesenice, nedaleko od školy Sunny Canadian International School. Pozemek je obdélníkového rozměru(23x36). Na hranici pozemku jsou IS voda, plyn, elektrika, veřejná kanalizace.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

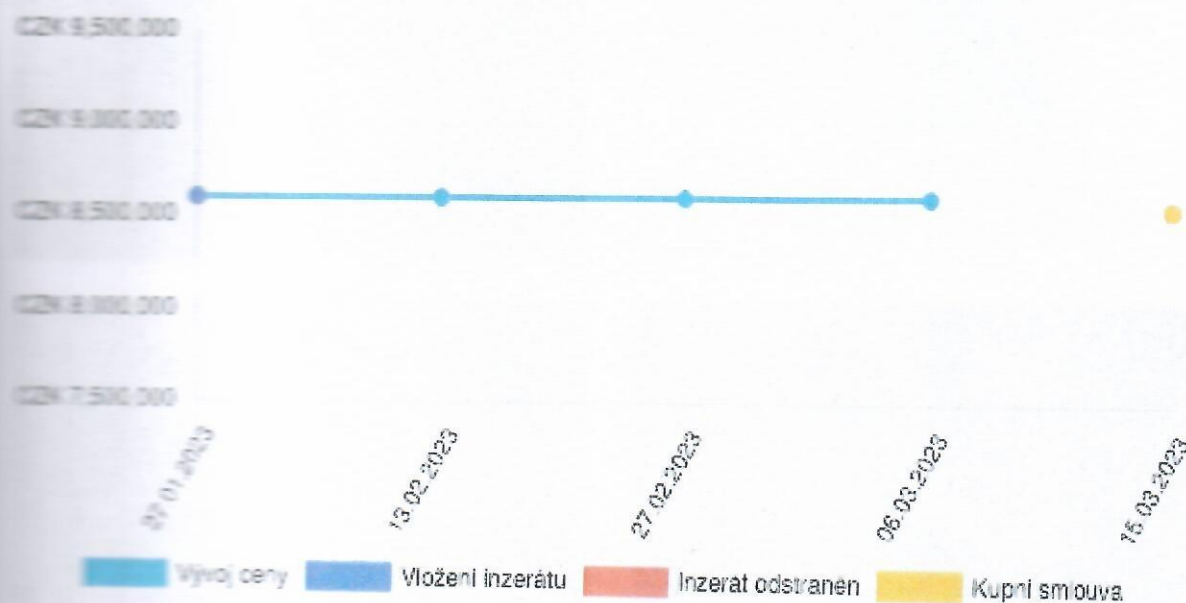


Pozemek, 946 m², K cihelně, Jesenice, okres Praha-západ

Celková cena: 8 545 000 Kč

Lokalita: K cihelně, Jesenice, okres Praha-západ

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

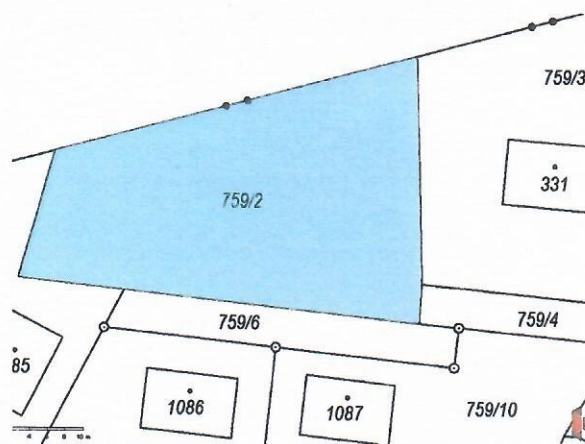


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

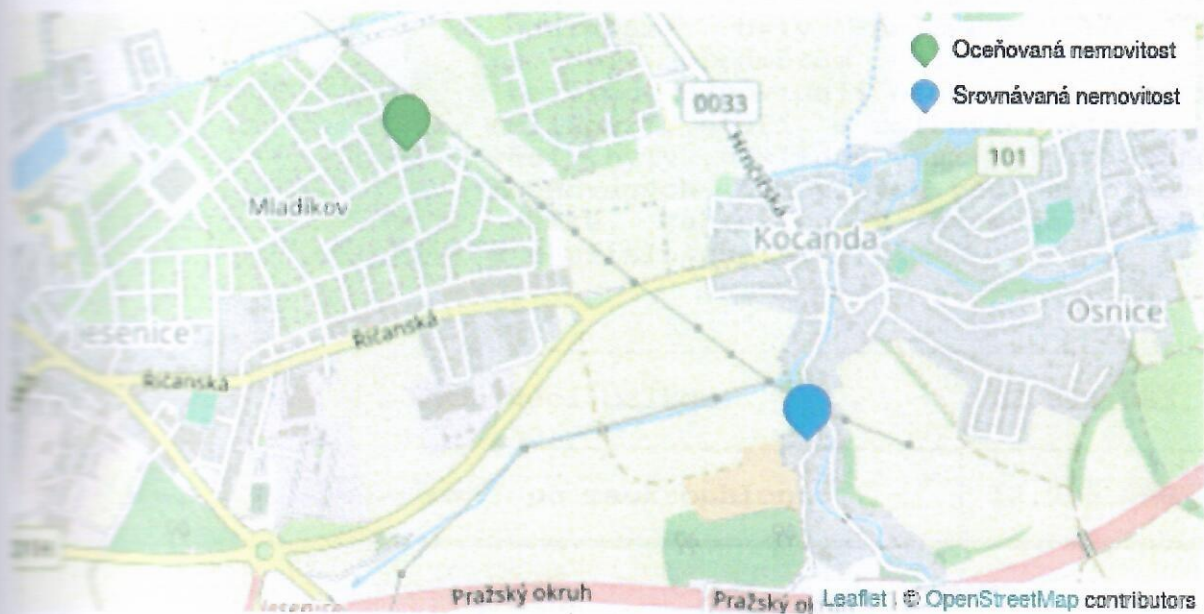
Lokalita	K cihelně, Jesenice, okres Praha-západ	Cena dle KS	8 545 000 Kč
První sňímky ze dne	15.03.2023	Číslo řízení	V-2365/2023-210
Provincie k ceně	/	Plocha pozemku	946 m ²
Právní nemovitosti	Klidná část obce	Druh pozemku	Stavební pozemek
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod, Místní zdroj

Pozemek o celkové velikosti 946 m², který je situován v lokalitě rodinných domů v ulici K Cihelně poblíž rodinných domů č.p. 672, 673, 674. Pozemek je zařazen dle územního plánu do obecně obytného území a je na něm možné postavit samostatný rodinný dům nebo rodinný dům o 2 bytových jednotkách, koeficient zastavění pozemku je max. 40% plochy pozemku, koeficient zeleně je min. 50% plochy pozemku, výškové omezení rodinných domů je přízemí, patro, podkroví o max. celkové výšce výška 10,5 m. Na pozemku je zavedena elektřina. Je možné napojení na vodovod, kanalizaci a plyn. Na pozemku je k dispozici studna. Přístupové cesty jsou obecí.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



