

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 011961/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. Cítoliby a Libořice pro exekuční řízení č.j. 120 EX 21108/15

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor
Adresa:	Za Beránkem 836, 33901 Klatovy

OBVYKLÁ CENA	96 300 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 22

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 26.04.2023

Vyhotoveno: V Praze 26.04.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/20 (jedna dvacetina):

- na pozemku parc. č. 532/4 (orná půda) v kat. území Cítoliby, obec Cítoliby, okres Louny, zapsáno na LV 807,

- na pozemku parc. č. 1466 (orná půda) v kat. území Libořice, obec Libořice, okres Louny, zapsáno na LV 225.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 23.03.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 9.3.2023 pod č.j. 120 EX 21108/15-153,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 23.3.2023,

- list vlastnictví č. 807, k.ú. Cítoliby ze dne 23.2.2023, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 225, k.ú. Libořice ze dne 23.2.2023, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 14.3.2023, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 14.3.2023,
- kopie územního plánu obce Libořice z roku 2006,
- kopie územního plánu obce Cítoliby z roku 2015,
- odpověď na žádost o zaslání nájemní smlouvy ze dne 1.3.2023,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-10/2022-507. Datum podání k okamžiku 3.1.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1000/2022-507. Datum podání k okamžiku 29.3.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3495/2022-507. Datum podání k okamžiku 9.11.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-143/2023-533. Datum podání k okamžiku 18.1.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-452/2022-533. Datum podání k okamžiku 8.2.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-442/2023-533. Datum podání k okamžiku 20.2.2023.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

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 nálezu 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 specifika 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

Vybrána 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. 807

kraj Ústecký, okres Louny, obec Cítoliby, k.ú. Cítoliby
adresa nemovité věci: Cítoliby, 439 02 Cítoliby

LV č. 225

kraj Ústecký, okres Louny, obec Libořice, k.ú. Libořice
adresa nemovité věci: Libořice, 438 01 Libořice

Místopis

Městys Cítoliby cca 1 km jižně od města Louny a cca 18 km východně od města Žatec. Jedná se o městys se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Lounech a v Žatci. Do městyse vedou silnice II. a III. třídy.

Obec Libořice cca 7 km jižně od města Žatec a cca 29 km severozápadně od města Rakovník. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Rakovníku a v Žatci. 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 ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☒ ostatní		
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 - samota		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

parc. č. 796/1 Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001
Ústí nad Labem

parc. č. 1737 Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001
Ústí nad Labem

Celkový popis nemovité věci

Pozemek na VL č. 807, k.ú. Cítoliby

Oceňovaný pozemek se nachází na západním okraji zastavěné části městyse Cítoliby. Jedná se o travnatý pozemek obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako orná půda o výměře 1 278 m². Pozemek je ohraničený drátěným oplocením s ocelovými sloupky. Na travnatém pozemku se nachází skleník a porosty. V době oceňování byl rovinný pozemek neudržovaný a nevyužívaný. K pozemku parc. č. 532/4 je přístup po zpevněné komunikaci nacházející se na pozemku parc. č. 796/1, který je ve vlastnictví Ústeckého kraje.

Přípojky IS jsou v dosahu do cca 50 m. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu je pozemek vedený jako plocha změn na plochu bydlení individuální v rodinných domech – vesnické.

Pozemek na VL č. 225, k.ú. Libořice

Oceňovaný pozemek se nachází cca 650 m severozápadně od okraje zastavěné části obce Libořice. Jedná se o pozemek obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako orná půda o výměře 4 321 m². Pozemek je na severní straně ohraničený nezpevněnou cestou a doprovodnými porosty a nachází se v lánu. V době oceňování byl rovinný pozemek udržovaný a využívaný. K pozemku parc. č. 1466 je přístup po nezpevněné cestě nacházející se na pozemku parc. č. 1737, který je ve vlastnictví Ústeckého kraje.

V územním plánu je pozemek vedený jako plocha orné půdy.

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.

Dle vyjádření společnosti Statek Libořice – Drahouš s.r.o., tato společnost neeviduje žádnou nájemní smlouvu uzavřenou s paní Sabinou Šuhajovou.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 23.3.2023.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemku parc. č. 532/4 je přístup po zpevněné komunikaci nacházející se na pozemku parc. č. 796/1, který je ve vlastnictví Ústeckého kraje.

