

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1916/116/2020

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	<b>Pozemky, pozemek p.č. 727/2, vše v k.ú. Rokytnice u Přerova a obci Rokytnice, zapsané na LV č. 5, vedené u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov</b>		
Katastrální údaje :	Kraj Olomoucký, okres Přerov, obec Rokytnice, k.ú. Rokytnice u Přerova		
Adresa:	Rokytnice, 751 04 Rokytnice		
<b>OBJEDNATEL:</b>	<b>Exekutorský úřad Praha 9, Mgr. Ondřej Svoboda</b>		
Adresa:	Beranových 130, 199 000 Praha 18		
<b>ZHOTOVITEL:</b>	<b>Ing. Michal Danielis</b>		
Adresa:	Pražská 88, 541 01 Trutnov		
IČ: 13531140	telefon: 499732407	e-mail: mdanielis@volny.cz	
<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Odhad obvyklé ceny k exekucími řízení č.j.184 EX 7898/16-94 (ocenění stávajícího stavu)</b>		



**OBVYKLÁ CENA**

**400 000 Kč**

Stav ke dni: 16.7.2020

Datum místního šetření: 16.7.2020

Za přítomnosti: znalec

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 1

**V Trutnově, dne 04.09.2020**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

**Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:**

- **nemovitostí povinné a jejich součástí**
- **určit a ocenit příslušenství uvedených nemovitostí**
- **zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená**
- **vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu**

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je zpracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací (k jejímu zjištění bude použito rovněž komparace metody nákladové a srovnávací). Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření. Zpracovateli znaleckého posudku je známo, že znalecký posudek má sloužit jako podklad pro účely exekučního řízení.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

## **Základní pojmy a metody ocenění**

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel exekučního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

### **Stručná charakteristika těchto metod:**

#### **- metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

#### **- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti.

#### **- metoda srovnávací (tržní, statistická)**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací.

## **Přehled podkladů**

1. Výpis z KN, LV č. 5
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 16.7.2020. Povinná Bednaříková Nikola, byla řádně obeslána doručeným dopisem se žádostí o součinnost, který byl vhozen do schránky dne 15.7.2020, bez reakce. Pozemky jsou volně přístupné.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 184 EX 7898/16-94
9. Povodňová zpráva www.cap.cz
10. Cenové údaje www.cuzk.cz

### **Odborná literatura:**

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVŠ, Praha 2007
- Ort, P. Cvičení z oceňování nemovitostí - díl I, BIVŠ, Praha, 2007
- Ort, P. Analýza realitního trhu, BIVŠ, Praha 2008
- Ort, P. Oceňování nemovitostí a cenové mapy, Dashofer, Praha 2008
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010

### Místopis

Rokytnice je obec ležící v okrese Přerov. Žije zde přibližně 1 500 obyvatel. Jejich katastrální území má rozlohu 806 ha. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1348.

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input checked="" type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

### Přístup přes pozemky:

938 Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, 77900 Olomouc

### Celkový popis

Oceňovaný pozemek p.č. 727/2 je situovaný v jižní okrajové části obce Rokytnice, v okolí obdobných pozemků užívaných jako zahrady s rekreačními stavbami, dle ÚPD je pozemek vedený jako plocha zahrady s rekreačními domky, případně s přípustnou stavbou rekreačního domku, je přístupný z veřejné zpevněné komunikace. Je situovaný v prostoru mezi asfaltovou komunikací a železniční tratí, od centra obce je vzdálen cca. 1,3 km, v obci je rozšířená občanská vybavenost - úřad, MŠ, ZŠ, pošta, muzeum, zámek, pivovar, dětské hřiště, sportoviště. V obci je autobusová a vlaková zastávka.

Území je v místě zainvestováno pouze NN, na pozemek však není přípojka zavedena. Jde o úzký pás pozemku, omezená možnost výstavby - šíře cca. 8 m.

