

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-22654

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům a pozemky Kovansko (okr. Nymburk)

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Nymburk, obec Bobnice, k.ú. Kovansko

Adresa: V Lipách 28, 289 31 Bobnice

OBJEDNATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 10, JUDr. Igor Ivanko, soudní exekutor

Adresa: Dědinská 893/29, 161 00 Praha 6

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 167 EX 1613/17 (ocenní stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

918 000 Kč

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

Stav ke dni: 21.4.2022

Datum místního šetření: 24.3.2022

Počet stran: 26 stran Počet příloh: 42

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 21.4.2022

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. St. 77 (zastavěná plocha a nádvoří), součástí je stavba: Kovansko, č.p. 28, bydlení v kat. území Kovansko, obec Bobnice, část obce Kovansko, okres Nymburk, zapsáno na LV 217,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 (jedna dvanáctina) na pozemcích parc. č. 471/1 (orná půda), parc. č. 496 (orná půda), parc. č. 618 (orná půda), parc. č. 630 (orná půda), parc. č. 638 (orná půda), parc. č. 347/13 (orná půda), parc. č. 351/18 (ostatní plocha), parc. č. 669 (orná půda), parc. č. 705 (orná půda), parc. č. 722/19 (orná půda), parc. č. 747/5 (orná půda), parc. č. 860/1 (orná půda) a parc. č. 860/2 (orná půda) v kat. území Kovansko, obec Bobnice, okres Nymburk, zapsáno na LV 259,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 (jedna dvanáctina) na pozemku parc. č. 590 (orná půda) v kat. území Kovansko, obec Bobnice, okres Nymburk, zapsáno na LV 260,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 (jedna dvanáctina) na pozemcích parc. č. 722/5 (orná půda), parc. č. 741/5 (ostatní plocha), parc. č. 741/19 (ostatní plocha) a parc. č. 746/1 (vodní plocha) v kat. území Kovansko, obec Bobnice, okres Nymburk, zapsáno na LV 261,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 (jedna dvanáctina) na pozemku parc. č. 569/1 (orná půda) v kat. území Kovansko, obec Bobnice, okres Nymburk, zapsáno na LV 73.

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.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

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 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 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.

10) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

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 reálném 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 potenciaálních 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 potenciaálních 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. 1 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.“

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.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

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.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejtů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

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. Igora Ivanka o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 18.2.2022 pod č.j. 167 EX 1613/17-132.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 24.3.2022.
- výpis z geografického informačního systému.

- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.
- částečné informace o nemovité věci od povinné.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Klodus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

NÁLEZ

Místopis

Obec Bobnice se nachází ve Středočeském kraji, cca 4 km severovýchodně od města Nymburk, cca 30 km jihovýchodně od města Mladá Boleslav a cca 60 km severovýchodně od hlavního města Praha. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. V obci se dále nachází pošta, knihovna a víccúčelové hřiště. Dopravní obslužnost obec zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Bobnice v části Kovansko v ulici V Lipách č.p. 28 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Bobnice, Kovansko” se nachází cca 340 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" 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 - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 919/3 Obec Bobnice, Průběžná 31, 28931 Bobnice

parc. č. 934/3 Obec Bobnice, Průběžná 31, 28931 Bobnice

Celkový popis

Rodinný dům

Jedná se o samostatně stojící přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající běžné údržbě. Fasáda domu není zateplená, nese známky opotřebení a na některých místech opadává. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna domu jsou dřevěná dvojí. Vchodové dveře domu jsou dřevěné prosklené. Koupelna je s vanou. WC je samostatně. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je dřevěné. Dům je určen k modernizaci. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Voda je čerpána ze studny. Odpady jsou svedeny do septiku. Na ulici se nachází přípojka vodovodu, kanalizace a plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění je lokální, kamny. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St. 77 stojí stavba rodinného domu č.p. 28. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 2 342 m². Pozemek je rovinný, travnatý a udržovaný. Pozemek je oplocený dřevěným plotem. Na pozemku se nachází zpevněné plochy, porosty, studna, septik, zděná kolna a zděná stodola. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 934/3 ve vlastnickém právu obce Bobnice.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 24.3.2022 za účasti povinné, která poskytla částečné informace o nemovité věci. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Pozemky

Oceňované pozemky se nacházejí cca 50 - 1000 m okolo okraje zastavěné části obce Kovansko. Jedná se o soubor nesousedících zemědělských pozemků různých tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda, ostatní plocha, vodní plocha.