K pozemku parc. č. 1466 je přístup po nezpevněné cestě nacházející se na pozemku parc. č. 1737, který je ve vlastnictví Ústeckého 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 přírážkou 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. Cítoliby a Libořice, blízké okolí do cca 3 km

4.2. Ocenění

LV č. 807

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Cítoliby (okr. Louny)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Cítoliby, realizovaný prodej ze dne 3.1.2022, V-10/2022-507			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 131/1 a parc. č. 127/4 v k.ú. Cítoliby o výměře 895 m ² . V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha změn na plochu bydlení individuální v rodinných domech – vesnické.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,05	
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]	K _C	[Kč/m ²]
2 600 000	895	2 905,03	1,05	3 050,28

Název:	k.ú. Cítoliby, realizovaný prodej ze dne 29.3.2022, V-1000/2022-507			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. St. 373 (součástí je stavba, budova bez čp/če, obč. vybavenost) a parc. č. 722/250 v k.ú. Cítoliby o výměře 1 132 m ² . V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha změn na plochu bydlení individuální v rodinných domech – vesnické.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,05	
velikost pozemku -			1,00	

poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,95	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 000 000	1 132	1 766,78	1,00	1 766,78

Název: k.ú. Líšťany u Cítolib, realizovaný prodej ze dne 9.11.2022, V-3495/2022-507				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 107/21 v k.ú. Líšťany u Cítolib o výměře 379 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,10	
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]	K _C	[Kč/m ²]
850 000	379	2 242,74	1,10	2 467,01

Minimální jednotková porovnávací cena	1 766,78 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 428,02 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 050,28 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	532/4	1 278	2 428,00	1 / 20	155 149
Obvyklá cena před korekcí ceny					155 149
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	93 089,40
Celková výměra pozemků		1 278	Hodnota pozemků celkem		93 089

LV č. 225

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Libořice (okr. Louny)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Libořice, realizovaný prodej ze dne 18.1.2023, V-143/2023-533				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej pozemků parc. č. 1449, parc. č. 1448, parc. č. 1573, parc. č. 1574 a parc. č. 1585 v k.ú. Libořice o výměře 237 585 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]
6 652 380	237 585	28,00	1,00	28,00

Název: k.ú. Libořice a Železná u Libořic, realizovaný prodej ze dne 8.2.2022, V-452/2022-533				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej pozemků parc. č. 1058, parc. č. 996 a parc. č. 920 v k.ú. Železná u Libořic a parc. č. 1565 v k.ú. Libořice o výměře 99 398 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,10	
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]
1 997 294	99 398	20,09	1,10	22,10

Název:	k.ú. Liběšovice a Železná u Libořic, realizovaný prodej ze dne 20.2.2023, V-442/2023-533			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej pozemků parc. č. 500/2 a parc. č. 500/27 v k.ú. Liběšovice, parc. č. 998, parc. č. 1027 a parc. č. 1176 v k.ú. Železná u Libořic o výměře 128 650 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]
3 602 200	128 650	28,00	1,00	28,00

Minimální jednotková porovnávací cena	22,10 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	26,03 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	28,00 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	1466	4 321	26,00	1 / 20	5 617
Obvyklá cena před korekcí ceny					5 617
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	3 370,20
Celková výměra pozemků		4 321	Hodnota pozemků celkem		3 370

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávání, 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 přikládaná 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 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.

(4) 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.

(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 oblíbenosti.

(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 prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité 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 nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité 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 nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité 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 nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních 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 dosažovaná 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 nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekčním 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 nemovité 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 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.

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité 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. 807

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Cítoliby (okr. Louny)

93 089,- Kč

LV č. 807 - Obvyklá cena

93 000 Kč

slovy: Devadesátřítisíc Kč

LV č. 225

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Libořice (okr. Louny)

3 370,- Kč

LV č. 225 - Obvyklá cena

3 300 Kč

slovy: Třítisícetřista Kč

Hodnota pozemku

96 459 Kč

Silné stránky

- přístup k pozemkům.

Obvyklá cena

96 300 Kč

slovy: Devadesátšesttisícetřista 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 specifik 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 e)	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 1/20 (jedna dvacetina):

- na pozemku parc. č. 532/4 (orná půda) v kat. území Cítoliby, obec Cítoliby, okres Louny, zapsáno na LV 807,

- na pozemku parc. č. 1466 (orná půda) v kat. území Libořice, obec Libořice, okres Louny, zapsáno na LV 225.

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 1/20 (jedna dvacetina):

A) na pozemku parc. č. 532/4 (orná půda) v kat. území Cítoliby, obec Cítoliby, okres Louny, zapsáno na LV 807,

B) na pozemku parc. č. 1466 (orná půda) v kat. území Libořice, obec Libořice, okres Louny, zapsáno na LV 225.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) oplocení a skleník,

B) nezjištěno.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši **93.000,- Kč**,

B) v objektivní zaokrouhlené výši **3.300,- Kč**.

