

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 001443/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků a stavby v k.ú. Bílsko u Vodňan pro exekuční řízení č.j. 197 EX 6340/17

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

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

OBVYKLÁ CENA	47 700 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 12.06.2024

Vyhotoveno: V Praze 12.06.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/16 (jedna šestnáctina) na pozemku parc. č. St. 18/1 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (jiná st., LV 294) v kat. území Bílsko u Vodňan, obec Bílsko, okres Strakonice, zapsáno na LV 11,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/16 (jedna šestnáctina) na stavbě: bez čp/če, (jiná st., na parcele: St. 18/1, LV 11) vč. příslušenství v kat. území Bílsko u Vodňan, obec Bílsko, okres Strakonice, zapsáno na LV 294,

- pozemků parc. č. 133/1 (ostatní plocha) a parc. č. 133/2 (ostatní plocha) v kat. území Bílsko u Vodňan, obec Bílsko, okres Strakonice, zapsáno na LV 26.

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 01.02.2024.

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 6340/17-79,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 1.2.2024,

- list vlastnictví č. 11 ze dne 8.12.2023, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 294 ze dne 8.12.2023, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 26 ze dne 8.12.2023, 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 Bílsko z roku 2022,
- vyrozumění o ohledání soudním exekutorem č.j. 197 EX 6340/17-79 ze dne 2.1.2024,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

Stavební pozemky:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5529/2022-307. Datum podání k okamžiku 18.11.2022,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3194/2022-307. Datum podání k okamžiku 22.6.2022,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2869/2023-305. Datum podání k okamžiku 23.6.2023.

Travnaté pozemky:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4390/2022-307. Datum podání k okamžiku 8.9.2022,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5401/2023-307. Datum podání k okamžiku 8.11.2023,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-990/2022-307. Datum podání k okamžiku 18.2.2022.

Zemědělské stavby:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3850/2023-406. Podání k okamžiku 23.8.2023, spárovaný s databází RE\MAX pod číslem (205-NP08153),
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-12219/2021-403. Podání k okamžiku 13.12.2021, spárovaný s databází RE\MAX pod číslem (032-NP07248),

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4913/2023-201. Podání k okamžiku 3.7.2023, spárovaný s databází RE\MAX pod číslem (023-NP07429),

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 šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

V nálezů je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, 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 RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihočeský, okres Strakonice, obec Bílsko, k.ú. Bílsko u Vodňan
Adresa nemovité věci: Bílsko, 387 73 Bílsko

Místopis

Obec Bílsko se nachází cca 10 km západně od města Vodňany, cca 4 km severně od města Bavorov a cca 17 km jihovýchodně od města Strakonice. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná ve Vodňanech, Strakonících a v Bavorově. 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: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 591/5 PIVKOVICE a.s., č. p. 34, 38773 Pivkovice
parc. č. 23/2 Obec Bílsko, č. p. 34, 38773 Bílsko

Celkový popis nemovité věci

Pozemky na LV č. 26

Oceňované pozemky parc. č. 133/1 a parc. č. 133/2 se nacházejí cca 100 m východně od okraje zastavěné části obce Bílsko. Jedná se o soubor téměř sousedících pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako ostatní plocha o výměře 1 014 m². Pozemek parc. č. 133/1 je na východní straně ohraničený listnatými porosty a na západní straně korytem Bílského potoka. Na travnatém pozemku se částečně nacházejí listnaté porosty. Travnatý pozemek parc. č. 133/2 je na východní straně ohraničený korytem Bílského potoka. V době oceňování byly rovinné pozemky neudržované a nevyužívané. K pozemku parc. č. 133/1 je přístup přes sousední pozemek parc. č. 591/5, který je ve vlastnictví společnosti Pivkovice a.s.

V územním plánu je pozemek parc. č. 133/1 vedený jako plocha smíšeného nezastavěného území a pozemek parc. č. 133/2 je vedený jako plocha zemědělská - neplodná půda.

