

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-21708

NEMOVITÉ VĚCI:

LV č. 114	Pozemky Doubravany (okr. Nymburk)
Katastrální údaje:	Kraj Středočeský, okres Nymburk, obec Košík, k.ú. Doubravany
Adresa:	Doubravany, 289 35 Doubravany
LV č. 114	Pozemek Tuchom (okr. Nymburk)
Katastrální údaje:	Kraj Středočeský, okres Nymburk, obec Košík, k.ú. Tuchom
Adresa:	Tuchom, 289 35 Tuchom

OBJEDNATEL: **EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY**
JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor

Adresa: Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

ZHOTOVITEL: **Znalecká společnost s.r.o.**

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

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 120 EX 43043/10 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

174 000 Kč

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

Stav ke dni: 14.9.2021

Datum místního šetření: 2.9.2021

Počet stran: 18 stran Počet příloh: 28

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 14.9.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina):

- na pozemcích parc. č. 1974 (orná půda) a parc. č. 1975 (ostatní plocha) v kat. území Doubravany, obec Košík, okres Nymburk, zapsáno na LV 114,

- na pozemku parc. č. 312/8 (orná půda) v kat. území Tuchom, obec Košík, okres Nymburk, zapsáno na LV 114.

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 kalami. 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 směnny 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 nexistuje 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 realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická nexistence 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 potencionálních pořízů, 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 potencionálních 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 dosahovaná 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 díky 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 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřazovaná 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 prodejů 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. Dalimila Míky, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 21.7.2021 pod č.j. 120 EX 43043/10-134.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 2.9.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

- územní plán obce Košík.

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., Kledus, 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 Doubravany je částí obce Košík. Nachází se cca 1 km jižně od obce Košík, cca 24 km jihovýchodně od města Mladá Boleslav, cca 19 km severně od města Poděbrady a cca 16 km severovýchodně od města Nymburk. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Mladé Boleslavi, Poděbradech a v Nymburku. Do obce vedou silnice III. třídy.

Obec Tuchom je částí obce Košík. Nachází se cca 1 km severně od obce Košík, cca 21 km jihovýchodně od města Mladá Boleslav, cca 22 km severně od města Poděbrady a cca 18 km severovýchodně od města Nymburk. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Mladé Boleslavi, Poděbradech a v Nymburku. Do obce vedou silnice III. třídy.

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☒ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☒ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ rekr.objekt	☐ nákupní zóna
	☒ ostatní	☐ průmyslová zóna	
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. 1979	Obec Košík, č. p. 25, 28935 Košík
parc. č. 1605/3	Obec Košík, č. p. 25, 28935 Košík

Celkový popis

Oceňované pozemky parc. č. 1974 a parc. č. 1975 se nacházejí cca 550 m severně od okraje zastavěné části obce Doubravany. Jedná se o sousedící travnaté pozemky různých tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda a ostatní plocha o výměře 4 099 m². Soubor pozemků je na východní straně ohraničený nezpevněnou cestou. Na pozemku parc. č. 1975 se nacházejí náletové keřové porosty. V době oceňování byly rovinné pozemky částečně využívány. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1979, který je ve vlastnictví obce Košík.

V územním plánu jsou pozemky vedené částečně jako zemědělská půda – převážně orná a částečně jako zastavitelná plocha se zelení ochrannou a krajinnou.

Oceňovaný pozemek parc. č. 312/8 se nachází cca 1 km západně od okraje zastavěné části obce Tuchom. Jedná se o zemědělský pozemek tvaru úzkého pásu. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako orná půda o výměře 2 421 m². Pozemek je na severovýchodní straně ohraničený nezpevněnou cestou a nachází se v lánu. V době oceňování byl rovinný pozemek udržovaný. K pozemku vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1605/3, který je ve vlastnictví obce Košík.

V územním plánu je pozemek vedený jako zemědělská půda – převážně orná.

