

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 26362/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 2552 - zahrada, pozemku p.č. 2557 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 2558/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 2558/2 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 2558/3 - trvalý travní porost, vše v k.ú. Království, obec Šluknov, okres Děčín.

Zadavatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČ: 72073462

Číslo jednací zadavatele:

149 EX 3016/15-50

Číslo položky v evidenci posudků:

055710/2024

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 16. 7. 2024 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu 3 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 17 stran a 8 stran příloh.

V Praze, dne 20. 8. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 4. 7. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha-východ**, č.j. **149 EX 3016/15-50**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 2552** - zahrada o výměře 3.150 m², pozemku **p.č. 2557** - trvalý travní porost o výměře 401 m², pozemku **p.č. 2558/1** - trvalý travní porost o výměře 486 m², pozemku **p.č. 2558/2** - trvalý travní porost o výměře 784 m² a pozemku **p.č. 2558/3** - trvalý travní porost o výměře 259 m², vše v k.ú. Království, obec Šluknov, okres Děčín.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **149 EX 3016/15-50**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 374, pro k.ú. Království, obec Šluknov, okres Děčín, vyhotovený objednavatelem, dne 4.7.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Království, obec Šluknov, okres Děčín, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 16. 7. 2024.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu města Šluknov týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 16. 7. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinnou, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Ústecký
Okres	Děčín
Obec	Šluknov
Katastrální území	Království (672696)
Část obce	Království
Počet obyvatel	5 744
List vlastnictví číslo	374
Vlastník	<i>Společné jmění manželů</i> Čeleda Ladislav Čs. armády 371/11, Bubeneč, 16000 Praha 6 Čeledová Jitka Zenklova 1/35, Libeň, 18000 Praha 8

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 2552** - zahrada o výměře 3.150 m², pozemku **p.č. 2557** - trvalý travní porost o výměře 401 m², pozemku **p.č. 2558/1** - trvalý travní porost o výměře 486 m², pozemku **p.č. 2558/2** - trvalý travní porost o výměře 784 m² a pozemku **p.č. 2558/3** - trvalý travní porost o výměře 259 m², vše v k.ú. Království, obec Šluknov, okres Děčín, které jsou situovány v odlehlé, zastavěné části města Šluknov, v místní části s názvem Království. Pozemky tvoří jednotný funkční celek a jsou situovány v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 3044/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Ústeckého kraje.

Dle informací ČSÚ ve městě Šluknov se nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Šluknov jsou pozemky zahrnuty:

- pozemek p.č. 2552 v návrhových plochách jako: „OS - plochy smíšené obytné“;
- pozemek p.č. 2557 v návrhových plochách jako: „Z - plochy sídlení zeleně“;
- pozemek p.č. 2558/1 ve stabilizovaných plochách jako: „Z - plochy sídlení zeleně“;
- pozemek p.č. 2558/3 v návrhových plochách jako: „Z - plochy sídlení zeleně“;
- pozemek p.č. 2558/3 v návrhových plochách jako: „Z - plochy sídlení zeleně“.

Informace získány z WWW stránek města Šluknov.

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že na části pozemku p.č. 2552 se nachází trasa nadzemního vedení. Dále bylo zjištěno, že na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- ve městě se nachází kompletní IS
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- pozemky (vyjma p.č. 2552) v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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.“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena za 1 m² pozemku vedených v plochách jako „OS“

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci**1. Pozemky, k.ú. Království, okres Děčín**

Pozemek: 952, LV 511

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

519.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 11/KS-2022 ze dne 17.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2022

V-841/2022-531

13:33:03. Zápis proveden dne 08.04.2022.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

952, LV 511; 953, LV 511

2. Pozemek, k.ú. Nové Hraběcí, okres Děčín**Pozemek: 520/13, LV 1556***Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***570.000,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí***Smlouva kupní č. 22/KS-2024 ze dne 03.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2024 13:45:24. Zápis proveden dne 30.07.2024.***Číslo řízení***V-1668/2024-531***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny**pozemky:***520/13, LV 1556****3. Pozemek, k.ú. Rožany, okres Děčín****Pozemek: 835/9, LV 10***Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***1.665.000,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí***Smlouva kupní ze dne 18.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2023 13:35:56. Zápis proveden dne 11.08.2023.***Číslo řízení***V-1921/2023-531***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny**pozemky:***835/9, LV 10****Stanovení obvyklé ceny**

