

odpovězení uloženého znaleckého úkonu:

ekutora JUDr. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znalecké kancelář
posudku ze dne 26.1.2023 pod č.j. 120 EX 12003/15-161,

ři místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjišť
novité věci dne 22.2.2023,

ZNALCE

číslo p

Znalecký posudek je podán v c

- 3 -



2. VÝČET PODKLADŮ

pu znalce při výběru zdrojů dat

zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které bu
posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (v
nační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vst
oumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postu

dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich sou

Ocenění pozemků v k.ú. Polčín a Polčín je součástí a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a ji

zákonom stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemov

h údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a t

o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Znalec:	Znalecká společnost
Adresa:	Palackého 715/1

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ JUDr. Dalimil Míky
Adresa:	Za Bránkem 83

OBVYKLÁ CENA

Počet stran: 20

Podle stavu ke dni: 20.03.2023

Počet

ace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů ve
namem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen

uje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a j
proje: cuzk.cz"

sou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje
lady území, ortofotomapy, územní plány aj.

n dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nem
a základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumer
tnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitř
věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité
nožněn přístup do všech prostor objektu.

drojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realit
získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto da
ně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní
provedli.

ých zdrojů dat a jejich popis

dkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jed

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina):

- na pozemků parc. č. 85 (orná půda) a parc. č. 796 (trvalý travní porost) v kat. území Poleňka, obec Poleň, okres Klatovy, zapsáno na LV 85,

- na pozemků parc. č. 91/1 (zahrada), parc. č. 91/2 (zahrada) a parc. č. 93 (trvalý travní porost) v kat. území Poleň, obec Poleň, okres Klatovy, zapsáno na LV 85.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebýly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 22.02.2023.

2.1. Popis postupu (srovnávací vzorky) a použita dle

Znalecká kancelář při posudku.
v daném znaleckém
veřejné zdroje, inform
data, jež mají být zkoušeny a sekundárně z databází aplikací
následovně:

- 1) Primárním zdrojem je veřejný seznam. Obdobně lze
v dané věci.

„Katastr nemovitostí
popis a jejich geometrie a pravdivá, protože byla porovnána
věcných práv a dalších věcí.
obsahuje řadu důležitých
zákona č. 256/2013 Sb. a

Registr územní identifik
správy. Je veřejným sezn
veřejnou správu. Obsah
vzájemných vazbách [za

Získaná zdrojová data j
jsou např. mapové podk

- 2) Sekundárním zdrojem
věci přímo na místě nebo bezúplatně dálkovým přístupem pro
Pokud je nám poskytnut
uspořádáním nemovitě
v případě stavby je-li určeno bezúplatně dálkovým přístupem

Dalším definovaným zdroj
kanceláří, z kterých lze
nutné potom jednoznač
Tuto identifikaci jsme p

...dňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se
(), vyhotovení mapového podkladu ze

2.2. Výčet vybraných

Níže uvádíme výpis po
o zdrojové dokumenty
znaleckého posudku a z

32,

- usnesení soudního exekuce
objednávka znaleckého (katastru nemovitostí):

- informace získané p
skutečnosti dotčené ner

...ní V-4806/2022-404. Datum podání k

...ní V-4738/2022-401. Datum podání k

...ní V-1727/2022-404. Datum podání k

52 500 Kč

at vyhotovení: 1

Vyhotovení čís

- list vlastnictví č. 85, k.ú. Poleň ze dne 26.1.2023, vyhotovené
účel: Provedení exekuce,

Vyhotoveno: V Praze 20.03

- list vlastnictví č. 85, k.ú. Poleňka ze dne 26.1.2023, vyhotovené
pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 30.1.2023,
Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, podobné
jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.
serveru mapy.cz ze dne 30.1.2023,

- kopie územního plánu obce Poleň z roku 2009,

- odpověď na žádost o zaslání nájemní smlouvy ze dne 23.1.2023,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katalogy)

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení
okamžiku 29.7.2022,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení
okamžiku 9.11.2022,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení
okamžiku 14.3.2022,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení
okamžiku 20.4.2022,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení
okamžiku 8.11.2022,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení
okamžiku 19.10.2022.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána
nedefinovaných kritérii je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí
třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí
uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv

Data získaná při místním šetření považujeme za věrohodná
znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran

CKÝ POSUDEK

oložky: 003941/2023

boru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



ého posudku

pro exekuční řízení č.j. 120 EX 12003/15

čnost s.r.o.

5, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚŘAD KLATOVY

4ika 11. M. soudní exekutor

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezů je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí.

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifikace oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIANu, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybraná data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV č. 85

kraj Plzeňský, okres Klatovy, obec Polčň, k.ú. Poleňka
adresa nemovité věci: Poleňka, 339 01 Polčňka

LV č. 85

kraj Plzeňský, okres Klatovy, obec Poleň, k.ú. Polčň
adresa nemovité věci: Polčň, 339 01 Poleň

Místopis

Obec Poleň se nachází cca 22 km východně od města Domažlice, cca 10 km severozápadně od města Klatovy a cca 16 km severně od města Nýrsko. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Domažlicích, Klatovech a v Nýrsku. Do obce vedou silnice III. třídy.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 1377/2 Obec Polčň, č. p. 47, 33901 Poleň
parc. č. 716/1 Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky parc. č. 91/1, parc. č. 91/2 a parc. č. 93 se nacházejí na jižním okraji zastavěné části obce Poleň. Jedná se o soubor sousedících pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zahrada a trvalý travní porost o výměře 207 m². Pozemky jsou na východní a západní straně ohraničené zpevněnými cestami a drátěným oplocením. Na travnatých pozemcích se nachází zděný skleník, bazén (není předmětem ocenění) a porosty. V době oceňování byly pozemky udržované a využívány. K pozemkům je přístup po zpevněné cestě nacházející se na pozemku parc. č. 1377/2, který je ve vlastnictví obce Poleň.

Přípojky IS jsou v dosahu. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plochy smíšené obytné – venkovské.

Oceňované pozemky parc. č. 85 a parc. č. 796 se nacházejí cca 1 km západně od okraje zastavěné části obce Poleňka. Jedná se o sousedící zemědělské pozemky nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda a trvalý travní porost o výměře 8 122 m². Pozemky jsou na západní straně ohraničené zpevněnou komunikací a nacházejí se v lánu. V době

oceňování byly pozemky využívány. K pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 716/1, který je ve vlastnictví Plzeňského kraje.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha nezastavěného území – zemědělské.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenstvím oceňované nemovité věci je oplocení a skleník. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ve věci případné existence nájemní smlouvy byl dotázán pravděpodobný uživatel zjištěný dle databáze LPIS. Na tuto žádost bylo odpovězeno, že společnost AGRO Polčň a.s. užívá pozemky bez nájemní smlouvy.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 22.2.2023.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům parc. č. 91/1, parc. č. 91/2 a parc. č. 93 je přístup po zpevněné cestě nacházející se na pozemku parc. č. 1377/2, který je ve vlastnictví obce Poleň.

K pozemkům parc. č. 85 a parc. č. 796 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 716/1, který je ve vlastnictví Plzeňského kraje.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 6 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírůžkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: zemědělský a stavební pozemek
- lokalita: k.ú. Poleň, blízké okolí do cca 20 km

4.2. Ocenění

LV č. 85

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Poleňka (okr. Klatovy)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Řakom, realizovaný prodej ze dne 29.7.2022, V-4806/2022-404			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 110 v k.ú. Řakom o výměře 6 684 m ² .			
Koeficienty:				
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 -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
190 000	6 684	28,43	1,00	28,43

Název: k.ú. Libkov a Loučim, realizovaný prodej ze dne 9.11.2022, V-4738/2022-401

Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 1534, parc. č. 1533 a parc. č. 1532 v k.ú. Libkov, parc. č. 1361 a parc. č. 1362 v k.ú. Loučim o výměře 44 099 m².

Koeficienty:

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 -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 700 000	44 099	38,55	1,00	38,55

Název: k.ú. Lučice u Chudenic, realizovaný prodej ze dne 14.3.2022, V-1727/2022-404
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 110 v k.ú. Lučice u Chudenic o výměře 18 099 m².

