

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 073096/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Pasečnice a pozemku Stráž pro exekuční řízení č.j. 120 EX 28189/16.

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, 339 01 Klatovy

OBVYKLÁ CENA	1 800 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 11.1.2024

Vyhotoveno: V Praze 11.1.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemku parc. č. St. 32/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 24 Nová Pasečnice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství v kat. území Pasečnice, obec Pasečnice, část obce Nová Pasečnice, okres Domažlice, zapsáno na LV 190,

- pozemku parc. č. 508/3 (lesní pozemek) v kat. území Stráž u Domažlic, obec Stráž, okres Domažlice, zapsáno na LV 190.

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 3.1.2024.

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 Míky LL.M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 21.11.2023 pod č.j. 120 EX 28189/16-189.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 3.1.2024.

- list vlastnictví č. 190 ze dne 3.11.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 190 ze dne 3.11.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 4.12.2023, 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 4.12.2023.
- vyznění o ohledání ze dne 24.11.2023,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí): **část A)**
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2392/2023-401. Podání k okamžiku 28.6.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1215832,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2081/2023-401. Podání k okamžiku 7.6.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-714/2023-401. Podání k okamžiku 28.2.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1194598,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí): **část B)**
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1365/2023-401. Podání k okamžiku 13.4.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3917/2023-401. Podání k okamžiku 23.10.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1252/2023-401. Podání k okamžiku 3.4.2023,
- databáze UHUL - lesní hospodářské osnovy.

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 (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

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 RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána 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

A) LV 190 - Rodinný dům Pasečnice

kraj Plzeňský, okres Domažlice, obec Pasečnice, k.ú. Pasečnice
adresa nemovité věci: Nová Pasečnice 24, 344 01 Pasečnice

B) LV 190 - Lesní pozemek Stráž

kraj Plzeňský, okres Domažlice, obec Stráž, k.ú. Stráž u Domažlic
adresa nemovité věci: Stráž, 344 01 Stráž

Místopis

Obec Pasečnice se nachází v Plzeňském kraji, cca 10 km západně od města Kdyně a cca 6 km jihozápadně od města Domažlice. V obci se nachází Pasečnický rybník. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s minimální nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská škola. V obci se dále nachází obecní úřad a knihovna. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Pasečnice č.p. 24 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Pasečnice” se nachází cca 300 m od oceňované nemovité věci.

Obec Stráž se nachází v Plzeňském kraji, cca 10 km severozápadně od města Kdyně a cca 3 km jihozápadně od města Domažlice. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s minimální nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází knihovna. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v extravilánu obce Stráž.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input checked="" type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
		<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" 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 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:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc. č. 987/1 Obec Pasečnice, Nová Pasečnice 33, 34401 Pasečnice
parc. č. 781 Město Domažlice, náměstí Míru 1, Město, 34401 Domažlice

Celkový popis nemovité věci

A) LV 190 - Rodinný dům Nová Pasečnice

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, podsklepený rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená a její stavebně - technický stav je odpovídající podprůměrné údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z betonových tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín a vikýř. Okna domu jsou dřevěná zdvojená s parapety a dřevěná dvojí s parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné prosklené. Fasáda domu není zateplená. K domu patří oplocená, neudržovaná zahrada, na které stojí dřevěná stodola a zděná garáž s dřevěnými vjezdovými vraty. Z podkroví je možný vstup na terasu se zábradlím. Oplocení zahrady je drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. K dispozici je i studna. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na části pozemku parc. č. St. 32/1 stojí stavba rodinného domu č.p. 24. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha pozemku je 401 m². Pozemek je středně svažité, travnatý, neudržovaný a oplocený. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 987/1, který je ve vlastnictví obce Pasečnice.

Součástí nemovité věci jsou IS, studna, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je stodola, garáž a oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 3.1.2024 bez účasti vlastníka nemovité věci. Povinná byla vyrozuměna o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavila, neumožnila provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložila stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

B) LV 190 - Lesní pozemek Stráž

Jedná se o pozemek parc. č. 508/3, který se nachází v katastrálním území Stráž u Domažlic. Pozemek je určený k plnění funkcí lesa. Na pozemku se nacházejí jehličnaté smrkové porosty. Část pozemku není zalesněna. Celková plocha je 3 043 m². Přístup na pozemek je přes pozemek parc. č. 781, který je ve vlastnictví města Domažlice.

