

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 5983 – 155 / 2020

dle usnesení č.j. 067 EX 21536/11-69

Objednavatel:

Exekutorský úřad Praha 5

Sídlo:
IČ:

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor
Evropská 663/132, 160 00 Praha 6
49720821

Zhotovitel:

Sídlo:
IČ:

Odhadci a znalci CZ, s.r.o.

Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové
2630 2047

mail:

Zpracovatelé:

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném
Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26398.
Znalecký ústav je zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů
kvalifikovaných pro znaleckou činnost pro obor ekonomika,
s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.
info@znalci-cr.cz

Ing. Václav Kunášek, Ing. Milan Bálek, Jaromír Ondrušák
Za zpracování znaleckého posudku je odpovědný a může jej osobně
stvrdit a podat žádaná vysvětlení dle §22 odst. 1) zák. č. 36/1967 Sb.
v platném znění: Ing. Milan Bálek, jednatel společnosti.

Účel posudku:

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení č.j. 067 EX
21536/11-69 vydaného Soudním exekutorem JUDr. Jurajem
Podkonickým, Ph.D. dne 13.03.2020.

Posudek obsahuje:

22 stran včetně příloh

Posudek se předává:

v jednom vyhotovení

Výtisk číslo:

1

Zpracováno:

29.04.2020

Obsah posudku	strana
---------------	--------

A	NÁLEZ.....	3
1	Úkol a předmět ocenění	3
2	Místní šetření	3
3	Den ocenění	3
4	Podklady	3
B	POSUDEK	4
1	Aplikovaná metoda ocenění.....	4
2	Ocenění	5
C	REKAPITULACE	18
D	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	19
E	PŘÍLOHY	19

A NÁLEZ

1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Znalecký posudek je vypracován na základě pokynu objednavatele posudku. Znalecký úkol je dán usnesením č.j. 067 EX 21536/11-69.

Jedná se o ocenění nemovitých věcí:

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 534935 Kostelec nad Labem
Kat.území: 670171 Kostelec nad Labem List vlastnictví: 300

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

B *Nemovitosti*

Pozemky	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
St. 848	112	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kostelec nad Labem, č.p. 756, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 848				
337/3	690	zahrada		zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

Součásti ocenění: přístřešek, garáž s dílnou (vše součástí pozemku parc.č. 337/3), oplocení vč. podezdívky, vjezdová brána a branka, zpevněné plochy, venkovní zapuštěný nekrytý bazén, inženýrské sítě: přípojka el. energie, přípojka veřejného vodovodu, přípojka do veřejné kanalizace, přípojka plynovodu a plynoměrný pilířek.

Součástí pozemku parc.č. 337/3 je rostlinstvo: okrasné keře a okrasné stromy.

2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Povinný si naši písemnou výzvu k účasti na místním šetření nepřevzal - viz výpis ze systému Sledování zásilek České pošty s.p. v příloze posudku. Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 08.04.2020 za přítomnosti matky povinného, která však neumožnila vnitřní prohlídku ani bližší zaměření staveb či identifikaci příslušenství. Ohledání tak mohlo být provedeno pouze z venku z čelní (uliční) části z veřejně přístupných míst.

3 DEN OCENĚNÍ

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 29.04.2020, což je den
ocenění.

4 PODKLADY

- výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 300, k.ú. Kostelec nad Labem, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 13.03.2020
- snímek katastrální mapy
- usnesení č.j. 067 EX 21536/11-69
- barevná fotodokumentace
- informace získané při místním šetření
- záznam z venkovní obhlídky nemovitých věcí

- 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.
- vyhláška č. 188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (tj. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.)
- 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 - 2019

B POSUDEK

1 APLIKOVANÁ METODA OCENĚNÍ

V tomto posudku je zjišťována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v platném znění, rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Porovnávací způsob ocenění je proveden srovnáním s realitním trhem, a to metodou přímého porovnání. Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování a s ustálenou judikaturou.

