

# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876



101401395463

EX 1395/14 - 463

## ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 24971/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 670 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Kamenný Újezdec, č.e. 618, rod. rekr (stavba stojí na pozemku p.č. St. 670) a pozemku p.č. 501/21 - zahrada, vše v k.ú. Kamenný Přívoz, obec Kamenný Přívoz, okres Praha-západ.

Zadavatel posudku:

Mgr. Jiří Nevřela  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ

Libocká 73/57  
161 00 Praha 6

IČ: 7504275196

DIČ: 370-7504275196

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA-VÝCHOD  
Libocká 73/57, 161 00 Praha 6  
SOUDNÍ EXEKUTOR  
Mgr. JIŘÍ NEVŘELA

Číslo jednací zadavatele:

054 EX 1395/14-457

Číslo položky v evidenci posudků:

011707/2023

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 24.3.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován v počtu ve 3 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo: 1

Celkem posudek obsahuje 15 stran a 8 stran příloh.

V Praze, dne 12.4.2023.

## A. NÁLEZ

---

### 1. Zadání znaleckého posudku

#### Odborná otázka:

Na základě usnesení, 8.3.2023, vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, Mgr. Jiří Nevřela, č.j. 054 EX 1395/14-457, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 670 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Kamenný Újezdec, č.e. 618, rod. rekr (stavba stojí na pozemku p.č. St. 670) a pozemku p.č. 501/21 - zahrada, vše v k.ú. Kamenný Přívoz, obec Kamenný Přívoz, okres Praha-západ.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu podle zvláštního předpisu výše uvedených nemovitostí a jejich příslušenství, dále movitých věcí, které tvoří příslušenství výše uvedených nemovitostí, a v neposlední řadě též práv a závad spojených s výše uvedenými nemovitostmi, jakož i řádně určit výčet příslušenství nemovitostí.

#### Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. 054 EX 1395/14-457. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

#### Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

#### Vymezení pojmů dle legislativy:

##### **Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.**

**§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.“**

**§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

**§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

**§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

**Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

## 2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 24.3.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes zaslou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

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

### 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 690, pro k.ú. Kamenný Přívoz, obec Kamenný Přívoz, okres Praha-západ, vyhotovený objednavatelem, dne 7.1.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Kamenný Přívoz, obec Kamenný Přívoz, okres Praha-západ, vyhotovený znaleckou kancelář, dne 24.3.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Středočeský  
Okres: Praha-západ  
Obec: Kamenný Přívoz  
Katastrální území: Kamenný Přívoz (662879)

List vlastnictví číslo: 690

Vlastník:

Zíval Jan Bc.  
Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha 3

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, pravděpodobně zděný (nebylo možné přesně fyzicky ověřit), podsklepený objekt rodinné rekreace s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný přibližně do půdorysného tvaru obdélníka s navazujícím zastřešeným vchodem, nachází se v zastavěné, stavebně nesrostlé části obce Kamenný Přívoz, v rámci rekreační oblasti, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Kamenný Újezdec ev. č. 618, 252 82 Kamenný Přívoz - Kamenný Újezdec. Parkování je možné ve vlastní garáži a na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 501/6 - zahrada, který je ve vlastnictví obce Kamenný Přívoz. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 50 m od předmětu ocenění.

Objekt je pravděpodobně napojen na elektro. Dle informací ČSÚ v obci Kamenný Přívoz se dále nachází tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

<b>Základy:</b>	smíšené	<i>s izolací</i>
<b>Obvodové stěny:</b>	zděné, kamenné (I. PP)	
<b>Stropy:</b>	*	
<b>Zastřešení</b>	sedlový krov	
<b>Krytina:</b>	plechová	
<b>Klempířské konstrukce:</b>	žlaby - svody	<i>pozinkované</i>
<b>Úprava povrchů:</b>	VNITŘNÍ	*
	FASÁDNÍ	vápenné hladké omítky, běžný nátěr
<b>Schodiště:</b>	*	*
<b>Dveře:</b>	*	*
<b>Okna:</b>	dřevěná zdvojená	
<b>Podlahy:</b>	*	
<b>Vytápění:</b>	*	*
<b>Elektroinstalace:</b>	*	
<b>Rozvod vody:</b>	*	
<b>Zdroj teplé vody:</b>	*	
<b>Rozvod propan-butanu</b>	*	
<b>Kanalizace:</b>	*	
<b>Záchod:</b>	*	
<b>Okenice:</b>	ANO	
<b>Vnitřní vybavení:</b>	*	
<b>Ostatní:</b>	*	

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

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 40 let. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:**

**a) vedlejší stavby:**

Za objektem, vlevo (pohled z přístupové komunikace), je situována přízemní, dřevěná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA.