Pozemky parc. č. 569/1 a parc. č. 590 jsou na jihozápadní straně ohraničené zastavěnou částí obce Kovansko, pozemek parc. č. 590 je na severovýchodní straně ohraničený korytem řeky Klobuš a nacházejí se v lánu. Pozemek parc. č. 860/1 je na východní straně ohraničený zpevněnou cestou, na severní straně korytem místního potoka, nacházející se na pozemku parc. č. 860/2 a nachází se v lánu. Zemědělské pozemky parc. č. 471/1, parc. č. 496, parc. č. 618, parc. č. 630, parc. č. 638, parc. č. 647/13, parc. č. 669, parc. č. 705, parc. č. 722/19, parc. č. 722/5 a parc. č. 747/5 jsou na jedné straně ohraničené porosty, nebo potoky a nacházejí se z velké části v lánu. Na pozemku parc. č. 651/18 se nachází koryto řeky Chlebka. Na pozemcích parc. č. 741/5, parc. č. 746/1 a parc. č. 741/19 se nacházejí nezpevněné cesty. V době oceňování byly rovinné pozemky udržované a využívané. K pozemku parc. č. 860/1 vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 919/3, který je ve vlastnictví obce Bobnice.

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.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Možný pronájem oceňovaných pozemků byl konfrontován telefonickým dotazem na příslušný Obecní úřad, kde o možném pronájmu neměli bližší informace.

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

Komentář:

K pozemku parc. č. 860/1 vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 919/3, který je ve vlastnictví obce Bobnice.

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.

ZNALECKÝ POSUDEK

LV č. 217

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 28 Kovansko

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	2 342,00 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.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

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 K1 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.


Srovnatelné nemovité věci:**Název:** Rodinný dům Oskořínek**Lokalita:** V Průhoně 62**Popis:** Rodinný dům nacházející se v obci Oskořínek. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 027 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.**Pozemek:** 1 027,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,13
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena
2 930 000 Kč**Celkový koeficient Kc**
1,24Zdroj: realizovaný prodej z
11/2021**Upravená cena**
3 633 200 Kč**Název:** Rodinný dům Kamenné Zboží**Lokalita:** č.p. 73**Popis:** Rodinný dům nacházející se v obci Kamenné Zboží. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 832 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, hospodářská budova a přístřešek. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.**Pozemek:** 832,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,97
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,15
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena
3 710 000 Kč**Celkový koeficient Kc**
1,12Zdroj: realizovaný prodej z
6/2021**Upravená cena**
4 155 200 Kč

Název:	Rodinný dům Straky		
Lokalita:	č.p. 35		
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Straky. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 749 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavby. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	1 749,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		1,06	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc		Upravená cena
4 200 000 Kč	1,06		4 452 000 Kč

Zdroj: realizovaný prodej z 6/2021

Minimální jednotková porovnávací cena	3 633 200 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 080 133 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 452 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			4 080 133 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			4 080 133
Velikost spoluvlastnického podílu			
	* 1,00 / 4,00 =		1 020 033,25
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,70 =		714 023,27
Výsledná porovnávací hodnota			714 023 Kč

