

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 001439/2024

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. Dřísy a Záruby pro exekuční řízení č.j. 197 EX 53/23

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

<b>Zadavatel:</b>	<b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD JESENÍK</b>
	<b>Mgr. Alan Havlice, soudní exekutor</b>
Adresa:	Otakara Březiny 229/5, 79001 Jeseník

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>942 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

Počet stran: 23

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 19.03.2024

Vyhotoveno: V Praze 19.03.2024

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 2026 (orná půda) v kat. území Dřísy, obec Dřísy, okres Praha-východ, zapsáno na LV 141,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 182 (orná půda) v kat. území Záryby, obec Záryby, okres Praha-východ, zapsáno na LV 345,
- pozemků parc. č. 1368 (orná půda), parc. č. 1534 (orná půda), parc. č. 1668 (orná půda) a parc. č. 1979 (orná půda) v kat. území Dřísy, obec Dřísy, okres Praha-východ, zapsáno na LV 719.

### 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 06.02.2024.

## 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 Mgr. Alana Havlice o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 2.1.2024 pod č.j. 197 EX 53/23-38,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 6.2.2024,

- list vlastnictví č. 141, k.ú. Dřísy ze dne 18.12.2023, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 345, k.ú. Zárby ze dne 18.12.2023, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 719, k.ú. Dřísy ze dne 18.12.2023, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 29.1.2024, 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 29.1.2024,
- kopie územního plánu obce Dřísy z roku 2017,
- žádost o zaslání kopie nájemní smlouvy ze dne 4.1.2024,
- odpověď na žádost o zaslání nájemní smlouvy ze dne 15.1.2024,
- vyrozumění o ohledání soudním exekutorem č.j. 197 EX 53/23-38 ze dne 2.1.2024,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-853/2024-209. Datum podání k okamžiku 23.1.2024,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-16847/2022-209. Datum podání k okamžiku 29.12.2022,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1298/2024-209. Datum podání k okamžiku 2.2.2024.

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 souborů 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, územní 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.

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

#### LV č. 141

kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Dřísy, k.ú. Dřísy  
adresa nemovité věci: Dřísy, 277 14 Dřísy

#### LV č. 345

kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Záryby, k.ú. Záryby  
adresa nemovité věci: Záryby, 277 13 Záryby

#### LV č. 719

kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Dřísy, k.ú. Dřísy  
adresa nemovité věci: Dřísy, 277 14 Dřísy

#### Místopis

Obec Dřísy se nachází cca 15 km jihovýchodně od města Mělník, cca 19 km východně od města Neratovice a cca 5 km severozápadně od města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Mělníku, Neratovicích a v Brandýse nad Labem. Do obce vedou silnice III. třídy a železniční trať.

Obec Záryby se nachází cca 3,5 km východně od města Kostelec nad Labem a cca 15 km severně od Hlavního města Prahy. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Praze. Do obce vedou silnice II. a III. třídy.

#### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
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. 2030 Obec Dřísy, Poštovní 12, 27714 Dřísy  
parc. č. 1538 Obec Dřísy, Poštovní 12, 27714 Dřísy  
parc. č. 1353 Obec Dřísy, Poštovní 12, 27714 Dřísy  
parc. č. 1970 Obec Dřísy, Poštovní 12, 27714 Dřísy

## Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek se nachází cca 800 m jižně od okraje zastavěné části obce Záryby, cca 500–800 m severozápadně až jihozápadně a cca 300–800 m jižně od okraje zastavěné části obce Dřísy. Jedná se o soubor nesousedících zemědělských pozemků obdélníkových tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda o výměře 35 217 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou z jedné strany ohraničené nezpevněnou cestou a nacházejí se v lánu. V době oceňování byly rovinné pozemky udržované a využívané. K pozemku parc. č. 2026 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2030, který je ve vlastnictví obce Dřísy. K pozemku parc. č. 1534 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1538, který je ve vlastnictví obce Dřísy. K pozemku parc. č. 1368 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1353, který je ve vlastnictví obce Dřísy. K pozemku parc. č. 1979 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1970, který je ve vlastnictví obce Dřísy.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plochy krajinné zóny polní zemědělské výroby a jako plochy krajinné zóny smíšené – zemědělské a přírodní.

Příslušenství nebylo zjištěno. 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 J. a J. Chroust, spol. s.r.o. nemá na pozemky uzavřenou žádnou nájemní smlouvu.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 6.2.2024. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil a nepředložil dokumentaci.

## 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. 2026 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2030, který je ve vlastnictví obce Dřísy. K pozemku parc. č. 1534 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1538, který je ve vlastnictví obce Dřísy. K pozemku parc. č. 1368 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1353, který je ve vlastnictví obce Dřísy. K pozemku parc. č. 1979 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1970, který je ve vlastnictví obce Dřísy.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

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 zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

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

Exekutorský úřad Jeseník  
JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor



## 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:

- typ pozemků: zemědělský pozemek
- lokalita: k.ú. Dřísy, blízké okolí do cca 3 km

### 4.2. Ocenění

#### LV č. 141

#### 1. Hodnota pozemků

##### 1.1. Pozemek Dřísy (okr. Praha-východ)

##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	k.ú. Dřísy, realizovaný prodej ze dne 23.1.2024, V-853/2024-20			
<b>Popis:</b>	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 2164 a parc. č. 1453 v k.ú. Dřísy o výměře 22 189 m <sup>2</sup> .			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
960 667	22 189	43,29	1,00	<b>43,29</b>