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

A.B) nezjištěny.

OBVYKLÁ CENA

96 300 Kč

slovy: Devadesátšesttisíctřista 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. 807, k.ú. Cítoliby	6
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 225, k.ú. Libořice	6
Snímek katastrální mapy	2
Ortofotomapa	2
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace nemovité věci	2

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 Chrástěcký

Označení 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 011961/2023 evidence posudků.

V Praze 26.04.2023

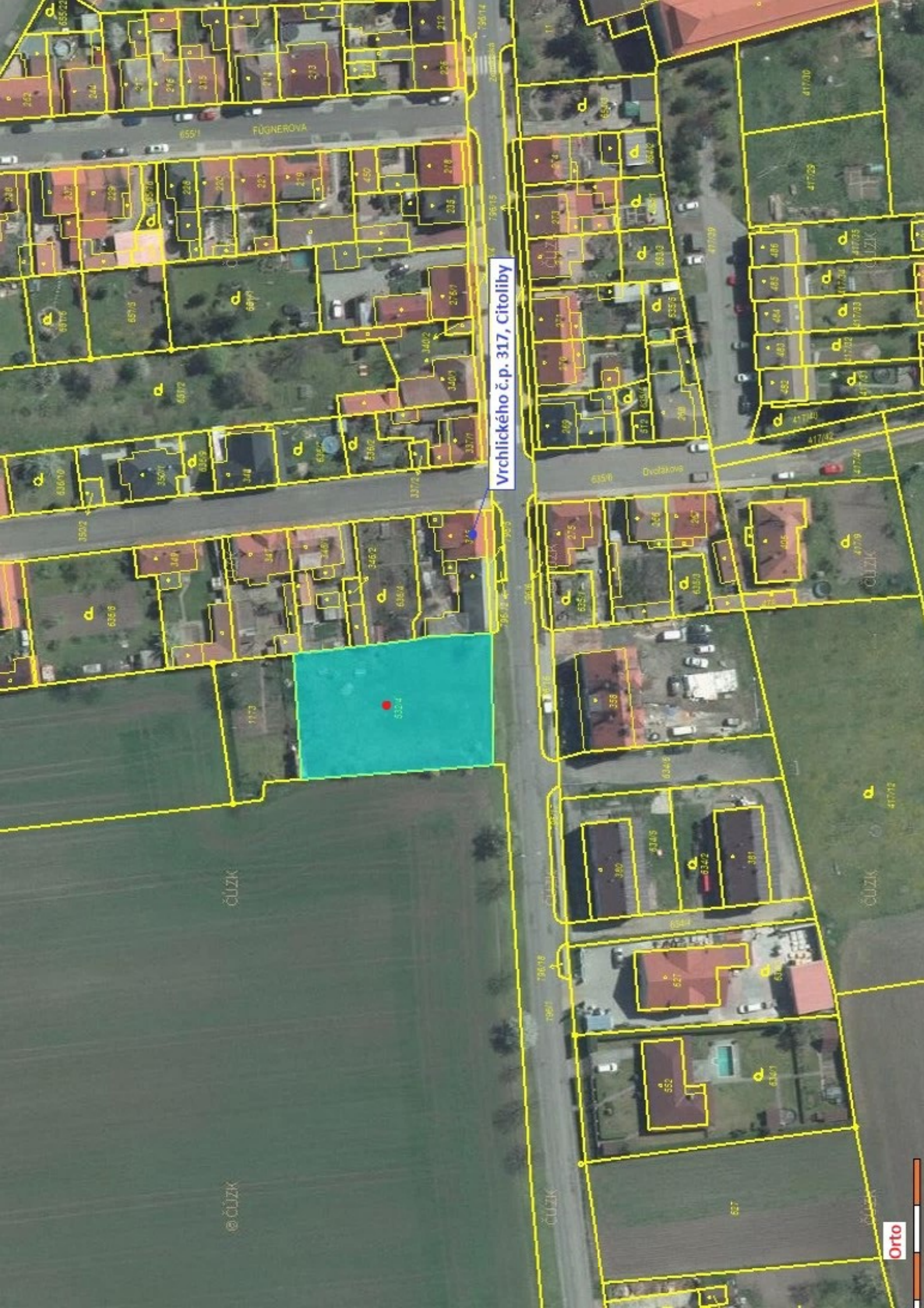


OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město



1466



Vrchlického č.p. 317, Citoliby