LV č. 259

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Kovansko (okr. Nymburk)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Hrubý Jeseník, realizovaný prodej ze dne 9.7.2021.			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 157/53, parc. č. 276, parc. č. 308, parc. č. 326, parc. č. 344/3, parc. č. 365, parc. č. 410, parc. č. 432, parc. č. 434, parc. č. 767, parc. č. 836, parc. č. 882, parc. č. 883 a parc. č. 884 v k.ú. Hrubý Jeseník o výměře 85 279 m ² .			
Koeficienty:				
redukce průměrné ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,90	
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]
2 814 207	85 279	33,00	0,90	29,70

Název:	k.ú. Nymburk, Kostomlátky, Drahelice, Loučň, realizovaný prodej ze dne 7.12.2021.			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 111 a parc. č. 221 v k.ú. Kostomlátky, parc. č. 338/16, parc. č. 338/28, parc. č. 815, parc. č. 816, parc. č. 1103/2, parc. č. 1285/19, parc. č. 1285/38, parc. č. 1410/13, parc. č. 1410/51 a parc. č. 1529/2 v k.ú. Nymburk, parc. č. 593/1 v k.ú. Drahelice, parc. č. 911 a parc. č. 912 v k.ú. Loučň o výměře 147 606 m ² .			
Koeficienty:				
redukce průměrné ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,25	
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]
2 825 523	147 606	19,14	1,25	23,93

Název: k.ú. Chleby, realizovaný prodej ze dne 21.12.2021.
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 351/13, parc. č. 351/14, parc. č. 521/57, parc. č. 576/4 a parc. č. 576/6 v k.ú. Chleby o výměře 6 983 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,90
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
274 500	6 983	39,31	0,90	35,38

Zjištěná průměrná jednotková cena

29,67 Kč/m²

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	471/1	18 998	30,00	1 / 12	47 495
orná půda	496	3 280	30,00	1 / 12	8 200
orná půda	618	12 776	30,00	1 / 12	31 940
orná půda	630	10 686	30,00	1 / 12	26 715
orná půda	638	4 712	30,00	1 / 12	11 780
orná půda	647/13	9 977	30,00	1 / 12	24 943
ostatní plocha	651/18	281	30,00	1 / 12	703
orná půda	669	5 554	30,00	1 / 12	13 885
orná půda	705	20 783	30,00	1 / 12	51 958
orná půda	722/19	21 305	30,00	1 / 12	53 263
orná půda	747/5	5 781	30,00	1 / 12	14 453
orná půda	860/1	2 246	30,00	1 / 12	5 615
vodní plocha	860/2	314	30,00	1 / 12	785
Obvyklá cena před korekcí ceny					291 735
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	-	175 041,00
Celková výměra pozemků		116 693	Hodnota pozemků celkem		175 041

LV č. 260

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Kovansko (okr. Nymburk)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Hrubý Jeseník, realizovaný prodej ze dne 9.7.2021.			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 157/53, parc. č. 276, parc. č. 308, parc. č. 326, parc. č. 344/3, parc. č. 365, parc. č. 410, parc. č. 432, parc. č. 434, parc. č. 767, parc. č. 836, parc. č. 882, parc. č. 883 a parc. č. 884 v k.ú. Hrubý Jeseník o výměře 85 279 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. -				0,90
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 814 207	85 279	33,00	0,90	29,70

Název:	k.ú. Nymburk, Kostomlátky, Drahelice, Loučeň, realizovaný prodej ze dne 7.12.2021.			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 111 a parc. č. 221 v k.ú. Kostomlátky, parc. č. 338/16, parc. č. 338/28, parc. č. 815, parc. č. 816, parc. č. 1103/2, parc. č. 1285/19, parc. č. 1285/38, parc. č. 1410/13, parc. č. 1410/51 a parc. č. 1529/2 v k.ú. Nymburk, parc. č. 593/1 v k.ú. Drahelice, parc. č. 911 a parc. č. 912 v k.ú. Loučeň o výměře 147 606 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,25	
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]
2 825 523	147 606	19,14	1,25	23,93