## RIZIKA

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

- NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Exekuce

Komentář: *Vlastnické právo*

*Bednaříková Nikola, č. p. 218, 75104 Rokytnice*

*Způsob ochrany nemovitosti  
zemědělský půdní fond*

*Omezení vlastnického práva  
Nejsou evidována žádná omezení.*

*Jiné zápisy*

*Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Zahájení exekuce - Bednaříková Nikola*

*Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov*

*Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 04.08.2020 09:00:00.*

### **Ostatní rizika: nejsou**

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva*

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Pozemek

#### Porovnávací metoda

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou volné a užívané v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků byly porovnány pozemky zahrad nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m<sup>2</sup> pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Zahrada 463 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Kokory, okres Přerov			
<b>Popis:</b>	Mírně svažité pozemek ( 463 m <sup>2</sup> , šířka cca 12 m, délka 40 m) v obci Kokory. Podle územního plánu obce je pozemek určen k rekreaci. Lze stavět objekt do 50m <sup>2</sup> s využitím podkroví. Příjezd k pozemku po asfaltové cestě.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			0,90	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
320 000	463	691,14	0,90	<b>622,03</b>



<b>Název:</b>	<b>Zahrada 204 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Podzámčí, Tovačov - Tovačov I-Město			
<b>Popis:</b>	Zahrada v obci Tovačov. Pozemek s plochou 204 m <sup>2</sup> se nachází v zahrádkářské kolonii poblíž Hradeckého rybníka.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			0,90	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>





[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>c</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
150 000	204	735,29	0,90	<b>661,76</b>

<b>Název:</b> Pozemek pro výstavbu - cuzk.cz				
<b>Lokalita:</b> Rokytnice u Přerova				
<b>Popis:</b> Pozemek p.č. 333/2 zobchodovaný smlouvou kupní ze dne 06.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2019				
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		0,50		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>c</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 500 000	2 107	711,91	0,50	<b>355,96</b>



<b>Zjištěná průměrná jednotková cena</b>	<b>546,58 Kč/m<sup>2</sup></b>
--	--------------------------------

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými pozemky. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné nemovitosti, upraví se cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase:

– pozemek v okrajové části obce, vedený jako plocha zahrady, zastavitelný rekreační stavbou, přístupný z veřejné zpevněné komunikace.

Realizované ceny a nabídkové ceny pozemků se pohybují v intervalu od 350,- do 700,-Kč/m<sup>2</sup>. Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty - indikovaná hodnota je při spodní úrovni intervalu, t.j. 350,-Kč/m<sup>2</sup> a to vzhledem k jeho úzkému tvaru nevhodného pro výstavbu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
orná půda	727/2	1 140	350,00		399 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 140</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>399 000</b>

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
10 000 Kč	Oceňovaný pozemek p.č. 727/2 byl zobchodován Smlouvou kupní ze dne 20.03.2017 za kupní cenu ve výši 10 000,- Kč, která je výrazně nižší než obvyklá.

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

**Hodnota pozemku**

**399 000 Kč**

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **pozemku situovaném v okrajové části obce Rokytnice, vedeném jako pozemek zahrady s přípustnou výstavbou pro rekreaci, v okolí pozemků zahrad s zahrádkářskými chatami, přístupným z veřejné zpevněné komunikace, v dané lokalitě je poptávka vyrovnaná s nabídkou.**

**S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitosti jsou za navrženou porovnávací cenu obchodovatelné.**

#### Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota 399 000,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovitostech zapsaných na LV č. 5; zaokrouhleno

- nemovitostí povinného a jejich přísl.	400 000,-Kč
- příslušenství uvedených nemovitostí	0,-
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená - nezjištěna	0,-
- výhody a nájemné právo – nezjištěno	0,-

**Obvyklá cena**

**400 000 Kč**

slovy: Čtyřistatisíc Kč



## **Závěr**

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci - pozemku p.č. 727/2, vše v k.ú. Rokytnice u Přerova a obci Rokytnice, zapsané na LV č. 5, vedené u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov;** se zohledněním práv a závad

**ve výši  
400 000,-Kč**

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).  
V Trutnově 04.09.2020

Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov  
telefon: 499732407  
e-mail: mdanielis@volny.cz

## **Znalecká doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1916/116/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 116.