2 OCENĚNÍ

Popis:

Rodinný dům č.p. 756 je půdorysně postaven ve tvaru obdélníka, je samostatně stojící, situovaný na rovinatém terénu. V rohové části pozemku, za domem, je přístřešek s navazující dílnou a garáží, půdorysně ve tvaru písmene "L". Okolní zástavbu tvoří hlavně rodinné domy. Centrum obce Kostelec nad Labem je ve vzdálenosti 1,3 km, k okraji hlavního města Prahy je vzdálenost cca 11 km. Přístup ke stavbě je možný přes vjezdovou bránu a branku z ulice Neratovická, oplocení je provedeno včetně zahrady.

Konstrukční řešení a technické vybavení rodinného domu č.p. 756:

Doba výstavby:	dle odborného odhadu před cca 40 lety; údržba: zanedbaná		
Počet podlaží:	2 nadzemní podlaží		
Základy:	betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti		
Nosné konstrukce:	zděné z cihel a tvárnic; nezatepleno		
Stropy:	s rovným podhledem		
Střecha:	plochá střecha	Krytina střechy:	živičná
Klempířské konstrukce:	dešťové žlaby a svody, okenní parapety, oplechování střešních prostupů; z pozinkovaného plechu, některé části opatřeny nátěry; částečně zkorodováno		
Vnitřní povrchy:	dvouvrstvé vápenocementové; obklady keramické na WC, v koupelně		
Vnější povrchy:	brizolit		
Schody:	z 1.NP do 2.NP, provedení a druh kce nezjištěn		
Dveře:	hladké plné a částečně prosklené s kovovými zárubněmi; vstupní jsou pravděpodobně kovové nebo dřevěné - prosklené	Vrata:	nejsou
Okna:	dřevěná se zdvojeným jednoduchým zasklením		
Povrch podlah:	dle účelu užití místnosti: keramická dlažba, PVC, betonová mazanina		
Vytápění:	ústřední do radiátorů, kotel je pravděpodobně na plyn		
Ohřev teplé vody:	zajišťován pravděpodobně el. ohříváčem; zásobníkovým		
Vnitřní vodovod:	je proveden rozvod studené i teplé vody	Hygienické vybavení:	předpokládané standardní vybavení: WC splachovací; umyvadlo, vana, sprch. kout

Vnitřní kanalizace:	od všech zařizovacích předmětů	Vnitřní plynovod:	rozvod je proveden
Elektroinstalace:	na jističe, kompletní rozvod světelného proudu (230V); bleskosvod je instalován		
Výtahy:	nejsou	Vybavení kuchyní:	sporák
Ostatní:	např. vzduchotechnika, hydranty, rozvod EPS, EZS, strukturovaná kabeláž, krb, vestavěné skříně, rozvod domácího telefonu, 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:

1.NP: vstup, chodba, schodišťový prostor, koupelna, WC, kuchyně, obývací pokoj, ložnice

2.NP: chodba, schodišťový prostor, 3x pokoj, místnost, koupelna a WC, lodžie

Konstrukční řešení a technické vybavení přístřešku:

Přístřešek navazuje na dílnu. Nosná konstrukce je tvořena dřevěnými sloupky a trámy. Střecha má pultový tvar s mírným sklonem, krytinu tvoří živičné pásy. Prodloužení střechy je tvořeno vlnitým plechem.

Konstrukční řešení a technické vybavení garáž s dílnou (skladem):

Jedná se o nepodsklepenou, jednopodlažní stavbu. Nosné konstrukce jsou zděné z cihel, vnější omítky vápenocementové, místy opravované. Plochá střecha s mírným pultovým sklonem, krytinu tvoří živičné pásy. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu opatřené nátěry. Dveře a vrata pravděpodobně plechová nebo dřevěná. Podlaha z betonové mazaniny. Proveden rozvod světelného proudu.