<b>Název:</b>	k.ú. Dřísy, realizovaný prodej ze dne 29.12.2022, V-16847/2022-209			
<b>Popis:</b>	Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 2033/1 v k.ú. Dřísy o výměře 44 467 m <sup>2</sup> .			
<b>Koeficienty:</b>				
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
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 500 000	44 467	33,73	1,05	<b>35,42</b>

<b>Název:</b> k.ú. Dřísy, Kozly u Tišic, Kostelec nad Labem, Sudovo Hlavno, Všetaty, Mlékojedy u Neratovic, Tišice a Kly, realizovaný prodej ze dne 2.2.2024, V-1298/2024-209				
<b>Popis:</b> Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 237/22, parc. č. 237/25, parc. č. 351/173, parc. č. 351/174, parc. č. 413/7, parc. č. 208/50, parc. č. 150/110, parc. č. 413/17, parc. č. 208/51 a parc. č. 351/169 v k.ú. Kozly u Tišic, parc. č. 718/13 v k.ú. Kostelec nad Labem, parc. č. 766/4 a parc. č. 790/18 v k.ú. Sudovo Hlavno, parc. č. 654/264 a parc. č. 654/222 v k.ú. Všetaty, parc. č. 306/18 v k.ú. Mlékojedy u Neratovic, parc. č. 372/42 v k.ú. Tišice, parc. č. 801/28 a parc. č. 232/113 v k.ú. Kly, parc. č. 2046 a parc. č. 1660 v k.ú. Dřísy o výměře 115 461 m <sup>2</sup> .				
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
3 218 176	115 461	27,87	1,00	<b>27,87</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	27,87 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	35,53 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	43,29 Kč/m <sup>2</sup>

### 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 reálním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
orná půda	2026	5 482	36,00	1 / 2	98 676
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					98 676
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,80	=	78 940,80
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>5 482</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>78 941</b>

## LV č. 345

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek Záryby (okr. Praha-východ)

##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	k.ú. Dřísy, realizovaný prodej ze dne 23.1.2024, V-853/2024-20				
<b>Popis:</b>	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 2164 a parc. č. 1453 v k.ú. Dřísy o výměře 22 189 m <sup>2</sup> .				
<b>Koeficienty:</b>					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>	
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]	
960 667	22 189	43,29	1,00	<b>43,29</b>	

<b>Název:</b>	k.ú. Dřísy, realizovaný prodej ze dne 29.12.2022, V-16847/2022-209				
<b>Popis:</b>	Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 2033/1 v k.ú. Dřísy o výměře 44 467 m <sup>2</sup> .				
<b>Koeficienty:</b>					
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
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 500 000	44 467	33,73	1,05	<b>35,42</b>

<b>Název:</b>	<b>k.ú. Dřísy, Kozly u Tišic, Kostelec nad Labem, Sudovo Hlavno, Všetaty, Mlékojedy u Neratovic, Tišice a Kly, realizovaný prodej ze dne 2.2.2024, V-1298/2024-209</b>			
<b>Popis:</b>	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 237/22, parc. č. 237/25, parc. č. 351/173, parc. č. 351/174, parc. č. 413/7, parc. č. 208/50, parc. č. 150/110, parc. č. 413/17, parc. č. 208/51 a parc. č. 351/169 v k.ú. Kozly u Tišic, parc. č. 718/13 v k.ú. Kostelec nad Labem, parc. č. 766/4 a parc. č. 790/18 v k.ú. Sudovo Hlavno, parc. č. 654/264 a parc. č. 654/222 v k.ú. Všetaty, parc. č. 306/18 v k.ú. Mlékojedy u Neratovic, parc. č. 372/42 v k.ú. Tišice, parc. č. 801/28 a parc. č. 232/113 v k.ú. Kly, parc. č. 2046 a parc. č. 1660 v k.ú. Dřísy o výměře 115 461 m <sup>2</sup> .			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
3 218 176	115 461	27,87	1,00	<b>27,87</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	27,87 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	35,53 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	43,29 Kč/m <sup>2</sup>

#### **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 <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
orná půda	182	9 595	36,00	1 / 2	172 710
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					172 710
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,80	=	138 168,00
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>9 595</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>138 168</b>

## LV č. 719

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek Dřísy (okr. Praha-východ)

##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	k.ú. Dřísy, realizovaný prodej ze dne 23.1.2024, V-853/2024-20 )				
<b>Popis:</b>	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 2164 a parc. č. 1453 v k.ú. Dřísy o výměře 22 189 m <sup>2</sup> .				
<b>Koeficienty:</b>					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>	
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]	
960 667	22 189	43,29	1,00	<b>43,29</b>	

<b>Název:</b>	k.ú. Dřísy, realizovaný prodej ze dne 29.12.2022, V-16847/2022-209				
<b>Popis:</b>	Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 2033/1 v k.ú. Dřísy o výměře 44 467 m <sup>2</sup> .				
<b>Koeficienty:</b>					
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
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 500 000	44 467	33,73	1,05	<b>35,42</b>