6. ZÁVĚR

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí je kladen důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase s ohledem na skutečnosti zjištěné při provedeném místním šetření. V databázi byly nalezeny porovnávané nemovitosti, které již byly předmětem vkladového řízení v katastru nemovitostí a nejvíce odpovídají oceňovaným nemovitým věcem co do lokality, velikosti, stáří a celkovému stavu a tyto porovnávané nemovité věci byly následně využity pro stanovení návrhu obvyklé ceny oceňovaných nemovitých věcí za předmětnou parcelu ve funkčním celku, zahrnutou v územním plánu pro výstavbu, se součástmi a s příslušenstvím.

Obvyklá cena nemovitých věcí celkem: 12.290.083,- Kč.

Obvyklá cena nemovitostí po zaokrouhlení: 12.290.000,- Kč.
=====

- REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá

Cena celkem Kč 12.290.000,-
=====

Slovy: Dvanáctmilionůdvěstědevadesáttisíc Kč

V Hradci Králové, dne 10.května 2024

JIŘÍ MELICH
znalec z oboru ekonomika / nemovitosti
Karla Čapka 681/2
500 02 HRADEC KRÁLOVÉ 2
tel. 602 320 276, IČ: 422 312 56
e-mail: melich@wo.cz
web: www.melich.cz

.....
vypracoval



Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument Znalecký posudek č. 101/4641/2023 LV 1011 vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **4358096-000-240517110234**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **30**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Brychta Bohumil, Mgr. - soudní exekutor, IČ: 61187836

Datum vyhotovení: **17.05.2024**

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



4358096-000-240517110234