Srovnávací parametry:

Název	Zastavěná plocha [m ²]	Užitná plocha [m ²]
Rodinný dům č.p. 756	111,94	169,55
Přístřešek	8,98	8,53
Garáž s dílnou (skladem)	37,28	31,69
Pozemky po zaokrouhlení	158,00	644,00

Závady technické povahy:

Prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) jsou zatím v zachovalém technickém stavu, ovšem prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) již vykazují známky zvýšeného opotřebení, způsobeného zejména vlivem dlouhodobé absence alespoň základní údržby. To se projevuje na některých kovových konstrukcích, které jsou zčásti zkorodovány (dešťové žlaby a svody, oplechování), okna jsou již také s omezenou funkcí, fasáda je místy opadaná. Pokud nedojde k opravě uvedených závad, bude zkrácena celková životnost stavby. Další připomínky existují spíše v rovině estetické v oblasti obnovy maleb a nátěrů či výměně keramických obkladů, které přestože jsou funkční, již nemusí odpovídat nárokům současného standardu.

Rizika ekonomické povahy:

Vzhledem k výše uvedenému bude třeba vynaložit poměrně vysoké finanční prostředky na rekonstrukci a opravy. Stanovení jejich výše značně přesahuje rámec tohoto znaleckého posudku, navíc jsou závislé na představě o rozsahu a kvalitě rekonstrukce potenciálním novým vlastníkem.

Závady právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 300 existuje soubor omezení vlastnického práva (exekuční příkaz k prodeji, zahájení exekuce). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Srovnávací nemovité věci (SN):**1) Rodinný dům**

Nabídková cena: 4 490 000 Kč

Lokalita: Kojetická, Čakovičky

Stavba: Cihlová

Poloha domu: Samostatný

Podlaží: 2 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 372 m²

Užitná plocha: 293 m²

Plocha podlahová: 128 m²

Plocha pozemku: 748 m²

Topení: Lokální plynové, tuhá paliva

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V, 400V

Popis:

Rodinný dům 4+1 o podlahové ploše 128 m², se stodolou o podlahové ploše 165 m². Jednopodlažní dům je určen k rekonstrukci. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem a kotlem na tuhá paliva, Dům je napojen na plyn, obecní kanalizaci, voda je z vlastní studny, veřejný vodovod je na hranici pozemku.



Zdroj:

Realitní kancelář M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Praha

Tel.: +420 810 300 300

www.mmreality.cz

2) Rodinný dům

Nabídková cena: 4 630 000 Kč

Lokalita: Nedomice, okres Mělník

Stavba: Cihlová

Poloha domu: Samostatný

Podlaží: 3 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 178 m²

Užitná plocha: 140 m²

Plocha podlahová: 100 m²

Plocha pozemku: 405 m²

Sklep: 20 m²

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V, 400V

Popis:

Rodinný dům po rekonstrukci, o dispozici - veranda se spíží, chodba, ložnice, koupelna se sprchovým koutem, vanou a WC, kuchyně s jídelnou a obývacím pokojem s krbem. V podkroví je dětský pokoj. Rok výstavby domu cca 1950, nosné kce zděné z cihel, stropy betonové, pouze v ložnici s rákosovým podhledem, elektrické rozvody v mědi, střecha z roku 2010, plastová okna. Vytápění domu je zajištěno kotlem na tuhá paliva, který je umístěný ve sklepě, mimo dům. Zdroj vody - vlastní studna (je možné se napojit na obecní řád), kanalizace.



Zdroj:

Realitní kancelář M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Praha

Tel.: +420 810 300 300

www.mmreality.cz

3) Rodinný dům

Nabídková cena: 4 850 000 Kč

Lokalita: Tišice, okres Mělník

Stavba: Cihlová

Poloha domu: Řadový

Podlaží: 2

Plocha zastavěná: 97 m²

Užitná plocha: 143 m²

Podlahová plocha: 122 m²

Plocha pozemku: 331 m²

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální plynové

Elektrina: 230V

Popis:

Řadový rodinný dům má plastová okna, plynové vytápění a ohřev vody. Kanalizace je řešena společným septikem. V přízemí se nachází předsíň, hala, jeden pokoj, toaleta, spižárna, technická místnost, garáž a další dvě místnosti sloužící jako úložné prostory. V patře se nachází kuchyně, jídelna, obývací pokoj, dva pokoje a dále koupelna se sprchovým koutem a toaleta. Před domem parkovací stání pro dvě auta. Za domem zahrada.