<b>Název:</b>	k.ú. Dřísy, Kozly u Tišic, Kostelec nad Labem, Sudovo Hlavno, Všetaty, Mlékojedy u Neratovic, Tišice a Kly, realizovaný prodej ze dne 2.2.2024, V-1298/2024-209			
<b>Popis:</b>	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 237/22, parc. č. 237/25, parc. č. 351/173, parc. č. 351/174, parc. č. 413/7, parc. č. 208/50, parc. č. 150/110, parc. č. 413/17, parc. č. 208/51 a parc. č. 351/169 v k.ú. Kozly u Tišic, parc. č. 718/13 v k.ú. Kostelec nad Labem, parc. č. 766/4 a parc. č. 790/18 v k.ú. Sudovo Hlavno, parc. č. 654/264 a parc. č. 654/222 v k.ú. Všetaty, parc. č. 306/18 v k.ú. Mlékojedy u Neratovic, parc. č. 372/42 v k.ú. Tišice, parc. č. 801/28 a parc. č. 232/113 v k.ú. Kly, parc. č. 2046 a parc. č. 1660 v k.ú. Dřísy o výměře 115 461 m <sup>2</sup> .			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
3 218 176	115 461	27,87	1,00	<b>27,87</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	27,87 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	35,53 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	43,29 Kč/m <sup>2</sup>

#### **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 <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
orná půda	1368	3 789	36,00		136 404
orná půda	1534	4 967	36,00		178 812
orná půda	1668	7 248	36,00		260 928
orná půda	1979	4 136	36,00		148 896
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>20 140</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>725 040</b>

### 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 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 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 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.

### **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 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 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 koupi 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 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 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*

oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísňe 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.

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 ponížít, 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. 141

##### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Dřísy (okr. Praha-východ)

78 941,- Kč

<b>LV č. 141</b>	
<b>Obvyklá cena</b>	<b>78 000 Kč</b>
slovy: Sedmdesátosmtisíc Kč	

#### LV č. 345

##### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Zárýby (okr. Praha-východ)

138 168,- Kč

<b>LV č. 345</b>	
<b>Obvyklá cena</b>	<b>138 000 Kč</b>
slovy: Jednostřicetosmtisíc Kč	

#### LV č. 719

##### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Dřísy (okr. Praha-východ)

725 040,- Kč

<b>LV č. 719</b>	
<b>Obvyklá cena</b>	<b>726 000 Kč</b>
slovy: Sedmsetdvacetšesttisíc Kč	

<b>Hodnota pozemku</b>	<b>942 149 Kč</b>
------------------------	-------------------

### **Silné stránky**

- přístup k pozemkům,
- pravidelné tvary pozemků.

### **Slabé stránky**

- nesousedící pozemky.

<b>Obvyklá cena</b>	<b>942 000 Kč</b>
slovy: Devětsetčtyřicetdvatisíc Kč	

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

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejků) 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 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 2026 (orná půda) v kat. území Dřísy, obec Dřísy, okres Praha-východ, zapsáno na LV 141,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 182 (orná půda) v kat. území Záryby, obec Záryby, okres Praha-východ, zapsáno na LV 345,
- pozemků parc. č. 1368 (orná půda), parc. č. 1534 (orná půda), parc. č. 1668 (orná půda) a parc. č. 1979 (orná půda) v kat. území Dřísy, obec Dřísy, okres Praha-východ, zapsáno na LV 719.

#### 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:

#### **I. Nemovitá věc, které se výkon týká:**

- A)** ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 2026 (orná půda) v kat. území Dřísy, obec Dřísy, okres Praha-východ, zapsáno na LV 141,
- B)** ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 182 (orná půda) v kat. území Záryby, obec Záryby, okres Praha-východ, zapsáno na LV 345,
- C)** pozemků parc. č. 1368 (orná půda), parc. č. 1534 (orná půda), parc. č. 1668 (orná půda) a parc. č. 1979 (orná půda) v kat. území Dřísy, obec Dřísy, okres Praha-východ, zapsáno na LV 719.

#### **II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:**

A, B, C) nezjištěno.

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

- A)** objektivní zaokrouhlené výši **78.000,- Kč**,
- B)** objektivní zaokrouhlené výši **138.000,- Kč**,
- C)** objektivní zaokrouhlené výši **726.000,- Kč**.

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

A, B, C) nezjištěny.

**Obvyklá cena**

**942 000 Kč**

slovy: Devětsetčtyřicetdvatisíc Kč

## **6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Nebyly zjištěny.

### **SEZNAM PŘÍLOH**

počet stran A4 v příloze:

Snímek katastrální mapy

6

Ortofotomapa

6

Mapa oblasti

3

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 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 001439/2024.

V Praze 19.03.2024

JUDr. Mgr. Digitálně  
Marcel podepsal JUDr.  
Mgr. Marcel  
Petrásek, M.B.A., LL.M.  
M.B.A., Datum:  
LL.M. 2024.03.20  
11:20:46 +01'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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