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

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

S nemovitou věcí je spojeno předkupní právo s povinností k pozemkům parc. č. 1974 a parc. č. 1975 pro obec Košík.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ve věci případné existence nájemní smlouvy byl dotázán pravděpodobný uživatel zjištěný dle databáze LPIS. Na tuto žádost bylo odpovězeno, že společnost PET s.r.o. a pan Jan Buryan nemají na pozemky uzavřenou žádnou nájemní smlouvu.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům parc. č. 1974 a parc. č. 1975 vede neuzpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1979, který je ve vlastnictví obce Košík.

K pozemku parc. č. 312/8 vede neuzpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1605/3, který je ve vlastnictví obce Košík.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Předkupní právo

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

S nemovitou věcí je spojeno předkupní právo s povinností k pozemkům parc. č. 1974 a parc. č. 1975 pro obec Košík.

LV č. 114

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Doubravany (okr. Nymburk)

1.2. Pozemek Doubravany (okr. Nymburk)

LV č. 114

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Tuchom (okr. Nymburk)

ZNALECKÝ POSUDEK

LV č. 114

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Doubravany (okr. Nymburk)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Sovenice a Mcely, realizovaný prodej ze dne 11.8.2020.				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 351/10, parc. č. 474/13, parc. č. 852/65 a parc. č. 852/124 v k.ú. Mcely a pozemku parc. č. 940 v k.ú. Sovenice o výměře 16 047 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
362 000	16 047	22,56	1,00	22,56

Název: k.ú. Mcely a Studce, realizovaný prodej ze dne 25.11.2020.				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 208/52, parc. č. 208/75, parc. č. 272/18, parc. č. 272/34, parc. č. 425, parc. č. 489/10, parc. č. 512, parc. č. 523/22, parc. č. 591, parc. č. 620, parc. č. 635, parc. č. 650, parc. č. 680, parc. č. 714, parc. č. 762, parc. č. 1039/13, parc. č. 1043/24 a parc. č. 1049/7 v k.ú. Mcely a pozemku parc. č. 319 v k.ú. Studce o výměře 55 336 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 557 037	55 336	28,14	1,00	28,14

Název: k.ú. Loučeň, realizovaný prodej ze dne 9.1.2020.				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 726/27 v k.ú. Loučeň o výměře 8 342 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
230 111	8 342	27,58	1,00	27,58

Zjištěná průměrná jednotková cena	26,09 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	1974	2 509	26,00	1 / 3	21 745
Obvyklá cena před korekcí ceny					21 745
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,75	=	16 308,75
Celková výměra pozemků		2 509	Hodnota pozemků celkem		16 309

1.2. Pozemek Doubravany (okr. Nymburk)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Loučeň, realizovaný prodej ze dne 13.5.2021.
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 247/21 v k.ú. Loučeň o výměře 298 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,70
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
151 000	298	506,71	0,63	319,23

Název: k.ú. Hrubý Jeseník, realizovaný prodej ze dne 23.10.2020.

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. St. 63/2 a parc. č. St. 63/4 v k.ú. Hrubý Jeseník o výměře 990 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,70
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
616 000	990	622,22	0,57	354,67

Název: k.ú. Hrubý Jeseník, realizovaný prodej ze dne 10.2.2021.

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. St. 21, parc. č. 93 a parc. č. 155 v k.ú. Hrubý Jeseník o výměře 1 772 m².

Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			0,90	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,70	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,90	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 250 000	1 772	705,42	0,57	402,09

Zjištěná průměrná jednotková cena	358,66 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 [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	1975	1 590	359,00	1 / 3	190 270
Obvyklá cena před korekcí ceny					190 270
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,75	=	142 702,50
Celková výměra pozemků		1 590	Hodnota pozemků celkem		142 703

LV č. 114

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Tuchom (okr. Nymburk)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Sovenice a Mcely, realizovaný prodej ze dne 11.8.2020.				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 351/10, parc. č. 474/13, parc. č. 852/65 a parc. č. 852/124 v k.ú. Mcely a pozemku parc. č. 940 v k.ú. Sovenice o výměře 16 047 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
362 000	16 047	22,56	1,00	22,56

Název: k.ú. Mcely a Studce, realizovaný prodej ze dne 25.11.2020.				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 208/52, parc. č. 208/75, parc. č. 272/18, parc. č. 272/34, parc. č. 425, parc. č. 489/10, parc. č. 512, parc. č. 523/22, parc. č. 591, parc. č. 620, parc. č. 635, parc. č. 650, parc. č. 680, parc. č. 714, parc. č. 762, parc. č. 1039/13, parc. č. 1043/24 a parc. č. 1049/7 v k.ú. Mcely a pozemku parc. č. 319 v k.ú. Studce o výměře 55 336 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 557 037	55 336	28,14	1,00	28,14

Název: k.ú. Loučeň, realizovaný prodej ze dne 9.1.2020.				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 726/27 v k.ú. Loučeň o výměře 8 342 m ² .				

Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
230 111	8 342	27,58	1,00	27,58

Zjištěná průměrná jednotková cena	26,09 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	312/8	2 421	26,00	1 / 3	20 982
Obvyklá cena před korekcí ceny					20 982
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,75	=	15 736,50
Celková výměra pozemků		2 421	Hodnota pozemků celkem		15 737

ODŮVODNĚNÍ

LV č. 114

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Doubravany (okr. Nymburk)

16 309,- Kč

1.2. Pozemek Doubravany (okr. Nymburk)

142 703,- Kč

Hodnota pozemků - celkem:

159 012,- Kč

LV č. 114

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Tuchom (okr. Nymburk)

15 737,- Kč

Hodnota pozemku

174 748 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

174 000 Kč

slovy: Jednostosedmdesátčtyřtisíc Kč

ZÁVĚR

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina):

- na pozemcích parc. č. 1974 (orná půda) a parc. č. 1975 (ostatní plocha) v kat. území Doubravany, obec Košík, okres Nymburk, zapsáno na LV 114 v objektivní zaokrouhlené výši **159.000,- Kč**,
- na pozemku parc. č. 312/8 (orná půda) v kat. území Tuchom, obec Košík, okres Nymburk, zapsáno na LV 114 v objektivní zaokrouhlené výši **15.000,- Kč**.

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 stavbně-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. 114, k.ú. Doubravany	11
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 114, k.ú. Tuchom	10
Snímek katastrální mapy	2
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	2
Ortofotomapa	2

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-21708 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