Zdroj:

Realitní kancelář M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Praha

Tel.: +420 810 300 300

www.mmreality.cz

4) Rodinný dům

Nabídková cena: 4 935 000 Kč

Lokalita: Krátká, Obříství

Poloha domu: Samostatný

Podlaží: 3 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 88 m²

Užitná plocha: 180 m²

Plocha podlahová: 76 m²

Plocha pozemku: 512 m²

Sklep: Ano

Garáž: Ano

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 230V

Popis:

Rodinný dům 4+1, je celý podsklepený. V suterénu je garáž 37 m², technická místnost a další sklepní prostory. V přízemí je chodba, pokoj, kuchyně, obývací pokoj se vstupem na terasu, koupelna a samostatná toaleta. V patře dva pokoje, jeden se vstupem na lodžii, šatna, komora a toaleta. Dům je vytápěn pomocí plynového kotle. V domě plastová okna se žaluziemi, plastové vchodové a balkonové dveře. Oplocený pozemek se studnou, bazénem, pergolou, zděným krbem a několika vzrostlými tújemi.



Zdroj:

Realitní kancelář CENTURY 21 Finem

Palackého nám. 19/11, 27801 Kralupy nad Vltavou

www.finem.century21.cz

5) Rodinný dům

Nabídková cena: 5 299 000 Kč

Lokalita: Vojtěšská, Neratovice

Stavba: Cihlová

Poloha domu: Samostatný

Podlaží: 2

Plocha zastavěná: 266 m²

Užitná plocha: 154 m²

Plocha pozemku: 430 m²

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové

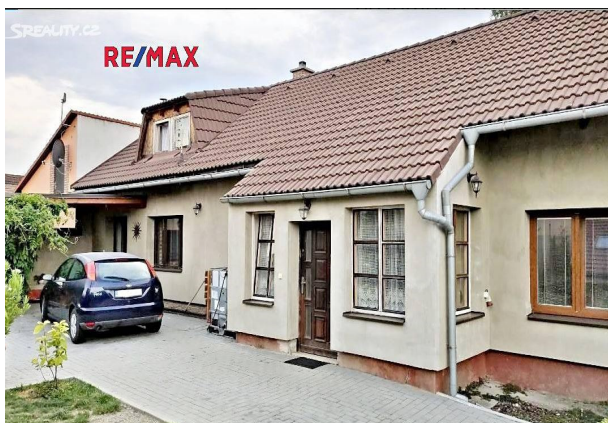
Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V, 400V

Popis:

Dům je připojen na inženýrské sítě: el., vodovod, veřejnou kanalizaci a plyn. Dispozice domu: vstup ze dvora se zpevněnou plochou, předsíň, chodba, pokoj, koupelna s vanou a sprchovým koutem, samostatné WC, průchozí kuchyně s jídelnou, obývací pokoj s krbem. Z obývacího pokoje je možný přímý vstup na zastřešenou terasu s krbem. V rohu obývacího pokoje je schodiště do podkrovní ložnice, za ložnicí je volný prostor cca 70 m². Ohřev vody a vytápění domu je zajištěno plynovým kotlem do radiátorů. Střecha a krovy jsou po rekonstrukci. Dům je zateplený, bez finální povrchové úpravy (tenkovrstvé omítky).



Zdroj:

Realitní kancelář RE/MAX Ivy

Prosecká 817/82, 19000 Praha

www.remax-czech.cz

6) Rodinný dům

Nabídková cena: 5 500 000 Kč

Lokalita: Záryby - Martinov, okres Praha-východ

Stavba: Cihlová

Poloha domu: Samostatný

Typ domu: Patrový

Užitná plocha: 270 m²

Plocha pozemku: 690 m²

Sklep: Ano

Garáž: Ano

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální tuhá paliva

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 230V

Popis:

Dvoupodlažní rodinný dům, před rekonstrukcí. Dům je částečně podsklepen, na rovinatém pozemku. Jeden byt je v zadní části domu a má vlastní vchod; druhý byt je v přízemí a třetí byt je v patře. Na pozemku je dále kůlna a garáž. Dům je napojen na obecní vodovod, studnu a kanalizaci. Plyn je doveden na pozemek.



Zdroj:

Realitní kancelář OPIDUM - reality, a.s.