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

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 3.1.2024 bez účasti vlastníka nemovité věci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

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.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

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

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 a 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. 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:

část A)

- velikost pozemku od 500 m² do 1 500 m²,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Pasečnice a okolí cca do 10 km.

část B)

- velikost pozemku od 1 000 m² do 10 000 m²,
- druh pozemku: lesní pozemek,
- lokalita: Stráž a okolí cca do 25 km.

4.2. Ocenění

A) LV 190 - Rodinný dům Pasečnice

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 24 Pasečnice

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	401,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 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 K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.


Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.


Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.


Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Česká Kubice	
Lokalita:	Česká Kubice č.p. 19	
Popis:	Samostatně stojící objekt rodinného domu, se samostatnou garáží a navazující zahradou o celkové výměře pozemků 1192 m ² v klidné okrajové části obce Česká Kubice. Přízemní, podsklepený objekt vesnického domu o dispozici obytných prostor 4+1 (2+1 přízemí, 2+0 podkroví) s kompletním provozním příslušenstvím a vybavením. Dům je v původním, udržovaném stavu. Na objekt RD navazují vlastní oplocené pozemky s vedlejší stavbou garáže, dřevěnou kolnou, studnou, zpevněnými venkovními úpravami, travním porostem, ovocnými a okrasnými dřevinami s klidovou a manipulační plochou a parkovacím zázemím, tvořící jeden uzavřený celek. Nemovitosti jsou situovány v mírně svažitém terénu s orientací pozemků na východ, navazují po celé šíři na příjezdovou zpevněnou komunikaci.	
Pozemek:	1 192,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 28.6.2023 (V-2392/2023-401)
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,80	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,90	
K7 Vliv pozemku	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 600 000 Kč	0,72	1 872 000 Kč

Název:	Rodinný dům Újezd	
Lokalita:	Újezd č.p. 58	
Popis:	Rodinný dům se nachází v obci Újezd č.p. 58. Jedná se o samostatně stojící, přízemní, podsklepenou budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Okna domu jsou plastová. V 1. PP se nachází vestavěná garáž. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 883 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci jsou hospodářské stavby, přístřešek a oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	883,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,95	
K4 Provedení a vybavení	0,80	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	

K6 Celkový stav	0,70	7.6.2023 (V-2081/2023-401)
K7 Vliv pozemku	0,96	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 144 188 Kč	0,51	1 603 536 Kč

Název:	Rodinný dům Mrákov	
Lokalita:	Starý Klíčov č.p. 13	
Popis:	RD (o dispozici 4+2) se samostatnou garáží, dílnou a stodolou, pouhé 3km od města Domažlice. Dům prošel několika zásadními úpravami 1972: přístavba domu (rozšíření o vyvýšenou část), 1985: zásadní rekonstrukce interiéru, 2002: instalovány nové rozvody vody a odpadu (plast), nové el. rozvody (měď), nová koupelna i WC, 2012: nová okna a vchodové dveře, 2020: instalován nový plynový kotel. Dům je velmi prostorný, zastavěná plocha domu 152 m ² . Dispozice domu v přízemí (2+2 nebo 3+1): veranda, předsíň, chodba, komora, koupelna, samostatné WC, kuchyň, obývací pokoj, dále samostatný byt 1+1, který tvoří další kuchyň a ložnice. Na obytnou část v přízemí navazuje kotelna a dále chlév (sklad). V podkroví: 2 plnohodnotné obytné pokoje, 1 pokoj (spíše skladová místnost) a další velký půdní prostor. Pozemek tvoří : 1) Dvůr se samostatnou garáží, na kterou navazuje samostatně přístupná dílna, stodola 2) Zahrada za stodolou se skleníkem. Dům napojen na : el. energii 230/400V, vodovod (má i vl. zdroj), na obecní kanalizaci a vytápění zajišťuje ústřední topení na plyn.	
Pozemek:	1 457,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 28.2.2023 (V-714/2023-401)</p>
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,70	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,70	
K7 Vliv pozemku	0,90	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 890 000 Kč	0,44	1 711 600 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 603 536 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 729 045 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 872 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	1 729 045 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	1 729 045 Kč