Pozemek na LV č. 11

Oceňovaný pozemek parc. č. St. 18/1 se nachází ve středu zastavěné části obce Bílsko. Jedná se o pozemek obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře 123 m². Pozemek je celý zastavěný stavbou bez čp/če. V době oceňování byl rovinný pozemek využíván. K pozemku vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 23/2, který je ve vlastnictví obce Bílsko.

Přípojky IS jsou v dosahu. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu je pozemek parc. č. St. 18/1 vedený jako plocha bydlení.

Stavba na LV č. 294

Jedná se o řadovou, krajní, přízemní zemědělskou stavbu - stodolu. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná z cihel a kamene a její stavebně-technický stav je odpovídající špatné údržbě. Budova je vhodná ke kompletní rekonstrukci. Krov je dřevěný v horším stavu. Střecha budovy je sedlová s krytinou z části betonových a pálených tašek typu bobrovka. Na střeše je komín. Žlaby se svody chybí. Část stropních konstrukcí je klenutá. Vchodové dveře jsou dřevěné. Fasáda budovy není zateplená. Vnější omítka je z části opadaná. Budova je přístupná z místní komunikace (parc. č. 23/2), která je ve vlastnictví obce. Budova se nachází na pozemku parc. č. St. 18/1, který je z části ve vlastnictví cizích vlastníků.

Z inženýrských sítí je v dosahu elektřina. Přípojky nebylo možné ověřit.

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

Príslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 1.2.2024. Povinný byl vyzooměn 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

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: K pozemku parc. č. 133/1 je přístup přes sousední pozemek parc. č. 591/5, který je ve vlastnictví společnosti Pivkovice a.s.

K pozemku vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 23/2, který je ve vlastnictví obce Bílsko.

Budova je přístupná z místní komunikace (parc. č. 23/2), která je ve vlastnictví obce. Budova se nachází na pozemku parc. č. St. 18/1, který je z části ve vlastnictví cizích vlastníků.

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 (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

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

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 9 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: travnatý a stavební pozemek,
- lokalita: k.ú. Bílsko u Vodňan, blízké okolí do cca 20 km,
- typ staveb: zemědělské stavby,
- lokalita: k.ú. Bílsko u Vodňan, Jihočeský, Plzeňský, Karlovarský, Středočeský kraj.

4.2. Ocenění

LV č. 11

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Bílsko u Vodňan (okr. Strakonice)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Záluží u Vodňan, realizovaný prodej ze dne 18.11.2022, V-5529/2022-307
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemků parc. č. St. 20 v k.ú. Záluží u Vodňan o výměře 248 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,10
velikost pozemku -	1,03
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,70
intenzita využití poz. -	1,00
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]
136 400	248	550,00	0,79	434,50

Název: k.ú. Všechlapy u Volyně, realizovaný prodej ze dne 22.6.2022, V-3194/2022-307
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 436, parc. č. 429/6 a parc. č. 429/7 v k.ú. Všechlapy u Volyně o výměře 885 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,15
velikost pozemku -	1,05

poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,70	
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]
690 000	885	779,66	0,76	592,54

Název:	k.ú. Štětice, realizovaný prodej ze dne 23.6.2023, V-2869/2023-305			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemků parc. č. 695/2 v k.ú. Štětice o výměře 800 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,06	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,70	
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]
720 000	800	900,00	0,74	666,00

Minimální jednotková porovnávací cena	434,50 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	564,35 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	666,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

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

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

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

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

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

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 18/1	123	564,00	1 / 16	4 336
Obvyklá cena před korekcí ceny					4 336
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	2 601,60
Celková výměra pozemků		123	Hodnota pozemků celkem		2 602

LV č. 294

1. Porovnávací hodnota

1.1. Zemědělská stavba Bílsko u Vodňan

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	123,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