Linhartská 136/6, 11000 Praha

www.opidum-reality.cz

7) Rodinný dům

Nabídková cena: 5 790 000 Kč

Lokalita: Byšická, Všetaty - Přívory

Poloha domu: Samostatný

Podlaží: 2 včetně 1 podzemního

Užitná plocha: 293 m²

Plocha pozemku: 625 m²

Garáž: 1

Rok rekonstrukce: 2010

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové

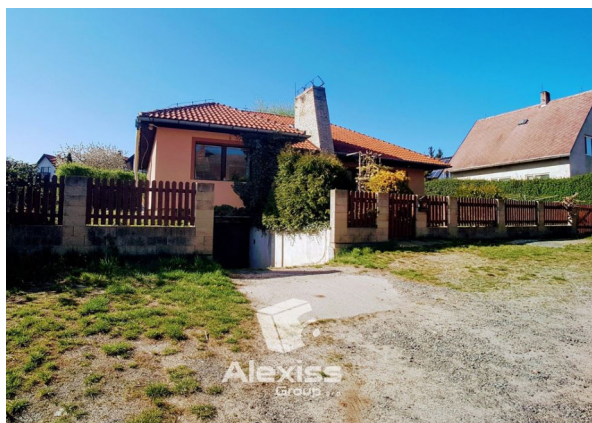
Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V

Popis:

Podsklepený rodinný dům 5+1 s garáží a terasou. Dvoupodlažní stavbu z roku 1994 s rekonstrukcí v roce 2010 - zateplená fasáda, rozvod plynu, okna původní. V 1.NP: zádveří, vstupní hala s přípravou na krb, obývací pokoj, kuchyň, pracovna, 3 ložnice, samostatné WC, koupelnu s vanou a sprchovým koutem. V 1.PP: garáž pro 2 auta, prádelna, předsíň, kotelna, chodba a 3 sklady. Půda je využívána jako úložný prostor. Do domu je zavedena el., plyn, obecní vodovod a kanalizace. Topení je zajišťováno plynovým kotlem BOSCH a ohřev vody el. bojlerem a solárními panely. Z boku domu je podzemní jímka na sběr dešťové vody.



Zdroj:

Realitní kancelář Alexiss Group, s.r.o.

Sinkulova 354/83, 14000 Praha

Tel.: +420 244 466 540

www.alexiss.cz

8) Rodinný dům

Nabídková cena: 6 000 000 Kč

Lokalita: Vinohrady, Obříství

Stavba: Cihlová

Poloha domu: Samostatný

Podlaží: 2

Plocha zastavěná: 87 m²

Plocha podlahová: 144,11 m²

Plocha pozemku: 382 m²

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové

Plyn: Plynovod

Elektrina: 230V

Popis:

Rodinný dům o dispozici 5+2, který prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2009: střecha, zateplení domu, fasáda, plastová okna a interiér přízemí vč. rozvodů elektřiny, vody a kanalizace. V 1.NP byt o dispozici 3+1 (výměra 76,26 m²) s komorou, koupelna s rohovou vanou a toaletou, technická místnost (pračka a plynový kotel, který zajišťuje vytápění celého domu a ohřev vody). Z ložnice vstup na zahradu. V 2.NP byt 2+1 (výměra 67,85 m²), po kompletní rekonstrukci v roce 2018. Podkrovní obývací pokoj, ložnice s šatnou, koupelna - sprchový kout a toaleta. Z bytu je přístup na půdu o výměře 32 m², která je zateplena. Součástí pozemku je zastřešené parkovací stání s navazující zděnou dílnou a pergola.