971/104

2029/4

1010/3

541

565

2029/3

29/6

2029/2

2028/1

2027

2026

2025

2024

2023

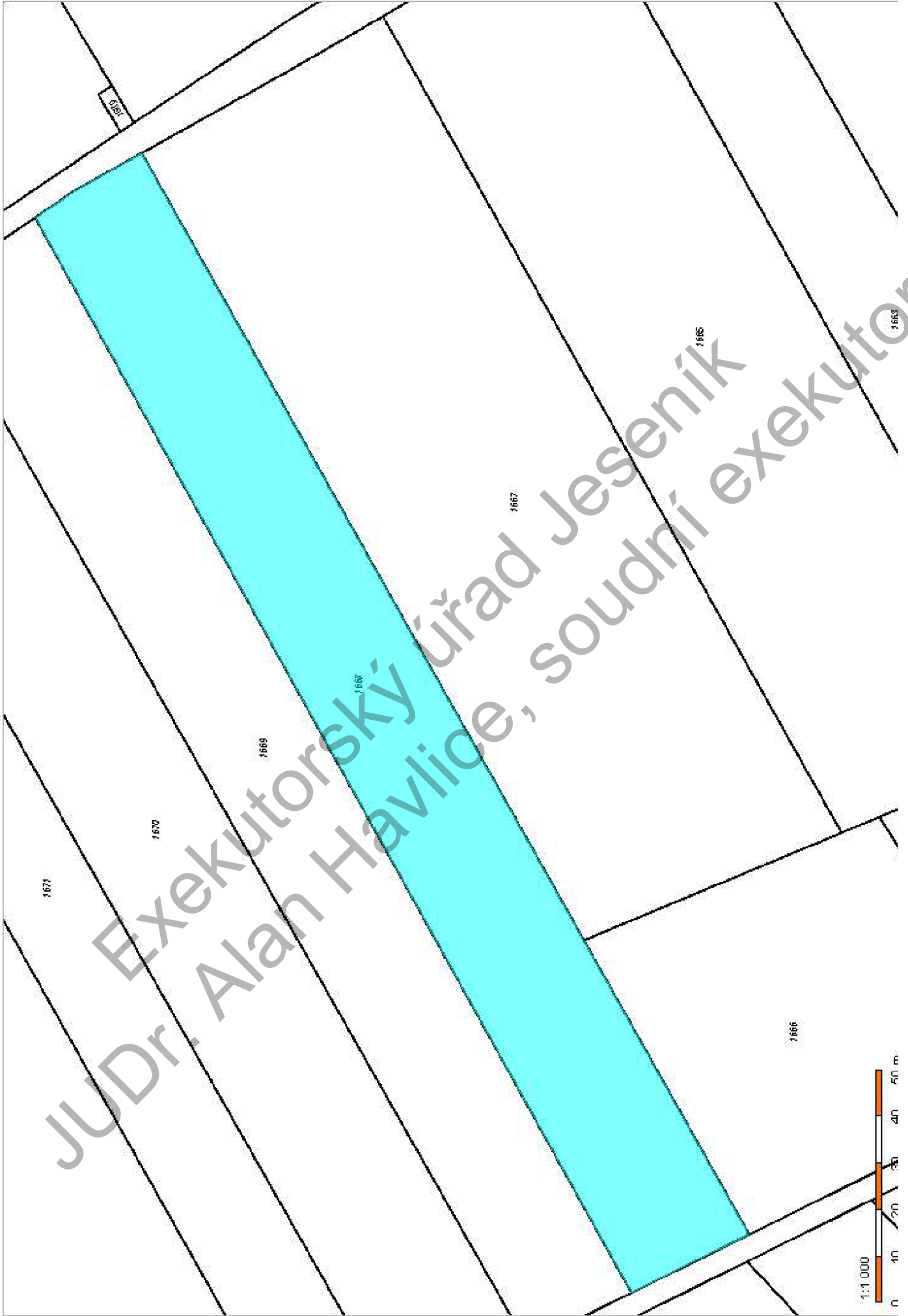
Hlavenský p