## SEZNAM PŘÍLOH

<b>Přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	1
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	1
Žádost o součinnost	1
ÚPD	1
Cenové údaje z KN	1

### Snímek z katastrální mapy

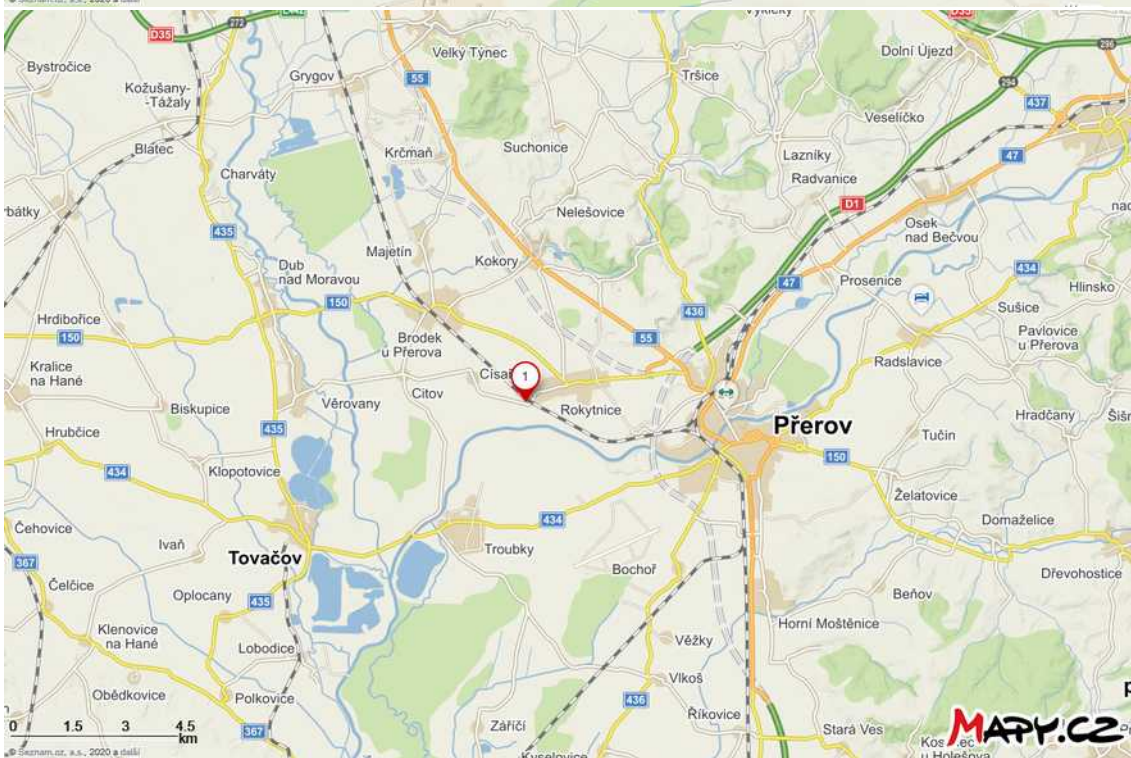
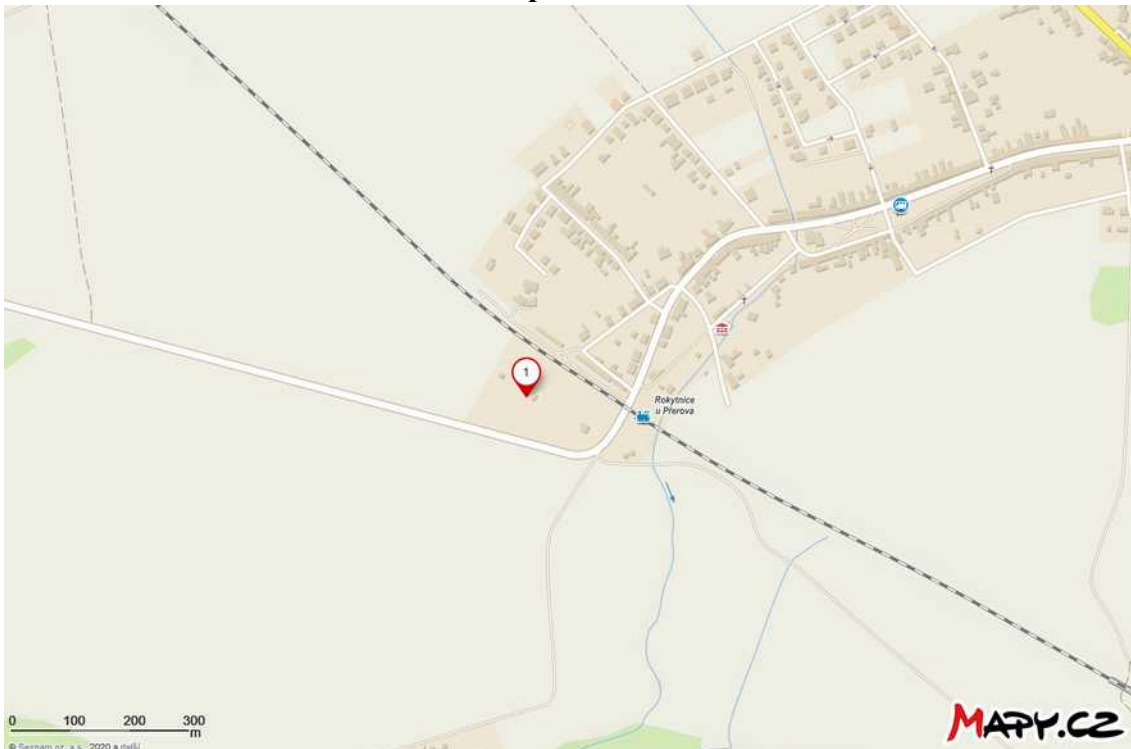