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

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

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


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

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

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


Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Stavba Mileč - Želvice		
Popis:	Jedná se o stodolu o výměře cca 270 m ² na pozemku 1033 m ² v obci Mileč-Želvice, okr. Plzeň-jih. Stavbu lze využít pro podnikání. Územní plán však umožňuje využití pozemku pro rodinný dům se zahradou. Připouští se i stavby pro rodinnou rekreaci, chov hospodářského zvířectva nebo drobnou řemeslnou výrobu. Nemovitost je přístupná po veřejné asfaltové cestě. Elektrina je přivedena do štítu stodoly. Je zde možnost připojení ke zdroji pitné vody z veřejného vodovodu, který je uložen podél přístupové komunikace. Na pozemku stojí kromě stodoly ještě dílna s garáží. Kteroukoli ze staveb je možné využít nebo odstranit. Mimořádně klidné a tiché místo. Železniční zastávka směr Blatná – Nepomuk je vzdálena 200 m od pozemku.		
Pozemek:	1 033,00 m ²		
Zastavěná plocha:	270,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	0,90		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	0,60		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	0,60		
K7 Vliv pozemku	0,91		
Cena		Celkový koeficient Kč	Upravená cena
1 446 200 Kč		0,29	419 398 Kč




Zdroj: realizovaný prodej z
23.8.2023
(V-3850/2023-406)

Název:	Stavba Těšetice u Bochova		
Popis:	Jedná se o stodolu, která je součástí 2 pozemků o celkové výměře 419 m ² v obci Bochov - Těšetice. Oba pozemky jsou vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. V nemovitosti je zavedena elektrina a pozemku je vrt s vodou. Voda ale zatím do objektu není zavedena. Objekt je po rekonstrukci včetně střechy a je částečně podsklepen. Momentálně je využíván na opravu menší zemědělské techniky, ale do budoucna bude možnost tento objekt přebudovat k bydlení jak trvalému nebo rekreačnímu.		
Pozemek:	419,00 m ²		
Zastavěná plocha:	89,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,15		
K2 Velikosti objektu	1,05		
K3 Poloha	0,90		
K4 Provedení a vybavení	0,70		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	0,70		
K7 Vliv pozemku	0,96		
Cena		Celkový koeficient Kč	Upravená cena
1 446 200 Kč		0,29	419 398 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
13.12.2021
(V-12219/2021-403)

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
900 000 Kč	0,51	459 000 Kč

Název:	Stavba Martinice u Votic	
Popis:	Jedná se o stodolu se zahradou v k.ú. Martinice u Votic. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše nejsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1302 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 248 m ² . Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	1 302,00 m ²	
Zastavěná plocha:	248,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 3.7.2023 (V-4913/2023-201)
K2 Velikosti objektu	0,90	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,70	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,70	
K7 Vliv pozemku	0,88	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 200 000 Kč	0,39	468 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	419 398 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	448 799 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	468 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	448 799 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	448 799,00
obvyklá cena pozemku pod stavbou	- 69 372,00
=	379 427,00
Velikosti minoritního spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 16,00
=	23 714,19
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů	* 0,60
=	14 228,51
Výsledná porovnávací hodnota	14 229 Kč

LV č. 26

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Bílsko u Vodňan (okr. Strakonice)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Bílsko u Vodňan, realizovaný prodej ze dne 8.9.2022, V-4390/2022-307				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej travnatých a zemědělských pozemků parc. č. 202/23, parc. č. 44/6, parc. č. 480/8, parc. č. 301, parc. č. 329/14, parc. č. 329/3, parc. č. 287/2, parc. č. 481, parc. č. 47/4, parc. č. 435, parc. č. 530, parc. č. 438, parc. č. 531, parc. č. 522, parc. č. 53/8, parc. č. 460, parc. č. 440, parc. č. 439, parc. č. 287/3, parc. č. 77/33, parc. č. 477/34, parc. č. 538/1 a parc. č. 482 v k.ú. Bílsko u Vodňan o výměře 144 907 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,10
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,10
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					0,80
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]	
5 138 568	144 907	35,46	0,97	34,40	

Název:	k.ú. Drahonice, realizovaný prodej ze dne 8.11.2023, V-5401/2023-307				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej travnatého pozemku parc. č. 1454 v k.ú. Drahonice o výměře 614 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. -					0,95
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]	
12 280	614	20,00	0,95	19,00	

Název:	k.ú. Svinětice, realizovaný prodej ze dne 18.2.2022, V-990/2022-307				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej travnatých a zemědělských pozemků parc. č. 258/5, parc. č. 325/20, parc. č. 287/11, parc. č. 457/10 a parc. č. 258/9 v k.ú. Svinětice o výměře 39 905 m ² .				