B) LV 190 - Lesní pozemek Stráž

1. Hodnota pozemků

1.1. Lesní pozemek Stráž

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Čermná u Staňkova, zdroj realizovaný prodej z 13.4.2023 (V-1365/2023-401)			
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 653/45, který se nachází v katastrálním území Čermná u Staňkova. Pozemek je vedený v Katastru jako lesní pozemek. Celková plocha pozemku je 8 416 m ² . Část pozemku je po těžbě na pozemku jsou znatelné souše.			
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 -		1,30		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
	Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient
	[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc
	120 000	8 416	14,26	1,37
				Upravená JC.
				[Kč/m ²]
				19,54



Název:	Pozemek Draženov, zdroj realizovaný prodej z 23.10.2023 (V-3917/2023-401)			
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 1057 a parc. č. 1047, které se nachází v katastrálním území Draženov. Pozemky jsou vedené v Katastru jako lesní pozemek. Celková plocha pozemku je 4 477 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
	[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc
	111 924	4 477	25,00	1,00
				Upravená JC.
				[Kč/m ²]
				25,00



Název:	Pozemek Tlumačov, zdroj realizovaný prodej z 3.4.2023 (V-1252/2023-401)			
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 1533/26, který se nachází v katastrálním území Tlumačov u Domažlic. Pozemek je vedený v Katastru jako lesní pozemek. Celková plocha pozemku je 3 721 m ² . Na pozemku jsou dle ortofotomapy znatelné souše.			

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 -	1,30
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
85 000	3 721	22,84	1,30	29,69

Minimální jednotková porovnávací cena	19,54 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	24,74 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	29,69 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]
lesní pozemek	508/3	3 043	24,74		75 284
Celková výměra pozemků		3 043	Hodnota pozemků celkem		75 284

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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen 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 tísně. 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 příslušené velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

A) LV 190 - Rodinný dům Pasečnice

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 24 Pasečnice

1 729 045,- Kč

A) LV 190 - Rodinný dům Pasečnice	
Obvyklá cena	1 725 000 Kč
slovy: Jedenmilionsedmsetdvacetpěttisíc Kč	

B) LV 190 - Lesní pozemek Stráž

1. Hodnota pozemků

1.1. Lesní pozemek Stráž

75 284,- Kč

B) LV 190 - Lesní pozemek Stráž	
Obvyklá cena	75 000 Kč
slovy: Sedmdesátpěttisíc Kč	

Silné stránky

- klidná lokalita.

Slabé stránky

- stavebně - technický stav RD,
- část lesního pozemku není dle ortofotomapy zasleňena.

Obvyklá cena	1 800 000 Kč
slovy: Jedenmilionsmsettisíc 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 a aplikací třetích stran (Valuo.cz). 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. Nami 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:

A) - pozemku parc. č. St. 32/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 24 Nová Pasečnice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství v kat. území Pasečnice, obec Pasečnice, část obce Nová Pasečnice, okres Domažlice, zapsáno na LV 190,

B) - pozemku parc. č. 508/3 (lesní pozemek) v kat. území Stráž u Domažlic, obec Stráž, okres Domažlice, zapsáno na LV 190.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **1.725.000,- Kč**.

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **75.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) - pozemku parc. č. St. 32/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 24 Nová Pasečnice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství v kat. území Pasečnice, obec Pasečnice, část obce Nová Pasečnice, okres Domažlice, zapsáno na LV 190,

B) - pozemku parc. č. 508/3 (lesní pozemek) v kat. území Stráž u Domažlic, obec Stráž, okres Domažlice, zapsáno na LV 190.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) - stodola, garáž a oplocení.

B) - nezjištěno.

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

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **1.725.000,- Kč**.

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **75.000,- Kč**.

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

A) - nezjištěny.

B) - nezjištěny.

Obvyklá cena

1 800 000 Kč

slovy: Jedenmilionosmsettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 190	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 190	4
Snímek katastrální mapy	4
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	5

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. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 073096/2023.