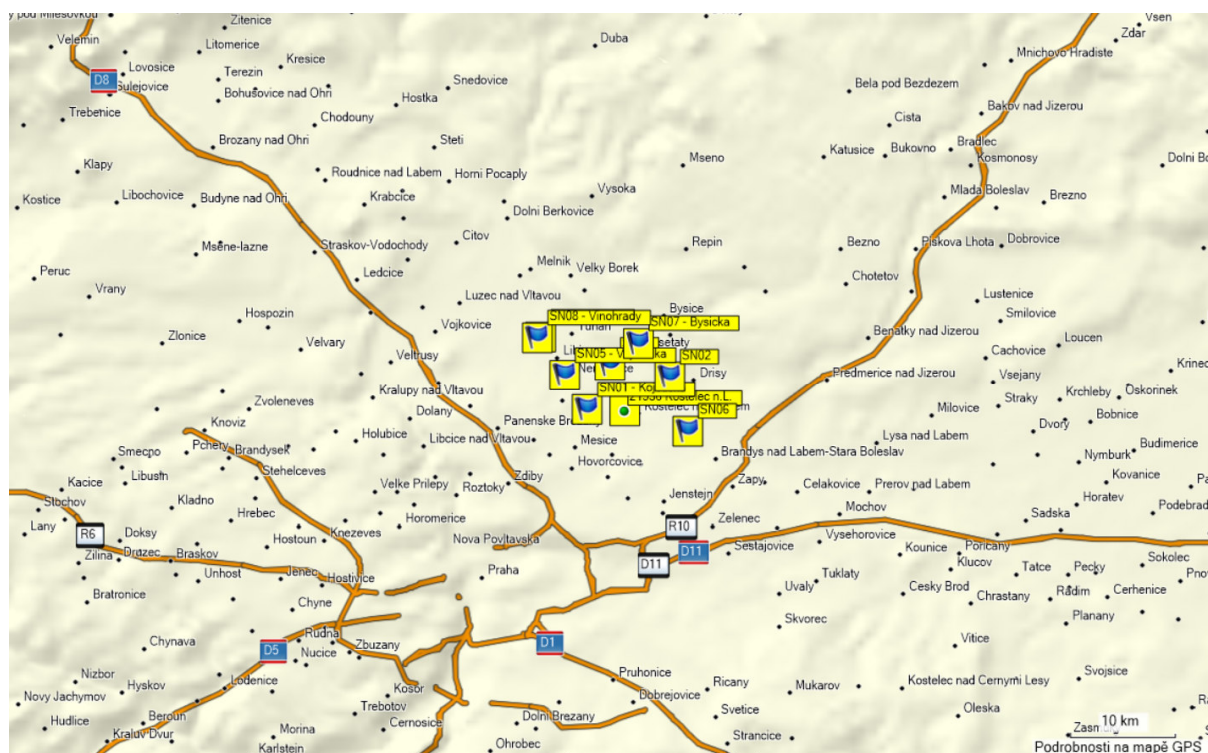
Zdroj:

Realitní kancelář Indra & Světlík Reality, s.r.o.

V Jámě 699/1, 11000 Praha

www.is-reality.cz

Lokalizace srovnávacích nemovitostí:



Závěrečná analýza

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient $k_{ZC} \leq 1,00$. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota $k_{ZC} = 0,85$.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.

Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimbura, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejků vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).

Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

Metoda přímého porovnání:

Srovnávací nemovitá věc	Cena ke srovnání [Kč]	Index odlišnosti I _o						Upravená cena [Kč]
		zdroj	poloha	velikost stavby	velikost pozemků	tech. stav a vybavenost	ostatní (poloha v zástavbě)	
SN 1	4 490 000	0,90	1,05	1,05	1,00	1,05	1,00	4 677 963
SN 2	4 630 000	0,90	1,05	1,00	1,10	0,85	1,00	4 090 952
SN 3	4 850 000	0,90	1,00	1,05	1,10	0,90	1,05	4 764 288
SN 4	4 935 000	0,90	1,00	1,00	1,05	0,90	1,00	4 197 218
SN 5	5 299 000	0,90	0,95	1,00	1,10	0,85	1,00	4 236 153
SN 6	5 500 000	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	5 197 500
SN 7	5 790 000	0,90	1,00	1,00	1,05	0,85	1,00	4 650 818
SN 8	6 000 000	0,90	1,00	1,00	1,10	0,75	1,00	4 455 000
n: počet srovnávacích nemovitostí								8
Obvyklá cena:								4 533 736
Obvyklá cena po zaokrouhlení:								4 533 700
Statistické veličiny:								
Směrodatná odchylka [SO]								364 947
Minimální hodnota								4 090 952
AP - SO								4 168 753
Aritmetický průměr [AP]								4 533 700
AP + SO								4 898 647
Maximální hodnota								5 197 500