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,20
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,80
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]
1 400 000	39 905	35,08	1,06	37,18

Minimální jednotková porovnávací cena	19,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	30,19 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	37,18 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

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

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

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

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

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

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	133/1	990	30,00		29 700
ostatní plocha	133/2	24	30,00		720
Celková výměra pozemků		1 014	Hodnota pozemků celkem		30 420

Postup výpočtu

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

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

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

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

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

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

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

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

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla mín. 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 nemovitá věc 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 reálním 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 nemovitá věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

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

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosažovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v 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 dílky ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*„

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

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.

JUDr. Alan Havlice
Exekutorský úřad Jeseník

4.3. Výsledky analýzy dat

LV č. 11

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Bílsko u Vodňan (okr. Strakonice)

2 602,- Kč

LV č. 11	
Obvyklá cena	2 700 Kč
slovy: dva tisíce sedm set Kč	

LV č. 294

1. Porovnávací hodnota

1.1. Zemědělská stavba Bílsko u Vodňan

14 229,- Kč

LV č. 294	
Obvyklá cena	15 000 Kč
slovy: patnáct tisíc Kč	

LV č. 26

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Bílsko u Vodňan (okr. Strakonice)

30 420,- Kč

LV č. 26	
Obvyklá cena	30 000 Kč
slovy: třicet tisíc Kč	

Obvyklá cena	47 700 Kč
slovy: čtyřicet sedm tisíc sedm set Kč	

Silné stránky

- přístup k pozemku parc. č. St. 18/1.

Slabé stránky

- nesousedící pozemky,
- přístup k pozemkům parc. č. 133/1 a parc. č. 133/2.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

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

JUDr. Alan Havlicek
Exekutorský úřad Jeseník

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 1/16 (jedna šestnáctina) na pozemku parc. č. St. 18/1 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (jiná st., LV 294) v kat. území Bílsko u Vodňan, obec Bílsko, okres Strakonice, zapsáno na LV 11,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/16 (jedna šestnáctina) na stavbě: bez čp/če, (jiná st., na parcele: St. 18/1, LV 11) vč. příslušenství v kat. území Bílsko u Vodňan, obec Bílsko, okres Strakonice, zapsáno na LV 294,

- pozemků parc. č. 133/1 (ostatní plocha) a parc. č. 133/2 (ostatní plocha) v kat. území Bílsko u Vodňan, obec Bílsko, okres Strakonice, zapsáno na LV 26.

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 1/16 (jedna šestnáctina) na pozemku parc. č. St. 18/1 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (jiná st., LV 294) v kat. území Bílsko u Vodňan, obec Bílsko, okres Strakonice, zapsáno na LV 11,

B) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/16 (jedna šestnáctina) na stavbě: bez čp/če, (jiná st., na parcele: St. 18/1, LV 11) vč. příslušenství v kat. území Bílsko u Vodňan, obec Bílsko, okres Strakonice, zapsáno na LV 294,

C) pozemků parc. č. 133/1 (ostatní plocha) a parc. č. 133/2 (ostatní plocha) v kat. území Bílsko u Vodňan, obec Bílsko, okres Strakonice, zapsáno na LV 26.

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) v objektivní zaokrouhlené výši **2.700,- Kč**,

B) v objektivní zaokrouhlené výši **15.000,- Kč**,

C) v objektivní zaokrouhlené výši **30.000,- Kč**.

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

A, B, C) nezjištěny.

Obvyklá cena

47 700 Kč

slovy: čtyřicet sedm tisíc sedm set Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

	<u>počet stran A4 v příloze:</u>
Snímek katastrální mapy	2
Ortofotomapa	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	4

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 001443/2024.