Jakub Chrástský

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

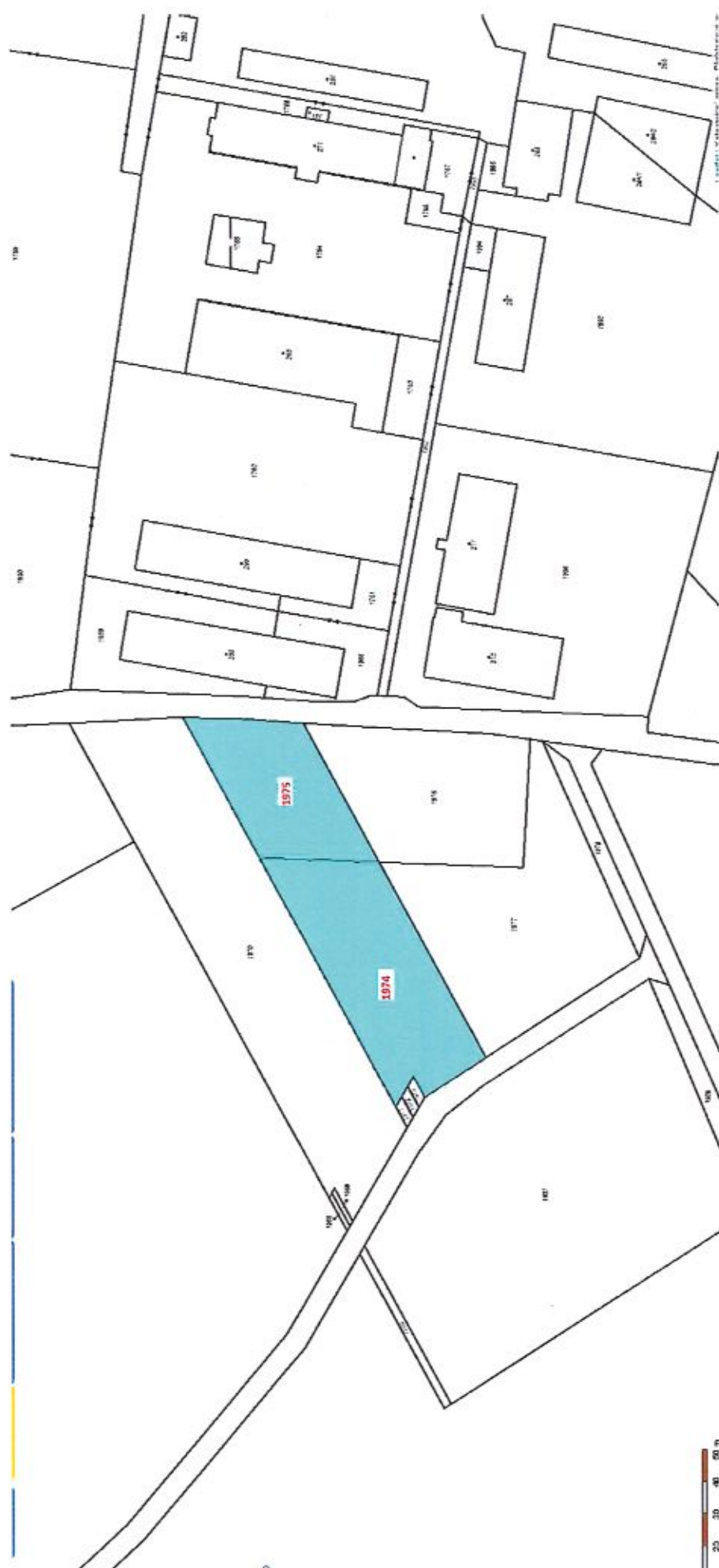
V Praze 14.9.2021

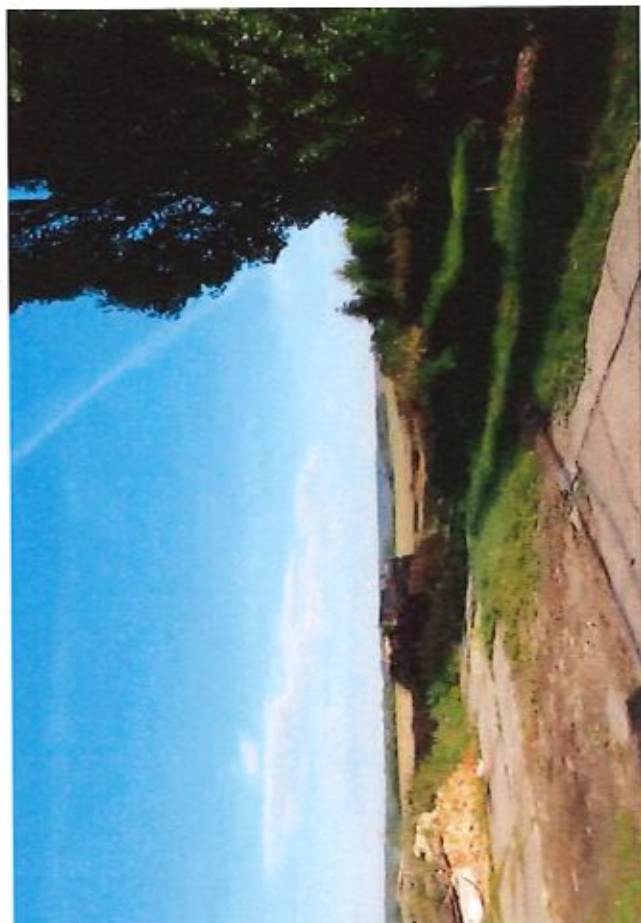
Znalecká společnost s.r.o.