**b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

- oplocení - drátěné pletivo s kovovými sloupky a betonovou podezdívkou
- kovová vrata s drátěným pletivem v kovových rámech
- kovová vrátka s drátěným pletivem v kovových rámech
- zpevněná plocha betonová
- zpevněná plocha dlážděná
- opěrná zídka kamenná
- venkovní schody kamenné
- přípojky IS

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že na pozemku se dále nachází venkovní úprava (studna nebo jímka), kdy bez možné detailnější prohlídky a součinnosti povinného nebylo možné určit, o jakou venkovní úpravu se jedná.

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

## **6. Obsah znaleckého posudku**

### **1) Ocenění porovnávací metodou**

## B. POSUDEK

---

### Ocenění

#### 1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

#### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílům, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

#### Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírůžků s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

#### Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),

- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. pořádné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

### Identifikace porovnatelných vzorků:

#### 1) Objekt, k.ú. Kamenný Přívoz, okres Praha-západ

Pozemek: St. 761, LV 500 Součástí je stavba: Kamenný Újezdec, č.e. 381, rod.rekr

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.410.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2022 13:22:59. Zápis V-9982/2022-210  
proveden dne 22.09.2022.

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

pozemky:

St. 761, LV 500 Součástí je stavba: Kamenný Újezdec, č.e. 381, rod.rekr; 479/5, LV 500;  
480/2, LV 500

#### 2) Objekt, k.ú. Kamenný Přívoz, okres Praha-západ

Pozemek: St. 651, LV 534 Součástí je stavba: Kamenný Újezdec, č.e. 388, rod.rekr

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2022 08:20:00. Zápis V-10107/2022-210  
proveden dne 21.09.2022.

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

pozemky:

St. 651, LV 534 Součástí je stavba: Kamenný Újezdec, č.e. 388, rod.rekr; 518/13, LV 534

#### 3) Objekt, k.ú. Kamenný Přívoz, okres Praha-západ

Pozemek: St. 370, LV 1283 Součástí je stavba: Kamenný Přívoz, č.e. 175, rod.rekr

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.600.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2022 10:36:18. Zápis V-7047/2022-210  
proveden dne 13.07.2022.

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

pozemky:

St. 370, LV 1283 Součástí je stavba: Kamenný Přívoz, č.e. 175, rod.rekr; 306/8, LV 1283;  
306/9, LV 1283



## Seznam porovnávaných objektů:

<b>1) Objekt, k.ú. Kamenný Přívoz, okres Praha-západ</b>	
Výchozí cena (VC):	3 410 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,98
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,00
K <sub>technického stavu</sub> :	1,00
Jednotková cena (JC):	3 479 591,84 Kč
Váha (V):	1,0
<b>2) Objekt, k.ú. Kamenný Přívoz, okres Praha-západ</b>	
Výchozí cena (VC):	3 200 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,98
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,05
K <sub>technického stavu</sub> :	0,90
Jednotková cena (JC):	3 455 350,39 Kč
Váha (V):	1,0
<b>3) Objekt, k.ú. Kamenný Přívoz, okres Praha-západ</b>	
Výchozí cena (VC):	3 600 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K <sub>polohy</sub> :	1,00
K <sub>vybavení</sub> :	1,00
K <sub>datum realizace</sub> :	0,96
K <sub>konstrukce</sub> :	1,00
K <sub>pozemku</sub> :	1,05
K <sub>technického stavu</sub> :	1,05
Jednotková cena (JC):	3 401 360,54 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	3 401 360,54 Kč
Průměrná jednotková cena ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	3 445 434,26 Kč
Maximální jednotková cena:	3 479 591,84 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena:

3 450 000,- Kč

Jednotkové množství:

× 1,00

Porovnávací hodnota:

= 3 450 000,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota:**

**3 450 000,- Kč**

## C. ODŮVODNĚNÍ

---

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- možnost parkování ve vlastní garáži a na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- atraktivní lokalita vhodná k rekreaci

### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

## D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 8.3.2023, vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, Mgr. Jiří Nevřela, č.j. 054 EX 1395/14-457, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 670 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Kamenný Újezdec, č.e. 618, rod. rekr (stavba stojí na pozemku p.č. St. 670) a pozemku p.č. 501/21 - zahrada, vše v k.ú. Kamenný Přívoz, obec Kamenný Přívoz, okres Praha-západ.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu podle zvláštního předpisu výše uvedených nemovitostí a jejich příslušenství, dále movitých věcí, které tvoří příslušenství výše uvedených nemovitostí, a v neposlední řadě též práv a závad spojených s výše uvedenými nemovitostmi, jakož i řádně určit výčet příslušenství nemovitostí.

### REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	3 450 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

\* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí**

**3 450 000,– Kč**

**Cena slovy: třimilionyčtyřistapadesáttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mičoch  
Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 12.4.2023

Oceňovací a znalecká  
kancelář s.r.o.

Václavské náměstí 808/66  
110 00 Praha

IČ: 268 69 004, DIČ: CZ26869004

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
*znalecká kancelář*

**Ing. Tomáš Vingrálek**

znalec, jehož prostřednictvím znalecká  
kancelář vykonává svou činnost



## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

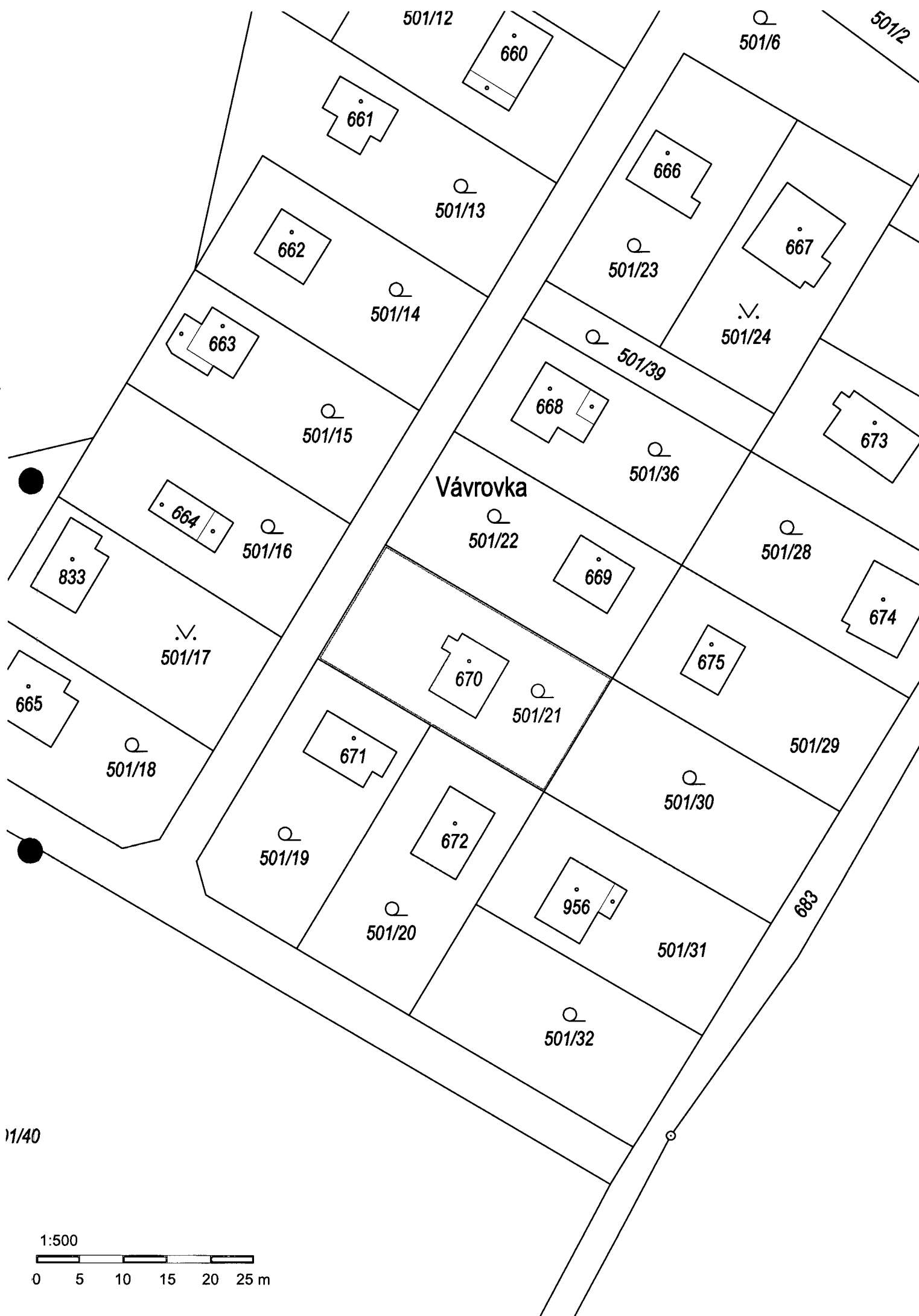
Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

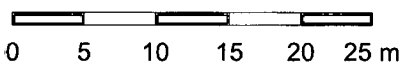
Fotodokumentace





11/40

1:500





## F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **011707/2023**.

V Praze, dne 12.4.2023



.....  
**Ing. Tomáš Víngrálek**  
znalec vykonávající činnost prostřednictvím  
znalecké kanceláře

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
znalecká kancelář  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)