

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 027615/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemku v k.ú. Martínkovice pro exekuční řízení č.j. 120 EX 2661/20

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

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

OBVYKLÁ CENA

3 057 000 Kč

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 26.06.2024

Vyhotoveno: V Praze 26.06.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemků parc. č. 1179/3 (orná půda), parc. č. 1717/1 (trvalý travní porost) a parc. č. 1725/1 (trvalý travní porost),

- pozemků vedených ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr – pozemků parc. č. PK 41/2, parc. č. PK 1605, parc. č. PK 1606/2, parc. č. PK 1608, parc. č. PK 1609, parc. č. PK 1610, parc. č. PK 1611, parc. č. PK 1629/3, parc. č. PK 1633, parc. č. PK 1635, parc. č. PK 1636, parc. č. PK 1637, parc. č. PK 1638 a parc. č. PK 1639,

vše v kat. území Martínkovice, obec Martínkovice, okres Náchod, zapsáno na LV 318.

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 10.04.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 11.3.2024 pod č.j. 120 EX 2661/20-162,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 10.4.2024,

- list vlastnictví č. 318 ze dne 11.3.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 9.4.2024, 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 9.4.2024,
- kopie územního plánu obce Martínkovice z roku 2016,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

Zemědělské pozemky:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3634/2022-605. Datum podání k okamžiku 1.6.2022,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5013/2022-605. Datum podání k okamžiku 11.8.2022,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6361/2022-605. Datum podání k okamžiku 20.10.2022.

Stavební pozemky:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-785/2024-605. Datum podání k okamžiku 13.2.2024,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-567/2022-605. Datum podání k okamžiku 26.1.2022,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1164/2022-605. Datum podání k okamžiku 23.2.2022.

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

V 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, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí.

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIANu, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

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 Královéhradecký, okres Náchod, obec Martínkovice, k.ú. Martínkovice
Adresa nemovité věci: Martínkovice, 549 73 Martínkovice

Místopis

Obec Martínkovice se nachází cca 1 km jižně od města Broumov, cca 20 km severovýchodně od města Náchod a cca 33 km východně od města Trutnov. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Broumově, Náchodě a v Trutnově. Do obce vedou silnice III. třídy.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - samota
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 2210 Obec Martínkovice, č. p. 186, 54973 Martínkovice
parc. č. 1718/2 Obec Martínkovice, č. p. 186, 54973 Martínkovice
parc. č. 2086/1 nezapsaný v KN
parc. č. 2166 Jaríčková Věra, č. p. 29, 54973 Martínkovice

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí cca 1 km jihozápadně až cca 1,2 km jihovýchodně od okraje zastavěné části obce a ve východní zastavěné části obce Martínkovice. Jedná se o soubor travnatých a zemědělských pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda trvalý travní porost a zjednodušené evidenci o výměře 87 764 m². Travnaté pozemky parc. č. PK 1725/1 a parc. č. PK 1717/1 jsou na severní straně ohraničené zastavěnou částí obce Martínkovice. Na východním okraji pozemku parc. č. PK 1725/1 se nacházejí listnaté porosty. Travnatý pozemek parc. č. PK 41/2 je na jihovýchodní straně ohraničený zpevněnou komunikací. Pozemek je ohraničený drátěným oplocením s ocelovými sloupky. Na pozemku se nacházejí listnaté a keřové porosty. Přes pozemek parc. č. PK 41/2 vede nadzemní vedení VN. Pozemek parc. č. 1179/3 je na jižní a západní straně ohraničený lesním porostem a na východní straně nezpevněnou cestou. Pozemek parc. č. PK 1629/3 je na západní straně ohraničený nezpevněnou cestou. Na travnatém pozemku se nachází několik listnatých porostů. Ostatní pozemky tvoří sousedící soubor zemědělských pozemků nepravidelných tvarů, který není v terénu blíže ohraničený a nachází se v lánu. Pozemky jsou svažité k severozápadní straně a částečně jsou rovinné. V době oceňování byly pozemky převážně neudržované a využívané. K pozemku parc. č. PK 41/2 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 2210, který je ve vlastnictví obce Martínkovice. K pozemku parc. č. 1725/1 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc.

č. 1718/2, který je ve vlastnictví obce Martínkovice. K pozemku parc. č. 1179/3 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2086/1, který není zapsaný v KN. K pozemku parc. č. PK 1629/3 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2166, který je ve vlastnictví paní Věry Jaričkové.

Přípojky IS jsou v dosahu pozemku parc. č. PK 41/2. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu je pozemek parc. č. 1179/3 vedený jako plocha zemědělská a část pozemku je vedená jako plocha změn na plochu dopravní infrastruktury. Pozemek parc. č. PK 1629/3 je částečně vedený jako plocha smíšeně obytná – venkovská a z male části jako plocha sídelní zeleně – soukromá a vyhrazená. Pozemky parc. č. PK 1725/1 a parc. č. PK 1717/1 jsou vedené jako plocha smíšeného nezastavěného území – přírodní. Pozemek parc. č. PK 41/2 je vedený jako plocha smíšeně obytná – broumovské statky. Ostatní pozemky jsou vedené jako plocha zemědělská.

Pozemky se nacházejí v CHKO Broumovsko.

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

Príslušenstvím oceňované nemovité věci je oplocení u pozemku parc. č. PK 41/2. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 10.4.2024.