Název:	k.ú. Chleby, realizovaný prodej ze dne 21.12.2021.			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 351/13, parc. č. 351/14, parc. č. 521/57, parc. č. 576/4 a parc. č. 576/6 v k.ú. Chleby o výměře 6 983 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. -			0,90	
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]
274 500	6 983	39,31	0,90	35,38

Zjištěná průměrná jednotková cena

29,67 Kč/m²

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	590	7 717	30,00	1 / 12	19 293
Obvyklá cena před korekcí ceny					19 293
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	11 575,80
Celková výměra pozemků		7 717	Hodnota pozemků celkem		11 576

LV č. 261

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Kovansko (okr. Nymburk)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Hrubý Jeseník, realizovaný prodej ze dne 9.7.2021.			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 157/53, parc. č. 276, parc. č. 308, parc. č. 326, parc. č. 344/3, parc. č. 365, parc. č. 410, parc. č. 432, parc. č. 434, parc. č. 767, parc. č. 836, parc. č. 882, parc. č. 883 a parc. č. 884 v k.ú. Hrubý Jeseník o výměře 85 279 m ² .			
Koeficienty:				
redukce průměrné ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				0,90
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 814 207	85 279	33,00	0,90	29,70

Název:	k.ú. Nymburk, Kostomlátky, Drahelice, Loučeň, realizovaný prodej ze dne 7.12.2021.			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 111 a parc. č. 221 v k.ú. Kostomlátky, parc. č. 338/16, parc. č. 338/28, parc. č. 815, parc. č. 816, parc. č. 1103/2, parc. č. 1285/19, parc. č. 1285/38, parc. č. 1410/13, parc. č. 1410/51 a parc. č. 1529/2 v k.ú. Nymburk, parc. č. 593/1 v k.ú. Drahelice, parc. č. 911 a parc. č. 912 v k.ú. Loučeň o výměře 147 606 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,25	
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]
2 825 523	147 606	19,14	1,25	23,93

Název:	k.ú. Chleby, realizovaný prodej ze dne 21.12.2021.			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 351/13, parc. č. 351/14, parc. č. 521/57, parc. č. 576/4 a parc. č. 576/6 v k.ú. Chleby o výměře 6 983 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. -			0,90	
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]
274 500	6 983	39,31	0,90	35,38

Zjištěná průměrná jednotková cena	29,67 Kč/m²
--	-------------------------------

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	722/5	7 006	30,00	1 / 12	17 515
ostatní plocha	741/5	193	30,00	1 / 12	483
ostatní plocha	741/19	305	30,00	1 / 12	763
vodní plocha	746/1	137	30,00	1 / 12	343
Obvyklá cena před korekcí ceny					19 104
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	11 462,40
Celková výměra pozemků		7 641	Hodnota pozemků celkem		11 462

LV č. 73

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Kovansko (okr. Nymburk)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Hrubý Jeseník, realizovaný prodej ze dne 9.7.2021.			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 157/53, parc. č. 276, parc. č. 308, parc. č. 326, parc. č. 344/3, parc. č. 365, parc. č. 410, parc. č. 432, parc. č. 434, parc. č. 767, parc. č. 836, parc. č. 882, parc. č. 883 a parc. č. 884 v k.ú. Hrubý Jeseník o výměře 85 279 m ² .			
Koeficienty:				
redukce průměrné ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,90	
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]
2 814 207	85 279	33,00	0,90	29,70

Název:	k.ú. Nymburk, Kostomlátky, Drahelice, Loučeň, realizovaný prodej ze dne 7.12.2021.			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 111 a parc. č. 221 v k.ú. Kostomlátky, parc. č. 338/16, parc. č. 338/28, parc. č. 815, parc. č. 816, parc. č. 1103/2, parc. č. 1285/19, parc. č. 1285/38, parc. č. 1410/13, parc. č. 1410/51 a parc. č. 1529/2 v k.ú. Nymburk, parc. č. 593/1 v k.ú. Drahelice, parc. č. 911 a parc. č. 912 v k.ú. Loučeň o výměře 147 606 m ² .			
Koeficienty:				
redukce průměrné ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,25	
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]
2 825 523	147 606	19,14	1,25	23,93

Název: k.ú. Chleby, realizovaný prodej ze dne 21.12.2021.

Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 351/13, parc. č. 351/14, parc. č. 521/57, parc. č. 576/4 a parc. č. 576/6 v k.ú. Chleby o výměře 6 983 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,90
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
274 500	6 983	39,31	0,90	35,38

Zjištěná průměrná jednotková cena

29,67 Kč/m²

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	569/1	4 061	30,00	1 / 12	10 153
Obvyklá cena před korekcí ceny					10 153
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	6 091,80
Celková výměra pozemků		4 061	Hodnota pozemků celkem		6 092

ODŮVODNĚNÍ

LV č. 217

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 28 Kovansko 714 023,- Kč

LV č. 259

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Kovansko (okr. Nymburk) 175 041,- Kč

LV č. 260

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Kovansko (okr. Nymburk) 11 576,- Kč

LV č. 261

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Kovansko (okr. Nymburk) 11 462,- Kč

LV č. 73

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Kovansko (okr. Nymburk) 6 092,- Kč

Porovnávací hodnota	714 023 Kč
Hodnota pozemků	204 171 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 informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. 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.

Obvyklá cena

918 000 Kč

slovy: Devětsetosmnácttisíc Kč

ZÁVĚR

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. St. 77 (zastavěná plocha a nádvoří), součástí je stavba: Kovansko, č.p. 28, bydlení v kat. území Kovansko, obec Bobnice, okres Nymburk, zapsáno na LV 217,

B) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 (jedna dvanáctina) na pozemcích parc. č. 471/1 (orná půda), parc. č. 496 (orná půda), parc. č. 618 (orná půda), parc. č. 630 (orná půda), parc. č. 638 (orná půda), parc. č. 347/13 (orná půda), parc. č. 351/18 (ostatní plocha), parc. č. 669 (orná půda), parc. č. 705 (orná půda), parc. č. 722/19 (orná půda), parc. č. 747/5 (orná půda), parc. č. 860/1 (orná půda) a parc. č. 860/2 (orná půda) v kat. území Kovansko, obec Bobnice, okres Nymburk, zapsáno na LV 259,

C) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 (jedna dvanáctina) na pozemku parc. č. 590 (orná půda) v kat. území Kovansko, obec Bobnice, okres Nymburk, zapsáno na LV 260,

D) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 (jedna dvanáctina) na pozemcích parc. č. 722/5 (orná půda), parc. č. 741/5 (ostatní plocha), parc. č. 741/19 (ostatní plocha) a parc. č. 746/1 (vodní plocha) v kat. území Kovansko, obec Bobnice, okres Nymburk, zapsáno na LV 261,

E) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 (jedna dvanáctina) na pozemku parc. č. 569/1 (orná půda) v kat. území Kovansko, obec Bobnice, okres Nymburk, zapsáno na LV 73.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) oplocení, kolna, stodola.

B, C, D, E) nezjištěno.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši 714.000,- Kč,

B) v objektivní zaokrouhlené výši 174.000,- Kč,

C) v objektivní zaokrouhlené výši 12.000,- Kč,

D) v objektivní zaokrouhlené výši 12.000,- Kč,

E) v objektivní zaokrouhlené výši 6.000,- Kč.

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

A, B, C, D, E) nezjištěny.

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-technické 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

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 217	5
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 259	7
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 260	5
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 261	6
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 73	6
Snímek katastrální mapy	5
Fotodokumentace nemovité věci	1
Mapa oblasti	2
Ortofotomapa	5

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 poř. č. ZP-22654 znaleckého deníku.