V Praze 11.1.2024

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

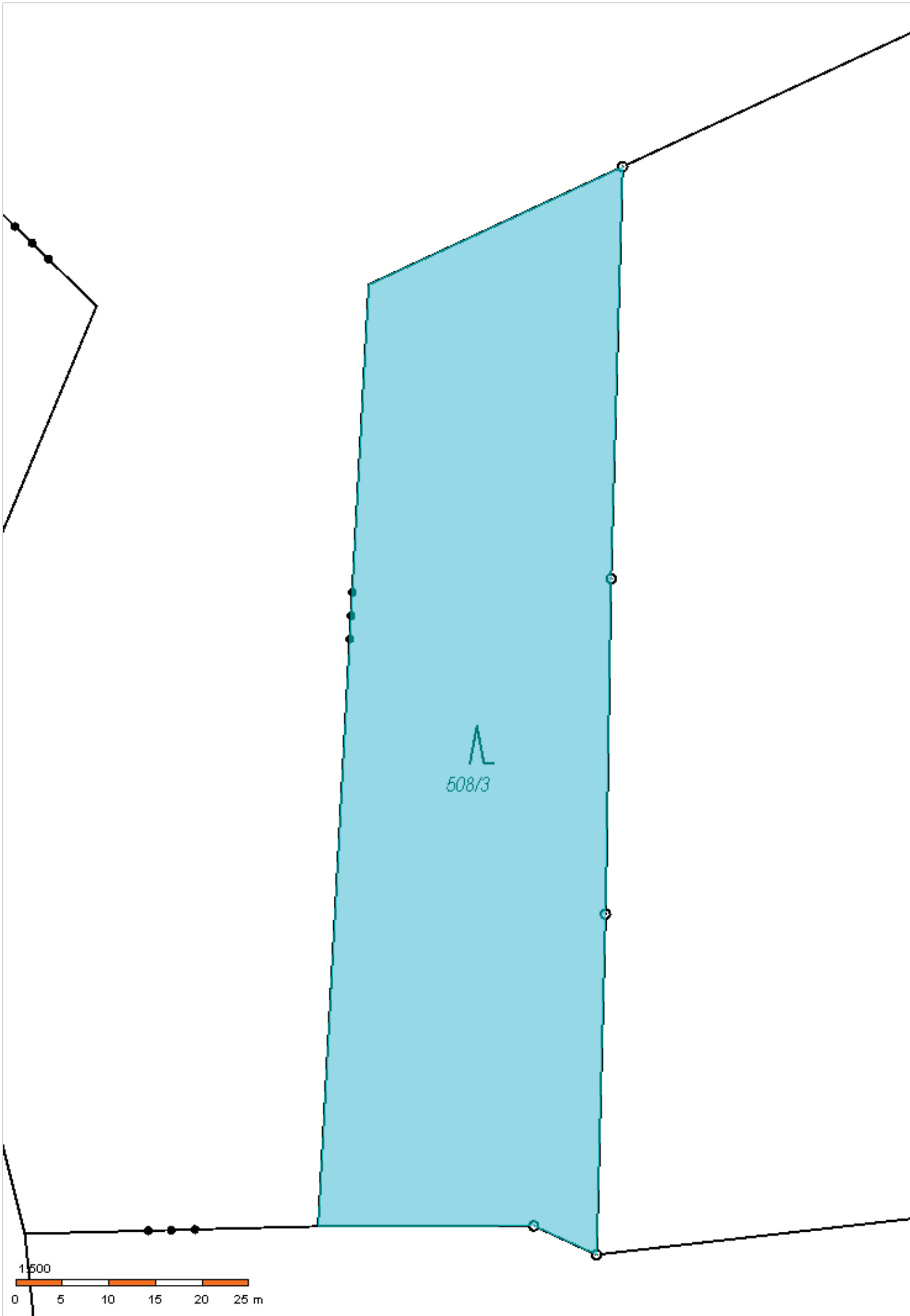
Digitálně
podepsal JUDr.
Mgr. Marcel
Petrásek, M.B.A.,
LL.M.
Datum:
2024.01.11
14:39:24 +01'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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







766/6

140

139

28

29

141

987/1

987/2

30

34/8

35

34/4

6/2

6/3

177/1

177/2

10/6

10/7

309

304