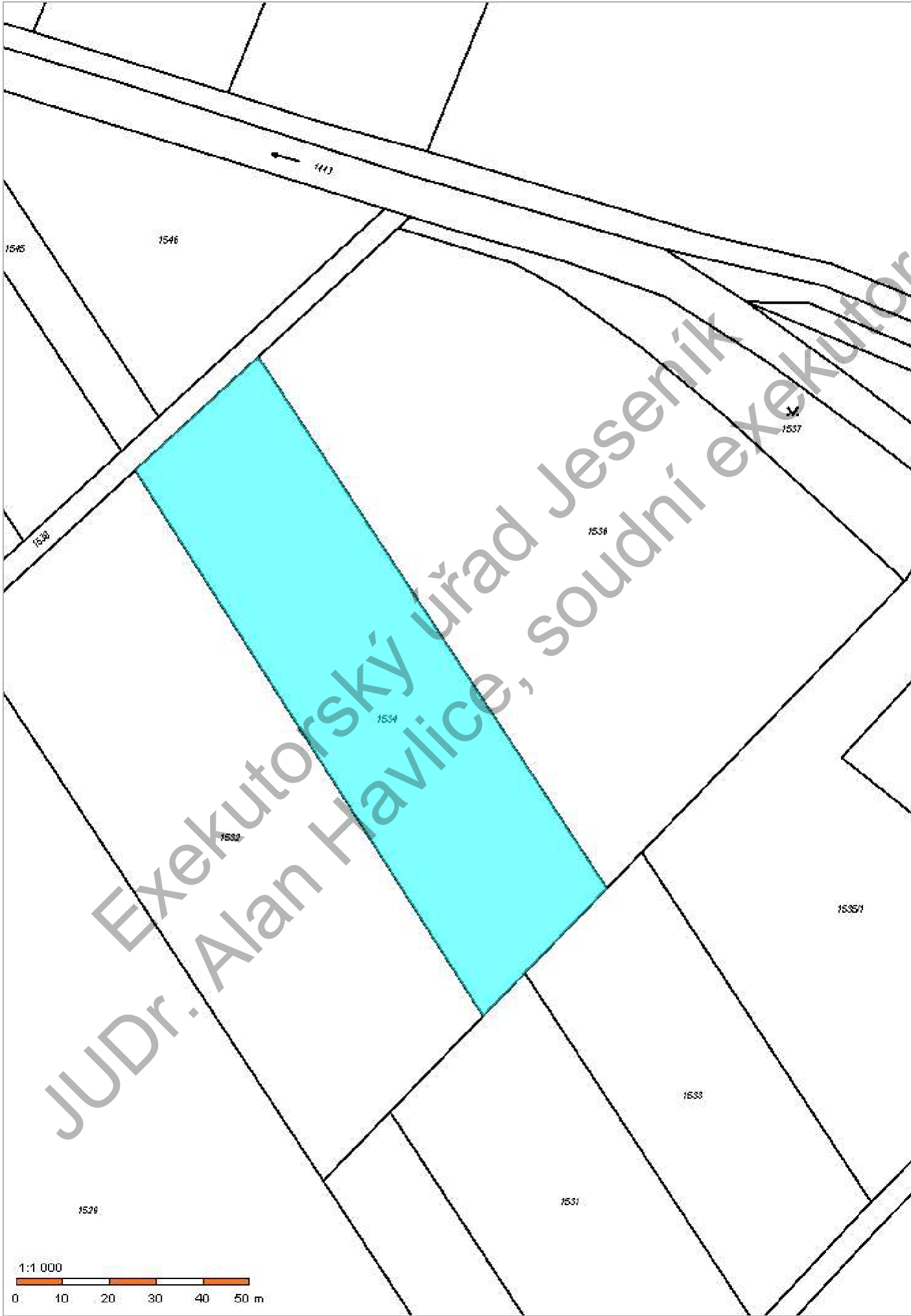
1:1 000

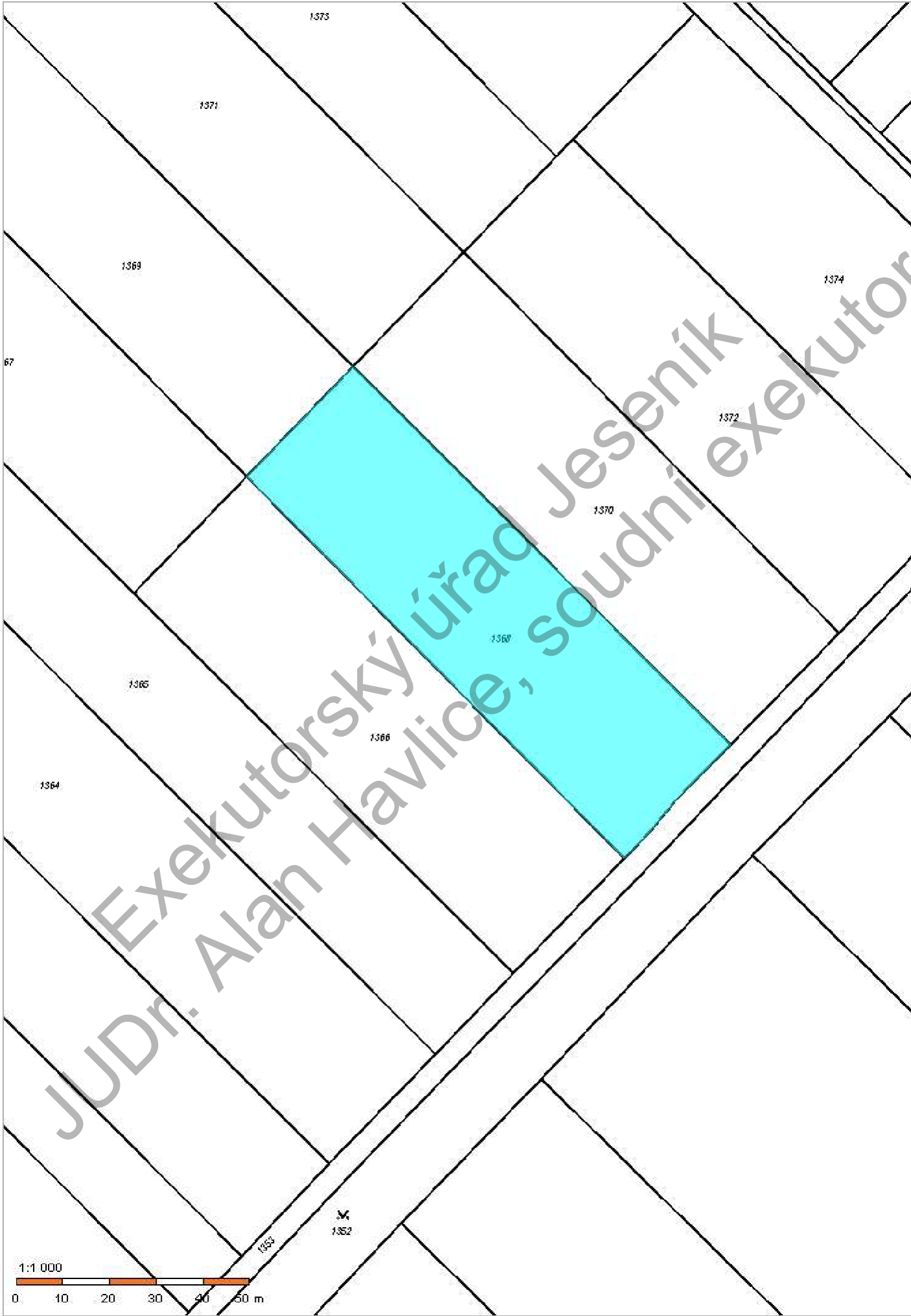


Exekutorský úřad Jeseník  
JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor

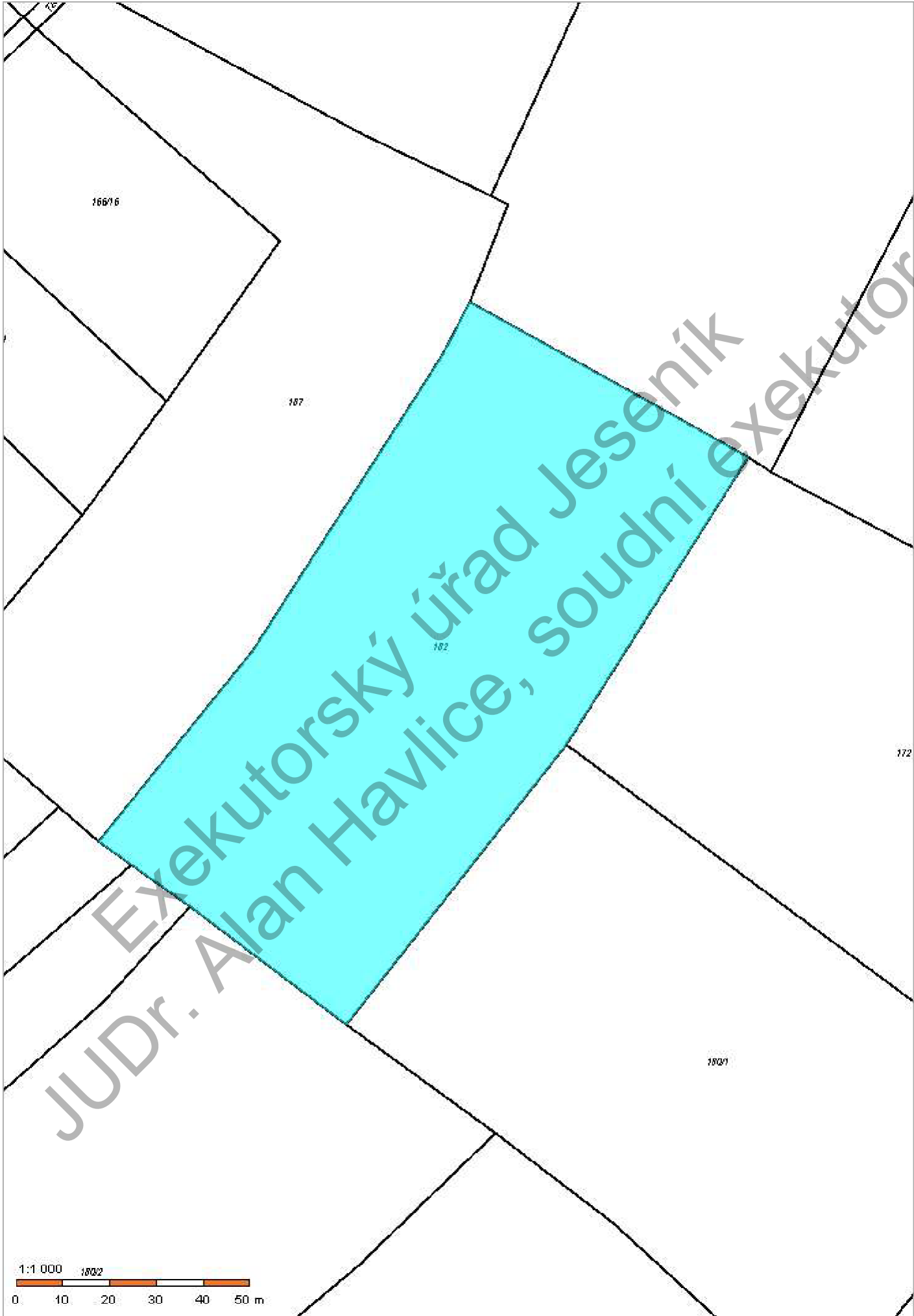














Exekutor JUDr. Alan Hlavice, soudní exekutor

Dřevěná chodba

č. 1735

Močeniště č. 1735





JUDr. Dr. Alan Havlice, soudní exekutor  
Exekutorský úřad Jeseník





JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor  
Exekutorský úřad Jelení