V Praze 12.06.2024

JUDr. Mgr.
Marcel
Petrásek,
M.B.A., LL.M. Digitálně podepsal
JUDr. Mgr. Marcel
Petrásek, M.B.A.,
LL.M.
Datum: 2024.06.14
08:18:22 +02'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

JUDr. Alenka Havlíčková
Exekutorní úřad Jeseník

23/1

23/2

19/1

18/1

18/2

21/3

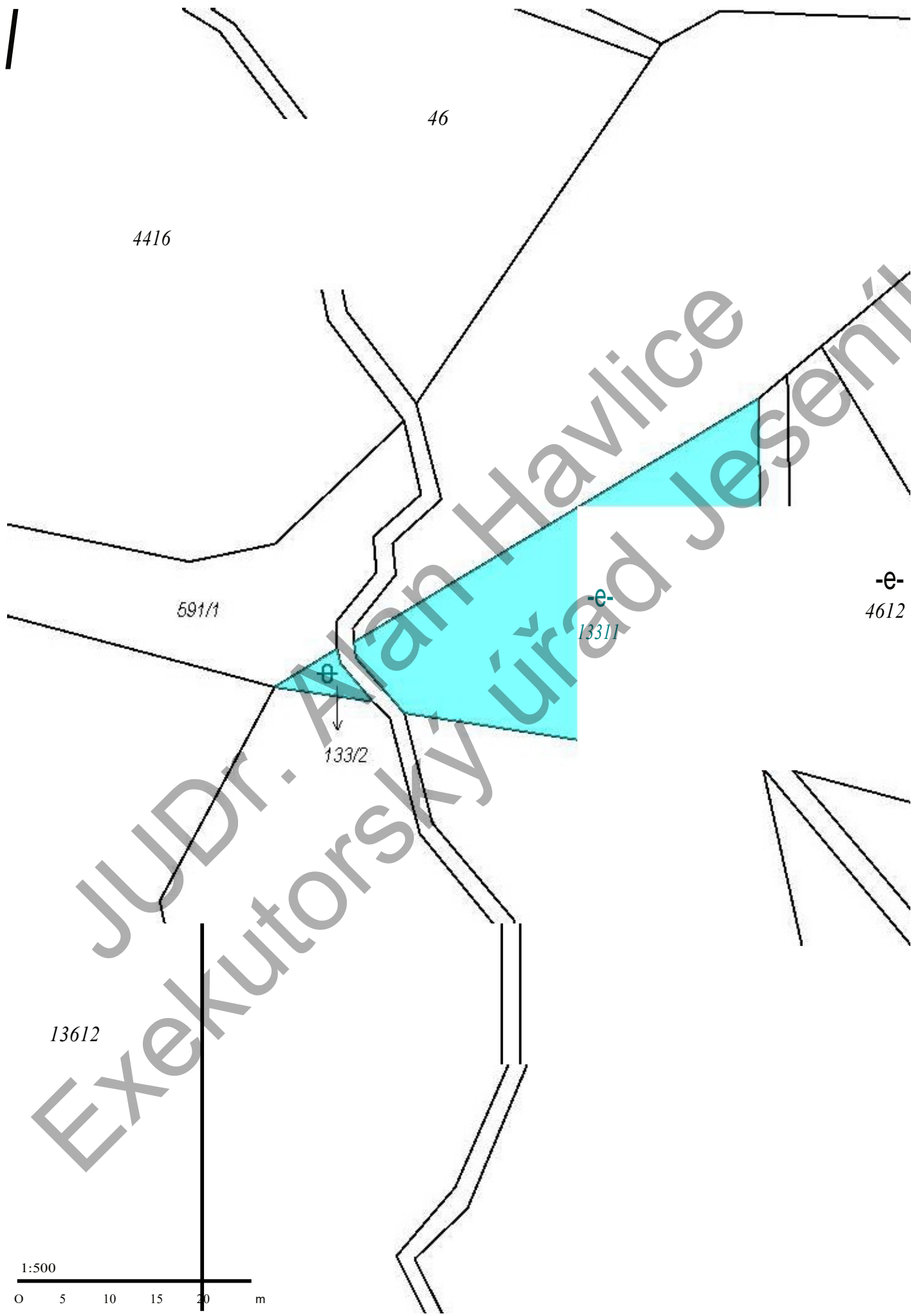
119

120

120

+

24



4416

46