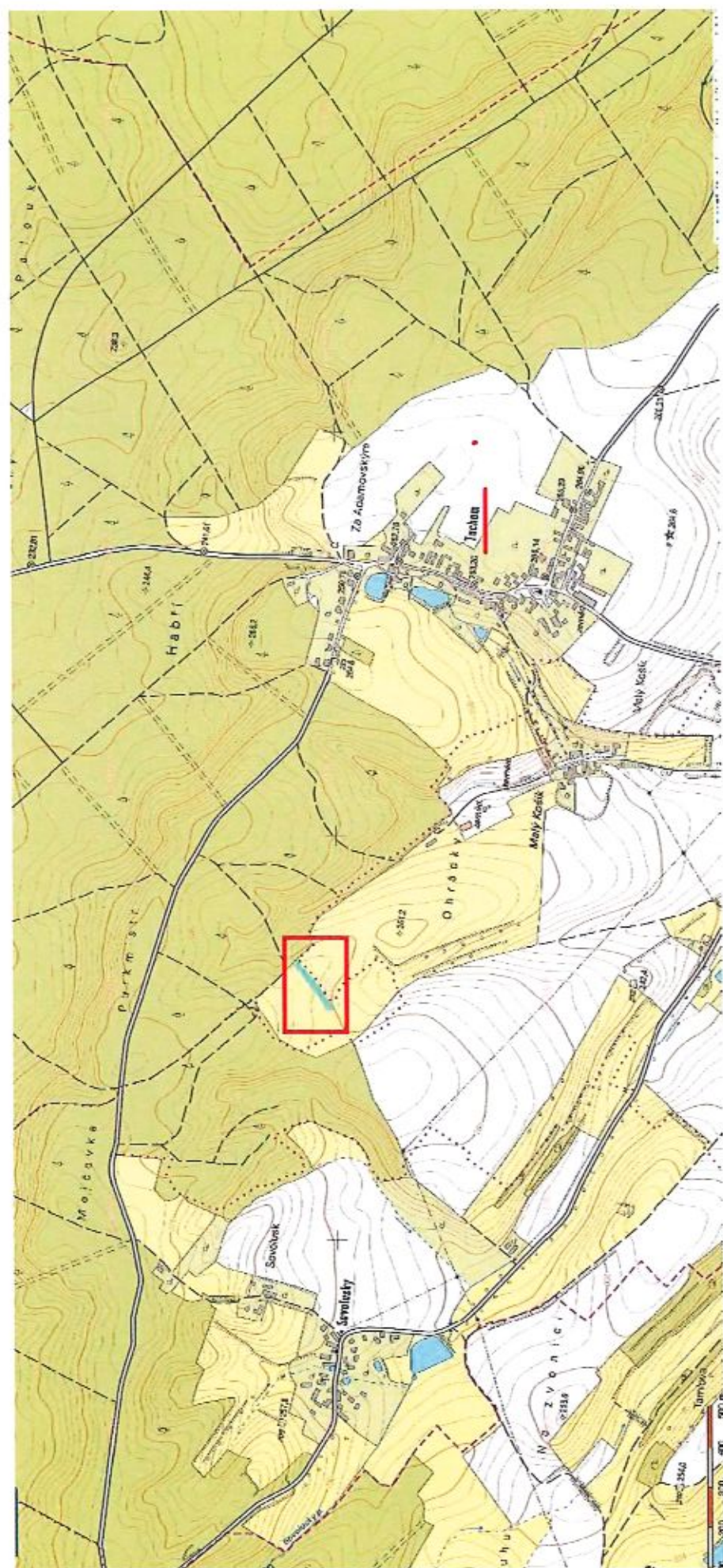
Palackého 715/15

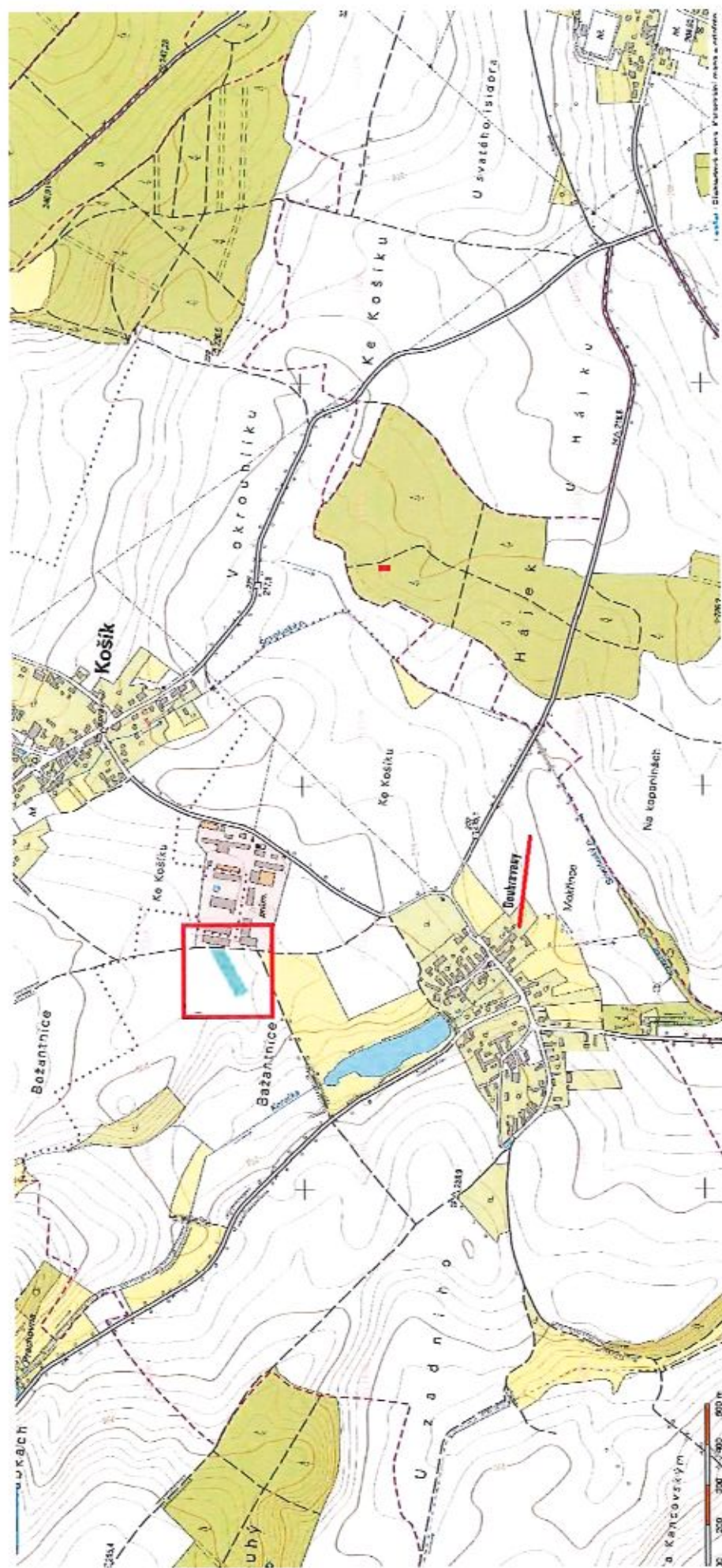