UŽK

V záhonech







Exekutorský úřad Jeseník  
JUDr. Milan Haviice, soudní exekutor

U Havníku

0026







JUDr. Alan Havlice, soudní exekutor  
Exekutorský úřad Jeseník



ubravách

Za lukami

**Dřísy**

V rákosí

Za rostím

U Havránku

Za křížem

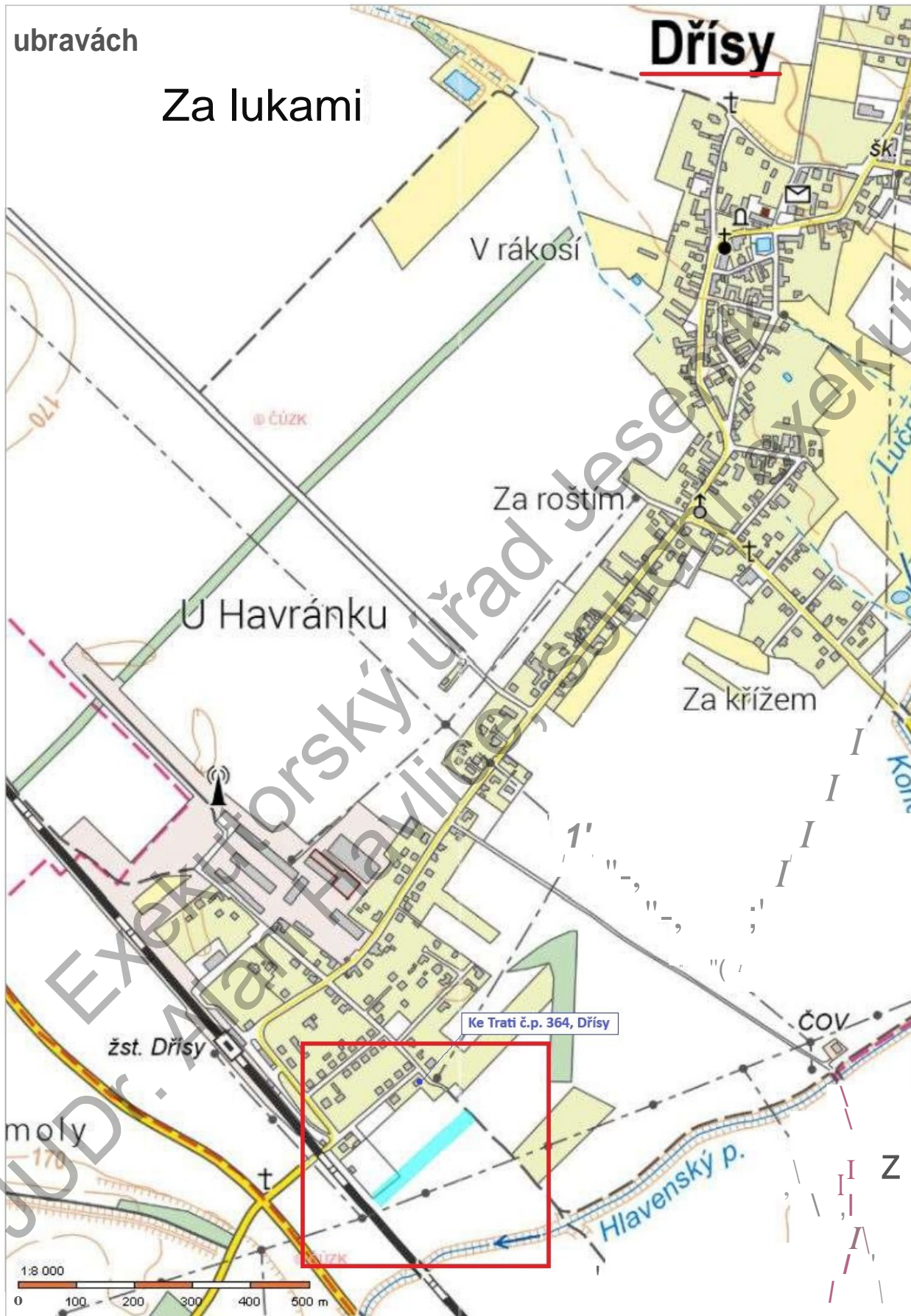
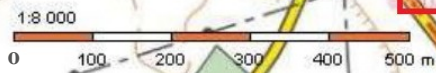
žst. Dřísy