Koeficienty:

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 -	1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
543 000	18 099	30,00	1,00	30,00

Minimální jednotková porovnávací cena	28,43 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	32,33 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	38,55 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	85	8 023	32,00	1 / 4	64 184
trvalý travní porost	796	99	32,00	1 / 4	792
Obvyklá cena před korekcí ceny					64 976
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,70	=	45 483,20
Celková výměra pozemků		8 122	Hodnota pozemků celkem		45 483

LV č. 85

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Poleň (okr. Klatovy)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Smržovice, realizovaný prodej ze dne 20.4.2022, V-1720/2022-401				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 719/2 v k.ú. Smržovice o výměře 73 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,05	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,05	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
14 600	73	200,00	1,10	220,00

Název: k.ú. Smržovice, realizovaný prodej ze dne 8.11.2022, V-4720/2022-401				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 770/2 v k.ú. Smržovice o výměře 165 m ² .				
Koeficienty:				
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 -			1,05	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
33 000	165	200,00	1,05	210,00

Název: k.ú. Únějovice, realizovaný prodej ze dne 19.10.2022, V-4415/2022-401				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 1475 v k.ú. Únějovice o výměře 200 m ² .				
Koeficienty:				
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 -			1,05	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
36 000	200	180,00	1,05	189,00

Minimální jednotková porovnávací cena	189,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	206,33 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	220,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukcí pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	91/1	49	206,00	1 / 4	2 524
zahrada	91/2	130	206,00	1 / 4	6 695
trvalý travní porost	93	28	206,00	1 / 4	1 442
Obvyklá cena před korekcí ceny					10 661
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,70	—	7 462,70
Celková výměra pozemků		207	Hodnota pozemků celkem		7 463

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenou 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.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) 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.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodeji), obecně tedy z aktuální tržní ceny

porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitě věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitě věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitě věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovitě věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitě věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovitě věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitě věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovitě věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitě věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitě věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovitě věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je

proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

4.3. Výsledky analýzy dat

LV č. 85

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Poleňka (okr. Klatovy)

45 483,- Kč

LV č. 85 - Obvyklá cena

45 000 Kč

slovy: Čtyřicetpět tisíc Kč

LV č. 85

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Polcň (okr. Klatovy)

7 463,- Kč

LV č. 85 - Obvyklá cena

7 500 Kč

slovy: Sedm tisíc pět set Kč

Hodnota pozemku

52 946 Kč

Silné stránky

- přístup k pozemkům.

Slabé stránky

- omezená možnost využití a zastavění pozemků v k.ú. Polcň.

Obvyklá cena

52 500 Kč

slovy: Padesát dvacet pět set Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifiku oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3, oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až c)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina):

- na pozemků parc. č. 85 (orná půda) a parc. č. 796 (trvalý travní porost) v kat. území Polčinka, obec Poleň, okres Klatovy, zapsáno na LV 85,

- na pozemků parc. č. 91/1 (zahrada), parc. č. 91/2 (zahrada) a parc. č. 93 (trvalý travní porost) v kat. území Poleň, obec Poleň, okres Klatovy, zapsáno na LV 85.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou dle rozpisu jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina):

A) na pozemků parc. č. 85 (orná půda) a parc. č. 796 (trvalý travní porost) v kat. území Polčinka, obec Poleň, okres Klatovy, zapsáno na LV 85,

B) na pozemků parc. č. 91/1 (zahrada), parc. č. 91/2 (zahrada) a parc. č. 93 (trvalý travní porost) v kat. území Polč, obec Poleň, okres Klatovy, zapsáno na LV 85.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) nezjištěno,

B) oplocení a skleník.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

A) v objektivní zaokrouhlené výši 45.000,- Kč,

B) v objektivní zaokrouhlené výši 7.500,- Kč.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

A, B) nezjištěny.

OBVYKLÁ CENA

52 500 Kč

slovy: Padesátdvatisícpětset Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 85, k.ú. Polčinka	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 85, k.ú. Poleň	3
Snímek katastrální mapy	2
Ortofotomapa	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástský

Označní osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 003941/2023 evidence posudků.

V Praze 20.03.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město