C REKAPITULACE

Výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí:

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 534935 Kostelec nad Labem
Kat.území: 670171 Kostelec nad Labem List vlastnictví: 300

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

B *Nemovitosti*

Pozemky	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela				
St. 848	112	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kostelec nad Labem, č.p. 756, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 848				
337/3	690	zahrada		zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.**

indikujeme ke dni ocenění ve výši:

4 533 700,- Kč

slovy: Čtyřmilionypětsettřicettřitisícesedmset korun českých

D ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav vedený v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovením § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaný dle Rozhodnutí ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády České republiky č.j. 193/2009-OD-ZN ze dne 08.10.2009 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost: pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 5983 – 155 / 2020 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečeti:

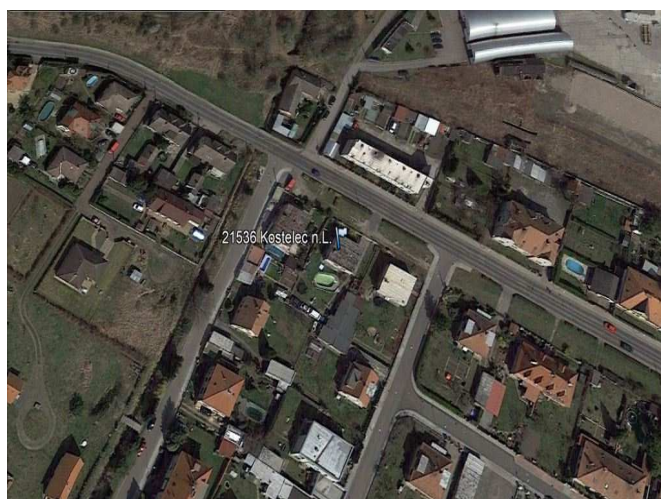
V Hradci Králové dne 29.04.2020

Podpis za znalecký ústav:

Ing. Milan Bálek
jednatel společnosti
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové

E PŘÍLOHY

1. Barevná fotodokumentace
2. Snímek katastrální mapy
3. Výpis ze systému Sledování zásilek České pošty s.p.





Sledování zásilek

Stav	Číslo zásilky	Datum	PSČ	Místo v
	RR2591394134F Odeslání zásilky zpět odesílateli - adresát zásilku nevyzvedl ve stanovené odběrní lhůtě.	28.4.2020	14019	<u>Praha 4</u>

Detailní informace k zásilkám

RR2591394134F

Typ zásilky: **Doporučené psaní, Ekonomický**, Hmotnost zásilky: **0.01 kg**, Výše dobírky: **0 Kč**, Počet kusů: **1 kus**,
Zásilka uložena do: **27.4.2020**



Datum	Událost	PSČ	Místo vzniku u
28.4.2020	Odeslání zásilky zpět odesílateli - adresát zásilku nevyzvedl ve stanovené odběrní lhůtě.	14019	<u>Praha 419</u>
25.3.2020	Uložení zásilky - vyšší moc.	14019	<u>Praha 419</u>
25.3.2020	Doručování zásilky.	14999	<u>dodejna II Pr</u>
25.3.2020	Příprava zásilky k doručení.	14900	<u>Praha 415</u>
23.3.2020	Zásilka převzata do přepravy.	37020	<u>Postservis Čes</u>
23.3.2020	Obdrženy údaje k zásilce.		

[Hodnotit zásilku](#)
[Změnit doručení](#)
[Reklamovat zásilku](#)

Víte, že...?

Můžete sledovat svoji zásilku i v **mobilní aplikaci**? Aplikace je k dispozici zdarma pro chytré telefony s operačním systémem iOS a Android.

Můžete ohodnotit, jak jste byli s doručováním zásilky spokojeni? Stačí vyplnit **krátký formulář**.

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **128437268-28595-200430171635**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Vstup v listinné podobě se skládá z **22** listů (stránek textu).

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

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.

Ověřující osoba:

Hana Častulíková

Vystavil:

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor dne 30.04.2020



128437268-28595-200430171635

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.