## Fotodokumentace nemovitosti



## Mapa oblasti



## Žádost o součinnost

Ing. Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01  
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací- nemovitosti

### Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:

NIKOLA BEDNARIKOVÁ, Rokytnice 218, 75104, Rokytnice, nar. 11.03.1992

### Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150, 15057, Praha 5, IČ 00001350, zast. Mgr. Jiří Žák, Tříška & Žák, advokátní kancelář, s.r.o., Národní 28, 11000, Praha 1

**Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany**  
**Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda**

Usnesením číslo jednací 184 EX 7898/16-94 ze dne 9.7.2020 jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
- zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
- vyjádřit se, zda považují výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

*Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví:*

Okres: **CZ0714 Přešov** Obec: **517607 Rokytnice**  
Kat.území: **740896 Rokytnice u Přerova** List vlastnictví: **5**

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Vyměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
727/2	1140	orná půda		zemědělský půdní fond

Žádám Vás o součinnost při ocenění, zkontaktujte se se mnou, případně mi zašlete do 14-ti dnů od obdržení žádosti doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (zejména nájemní smlouvy, doklady prokazující Vaše práva, projektovou dokumentaci, stavební povolení atp).

V Trutnově dne 10.7.2020

S pozdravem  
Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:  
Stanislava Kordová, DiS.

*Úředně oprávněný na základě VZR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného Městským úřadem v Trutnově k:*

*Oceňování majetku pro - věci movité, - věci nemovité, - nehmotný majetek, - finanční majetek, - podnik*  
mdanielis@volny.cz Tel: 499 732 407, Fax: 499 732 408, Mob: +420 777 300 093



# ÚPD