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

Ing. Petra Vaňková

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

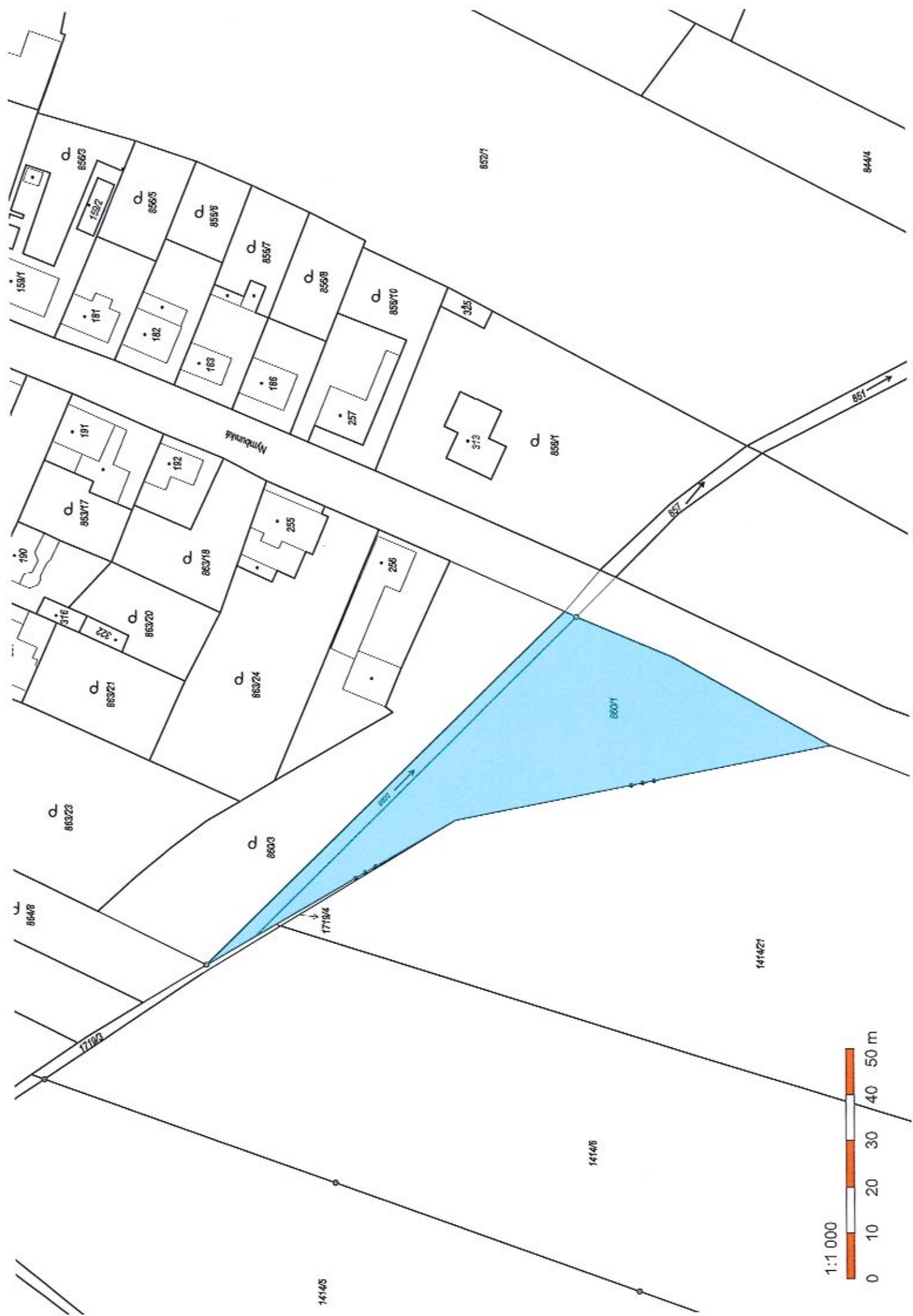
V Praze 21.4.2022

Znalecká společnost s.r.o.