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

Komentář: K pozemku parc. č. PK 41/2 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 2210, který je ve vlastnictví obce Martínkovice. K pozemku parc. č. 1725/1 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1718/2, který je ve vlastnictví obce Martínkovice. K pozemku parc. č. 1179/3 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2086/1, který není zapsaný v KN. K pozemku parc. č. PK 1629/3 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2166, který je ve vlastnictví paní Věry Jaričkové.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: Pozemky se nacházejí v CHKO Broumovsko.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

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

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 6 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: zemědělský a stavební pozemek
- lokalita: k.ú. Martínkovice, blízké okolí do cca 5 km

4.2. Ocenění

Pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Martínkovice (okr. Náchod)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Božanov, realizovaný prodej ze dne 1.6.2022, V-3634/2022-605			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 1221, parc. č. 1178/2, parc. č. 1223 a parc. č. 1161/19 v k.ú. Božanov o výměře 44 752 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,14	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 100 000	44 752	24,58	1,14	28,02

Název:	k.ú. Božanov, realizovaný prodej ze dne 11.8.2022, V-5013/2022-605			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 1799, parc. č. 2933/19, parc. č. 1762/15 a parc. č. 1527/37 v k.ú. Božanov o výměře 109 724 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,13	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 737 725	109 724	24,95	1,13	28,19

Název: k.ú. Otovice u Broumova, realizovaný prodej ze dne 20.10.2022, V-6361/2022-605				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 3202 v k.ú. Otovice u Broumova o výměře 82 833 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,12	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 402 157	82 833	29,00	1,12	32,48

Minimální jednotková porovnávací cena	28,02 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	29,56 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	32,48 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

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

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

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

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

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

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	1179/3	10 224	30,00		306 720
trvalý travní porost	1717/1	2 450	30,00		73 500
trvalý travní porost	1725/1	3 090	30,00		92 700
PK	1605	3 248	30,00		97 440
PK	1606/2	11 977	30,00		359 310
PK	1608	1 421	30,00		42 630
PK	1609	147	30,00		4 410
PK	1610	5 021	30,00		150 630
PK	1611	140	30,00		4 200
PK	1633	237	30,00		7 110
PK	1635	7 887	30,00		236 610
PK	1636	277	30,00		8 310
PK	1637	27 629	30,00		828 870
PK	1638	385	30,00		11 550
PK	1639	10 750	30,00		322 500
Celková výměra pozemků		84 883	Hodnota pozemků celkem		2 546 490

1.2. Pozemky Martínkovice (okr. Náchod)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Božanov, realizovaný prodej ze dne 13.2.2024, V-785/2024-605				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 222/5 v k.ú. Božanov o výměře 833 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					0,90
poloha pozemku -					0,95
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					0,70
intenzita využití poz. -					0,90
vybavenost pozemku -					0,90
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]	
445 000	833	534,21	0,48	256,42	

Název:	k.ú. Božanov, realizovaný prodej ze dne 26.1.2022, V-567/2022-605				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 133/1 v k.ú. Božanov o výměře 1 464 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,20
velikost pozemku -					0,95
poloha pozemku -					0,95
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]
300 000	1 464	204,92	0,68	139,35

Název:	k.ú. Martínkovice, realizovaný prodej ze dne 23.2.2022, V-1164/2022-605			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 435/5 v k.ú. Martínkovice o výměře 322 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,20
velikost pozemku -				0,85
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,05
možnost zastavění poz. -				0,90
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]
50 000	322	155,28	0,87	135,09

Minimální jednotková porovnávací cena	135,09 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	176,95 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	256,42 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 [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
PK	41/2	1 960	177,00		346 920
PK	1629/3	921	177,00		163 017
Celková výměra pozemků		2 881	Hodnota pozemků celkem		509 937

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 min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

4.3. Výsledky analýzy dat

Pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Martínkovice (okr. Náchod)	2 546 490,- Kč
1.2. Pozemky Martínkovice (okr. Náchod)	509 937,- Kč
Hodnota pozemků - celkem:	3 056 427,- Kč

Hodnota pozemku	3 056 427 Kč
------------------------	---------------------

Obvyklá cena	3 057 000 Kč
slovy: tři miliony padesát sedm tisíc Kč	

Slabé stránky

- přístup k některým pozemkům,
- soubor nesousedících pozemků.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemků parc. č. 1179/3 (orná půda), parc. č. 1717/1 (trvalý travní porost) a parc. č. 1725/1 (trvalý travní porost),

- pozemků vedených ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr – pozemků parc. č. PK 41/2, parc. č. PK 1605, parc. č. PK 1606/2, parc. č. PK 1608, parc. č. PK 1609, parc. č. PK 1610, parc. č. PK 1611, parc. č. PK 1629/3, parc. č. PK 1633, parc. č. PK 1635, parc. č. PK 1636, parc. č. PK 1637, parc. č. PK 1638 a parc. č. PK 1639,

vše v kat. území Martínkovice, obec Martínkovice, okres Náchod, zapsáno na LV 318.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **3.057.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemků parc. č. 1179/3 (orná půda), parc. č. 1717/1 (trvalý travní porost) a parc. č. 1725/1 (trvalý travní porost),

- pozemků vedených ve zjednodušené evidenci – parcely původ Pozemkový katastr – pozemků parc. č. PK 41/2, parc. č. PK 1605, parc. č. PK 1606/2, parc. č. PK 1608, parc. č. PK 1609, parc. č. PK 1610, parc. č. PK 1611, parc. č. PK 1629/3, parc. č. PK 1633, parc. č. PK 1635, parc. č. PK 1636, parc. č. PK 1637, parc. č. PK 1638 a parc. č. PK 1639,

vše v kat. území Martínkovice, obec Martínkovice, okres Náchod, zapsáno na LV 318.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **3.057.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena

3 057 000 Kč

slovy: tři miliony padesát sedm tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Snímek katastrální mapy	5
Ortofotomapa	5
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

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

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 027615/2024.

V Praze 26.06.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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