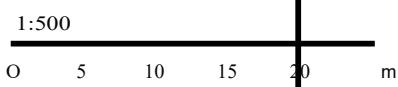
591/1

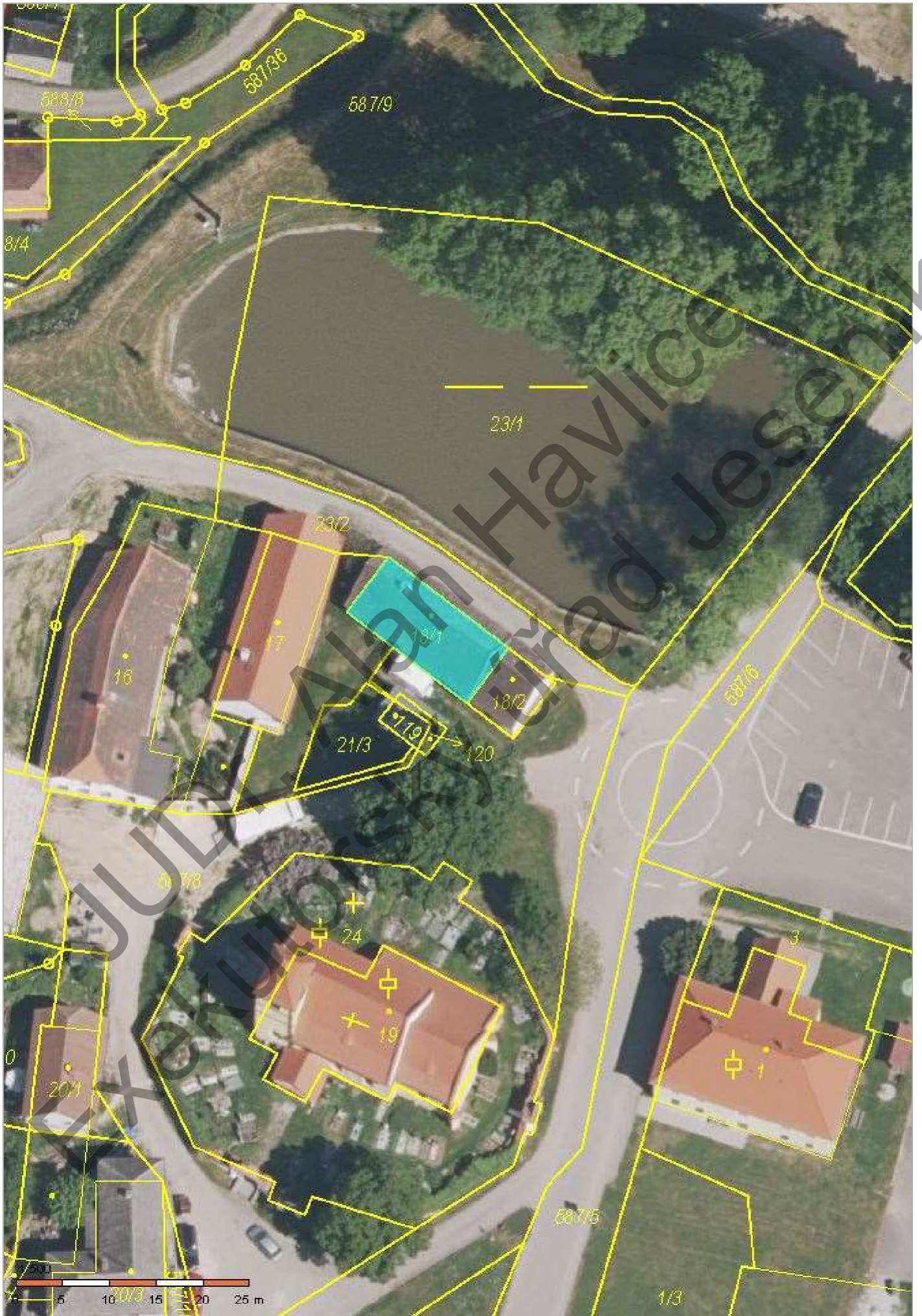
133/2

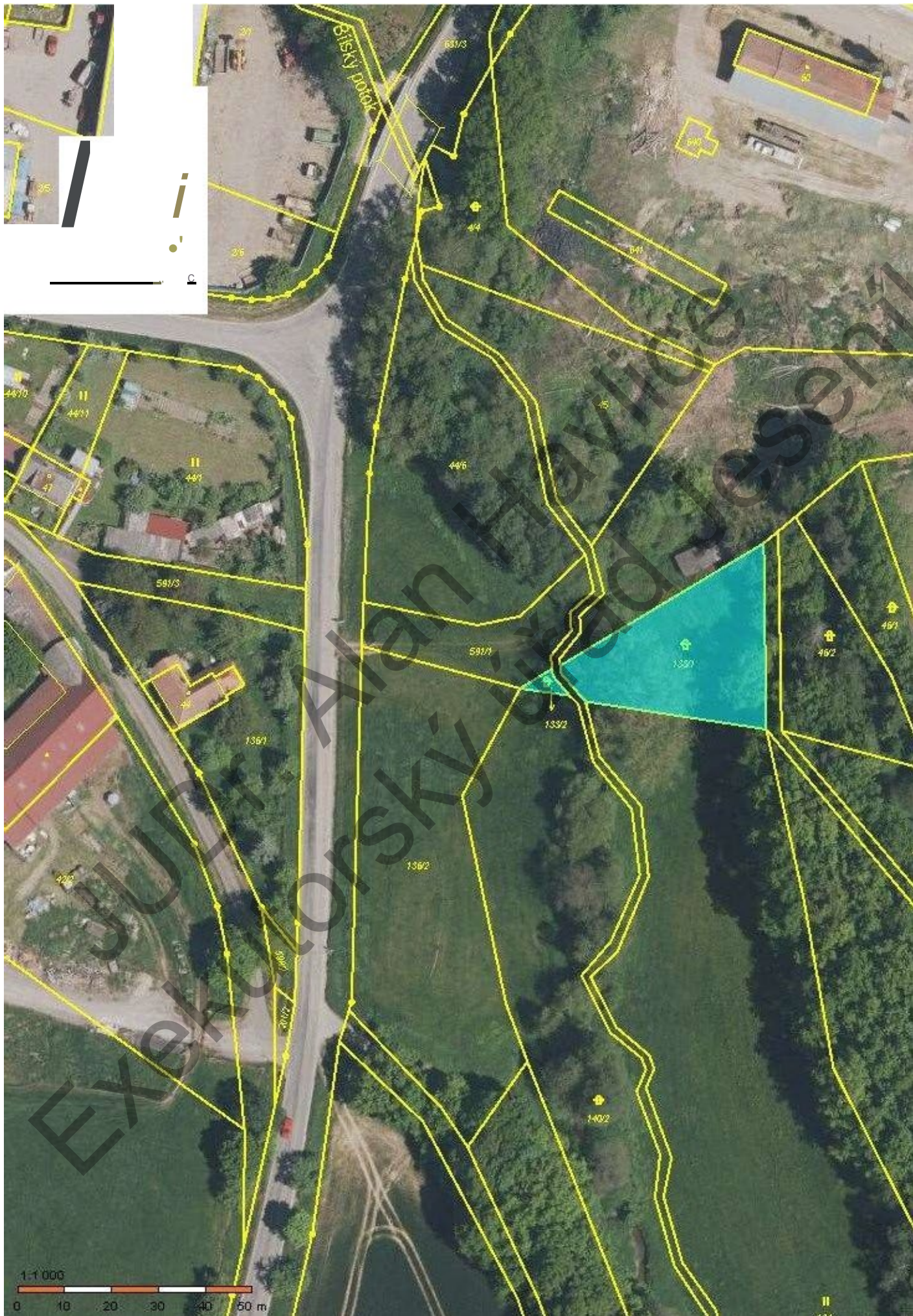
133/1

13612

4612









KRÁSEKA
j>"
555

Bílsko

Bílsko č.p. 9