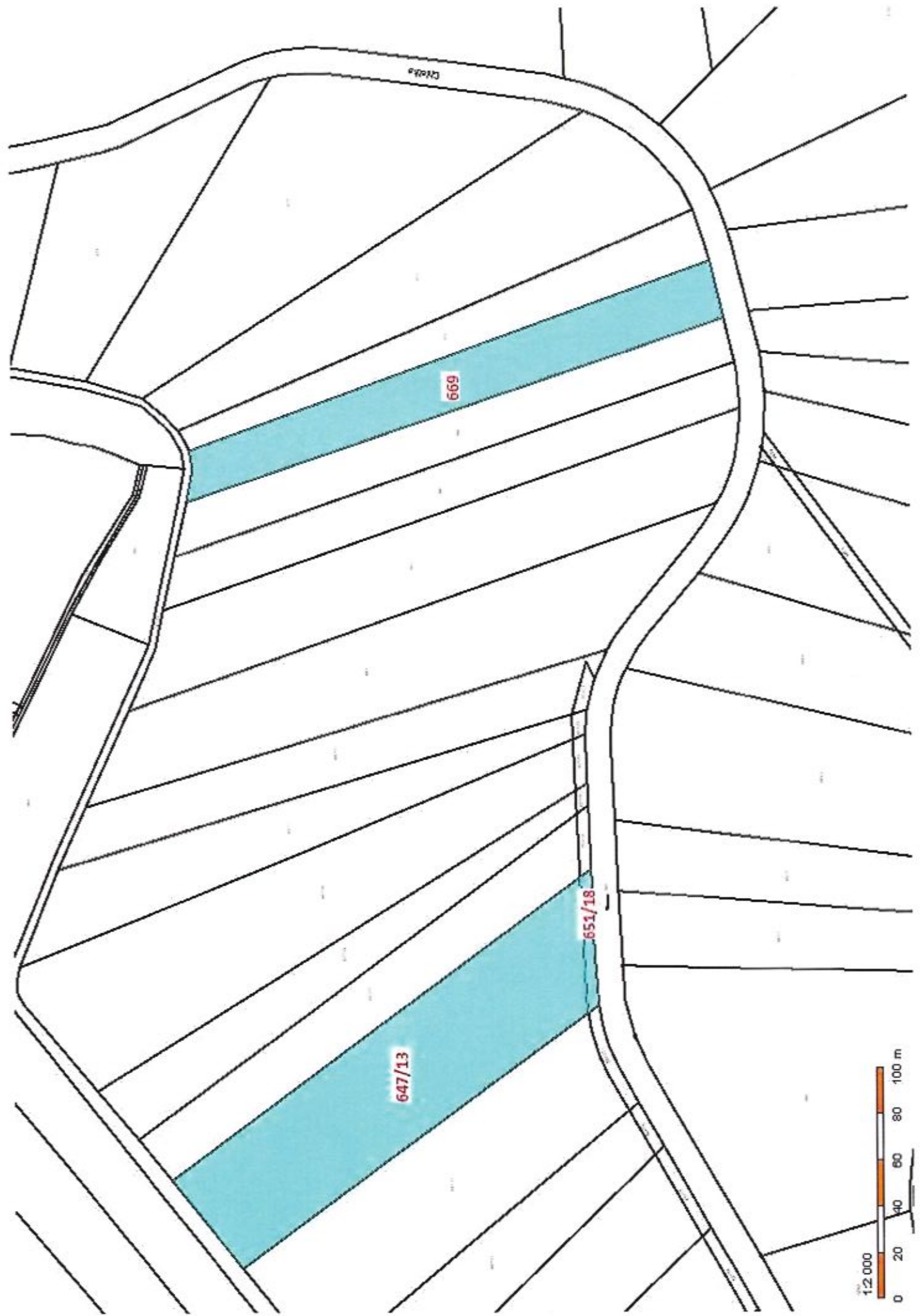
Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město









Crack

669

647/13

651/18