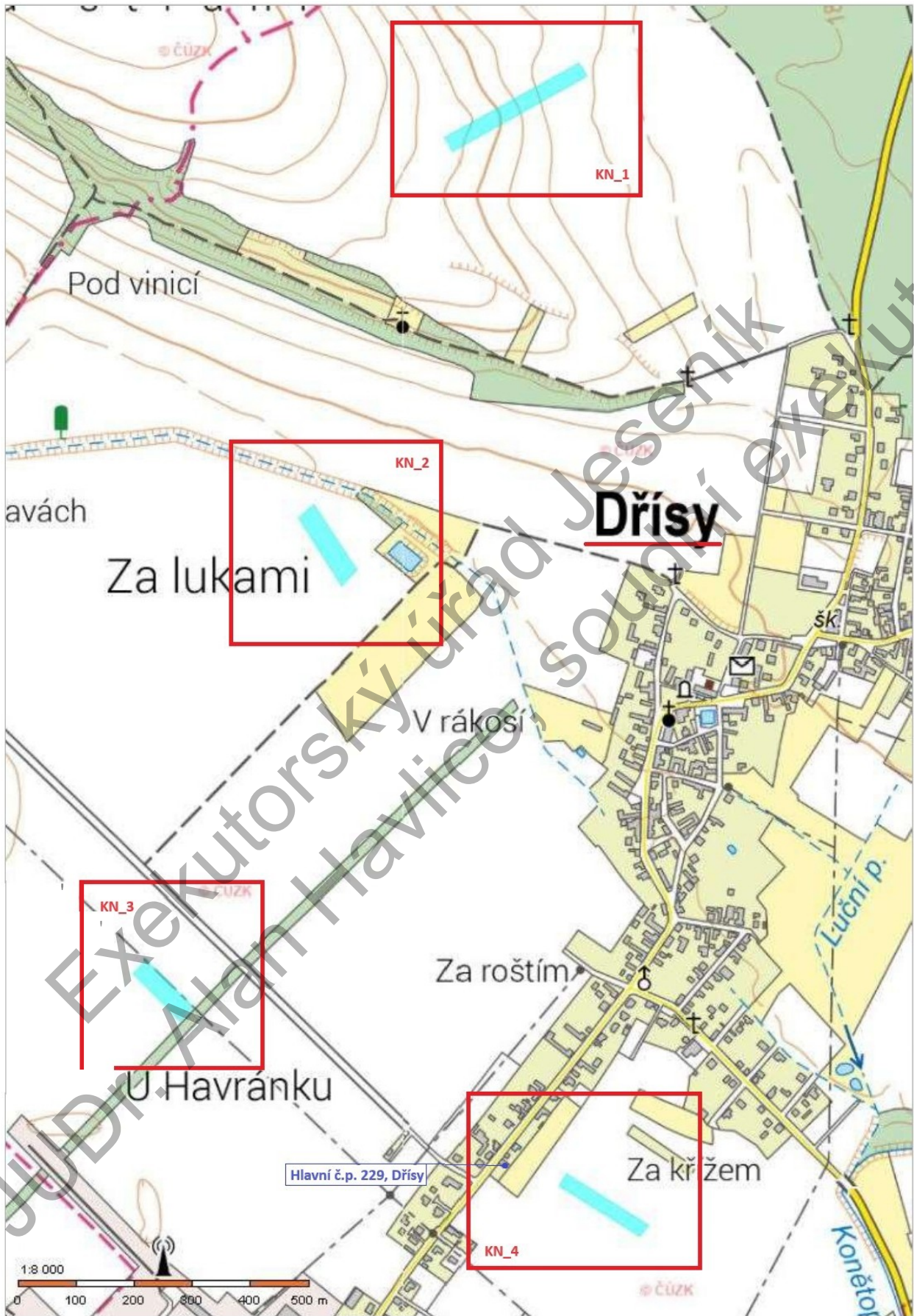
Ke Trati č.p. 364, Dřísy

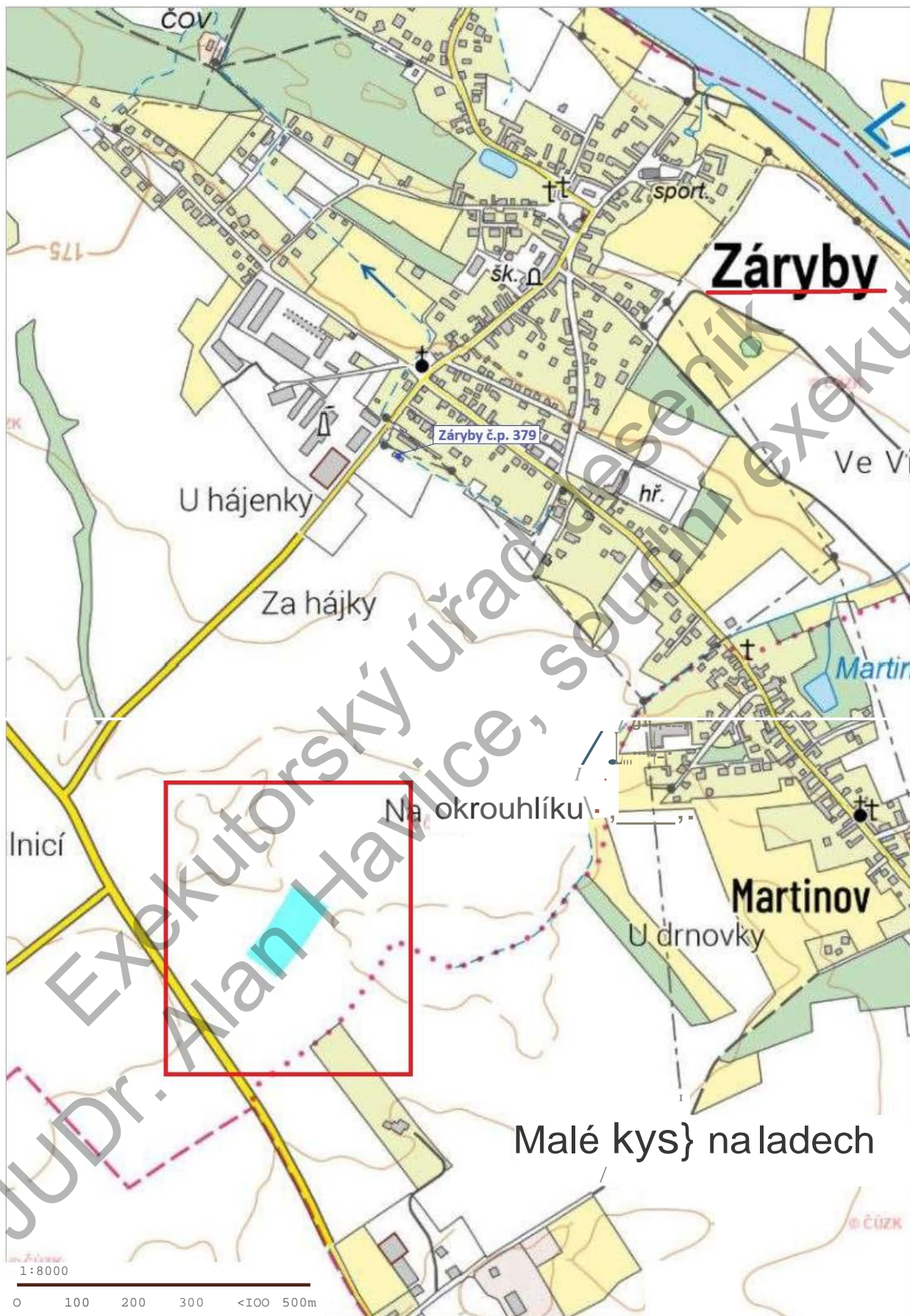
moly

Hlavenský p.

Z







Malé kys} na ladech