110 00 Praha 1 - Nové Město

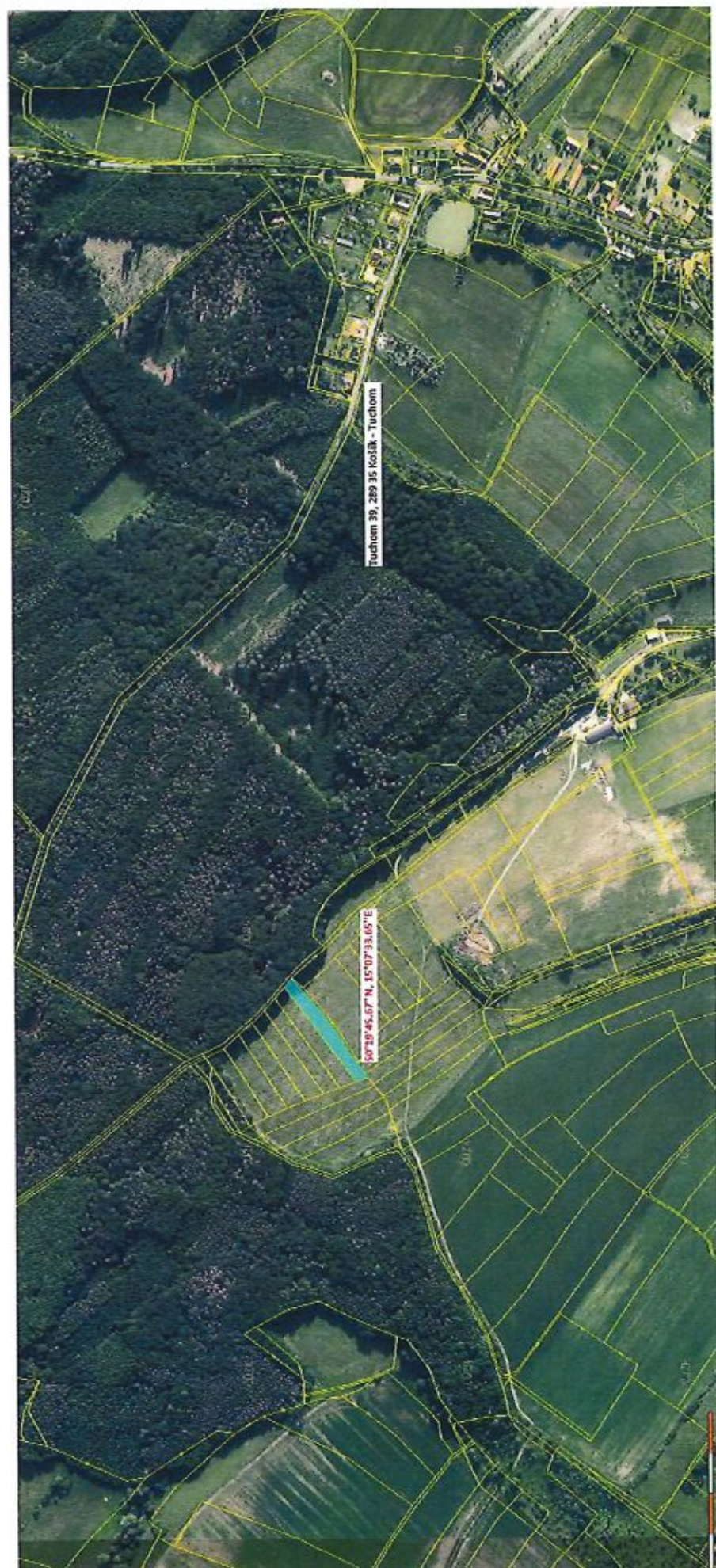












Tuchom 39, 289 35 Košák - Tuchom

50°20'45.67"N, 15°07'33.65"E





Doubřavany 87, 289 34 Košlk - Doubřavany,

50°18'45.72"N, 15°07'41.11"E