1. Pozemky, k.ú. Království, okres Děčín		
Cena nemovité věci (CN)	519 000,– Kč	
Výměra (V)	1 540,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	337,01 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,80	17.3.2022
Jednotková cena za m ² (JC)	421,27 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Nové Hraběcí, okres Děčín		
Cena nemovité věci (CN)	570 000,– Kč	
Výměra (V)	1 261,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	452,02 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	4.7.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	475,81 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Rožany, okres Děčín		
Cena nemovité věci (CN)	1 665 000,– Kč	
Výměra (V)	3 703,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	449,64 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,99	19.7.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	454,18 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		421,27 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	450,42 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		475,81 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	450,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	450,– Kč
Obvyklá cena		450,– Kč

II. Obvyklá cena za 1 m² pozemku vedených v plochách jako „Z“

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

Srovnatelné nemovitě věci

1. Pozemek, k.ú. Království, okres Děčín

Pozemek: 2728, LV 54

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

15.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 08.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2023 10:41:12. Zápis proveden dne 04.07.2023.

V-1567/2023-531

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2728, LV 54

2. Pozemky, k.ú. Rožany, okres Děčín

Pozemek: 717/3, LV 1607

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

430.680,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2022 12:07:56. Zápis proveden dne 28.07.2022.

V-2128/2022-531

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 717/3, LV 1607; 717/5, LV 1607; 717/6, LV 1607; 717/7, LV 1607

3. Pozemky, k.ú. Jiříkov, okres Děčín

Pozemek: 1322, LV 873

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

285.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorského úřadu České Budějovice č.j. 213 EXD-323/2023 -2 ze dne 02.10.2023. Právní moc ke dni 18.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2023 09:17:18. Zápis proveden dne 08.11.2023.

V-2739/2023-531

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1322, LV 873; 1323, LV 873; 1326/10, LV 873

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Království, okres Děčín		
Cena nemovité věci (CN)	15 000,– Kč	
Výměra (V)	511,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	29,35 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	12.6.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	30,90 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Rožany, okres Děčín

Cena nemovité věci (CN)	430 680,- Kč	
Výměra (V)	11 532,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	37,35 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,85	4.7.2022
Jednotková cena za m ² (JC)	43,94 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Jiříkov, okres Děčín

Cena nemovité věci (CN)	285 000,- Kč	
Výměra (V)	7 435,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	38,33 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	18.10.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	40,35 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		30,90 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	38,40 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		43,94 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	38,- Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	38,- Kč

Obvyklá cena **38,- Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

Obvyklou cenu nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

I) Obvyklá cena pozemku p.č. 2552 (dle ÚP veden v plochách „OS“)

Pozemek p.č. 2552	
Výměra pozemku	3.150 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ²	450,- Kč
Obvyklá cena pozemku	1 417 500,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k pozemku (1 417 500,- Kč / 2 * 0,80 = 567 000,- Kč)	
Výsledná obvyklá cena pozemku činí:	567 000,- Kč

II) Obvyklá cena pozemků p.č. 2557, p.č. 2558/1, p.č. 2558/2 a p.č. 2558/3 (dle ÚP vedeny v plochách „Z“)

Pozemky p.č. 2557, p.č. 2558/1, p.č. 2558/2 a p.č. 2558/3	
Výměra pozemků	1.930 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ²	38,- Kč
Obvyklá cena pozemků	73 340,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k pozemkům (73 340,- Kč / 2 * 0,80 = 29 336,- Kč)	
Výsledná obvyklá cena pozemků činí: (zaokrouhleno)	30 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena pozemku p.č. 2552	567 000,- Kč
Obvyklá cena pozemků p.č. 2557, p.č. 2558/1, p.č. 2558/2 a p.č. 2558/3	30 000,- Kč
Celková obvyklá cena předmětu ocenění určená ze sjednaných cen	597 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 4. 7. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha-východ**, č.j. **149 EX 3016/15-50**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 2552** - zahrada o výměře 3.150 m², pozemku **p.č. 2557** - trvalý travní porost o výměře 401 m², pozemku **p.č. 2558/1** - trvalý travní porost o výměře 486 m², pozemku **p.č. 2558/2** - trvalý travní porost o výměře 784 m² a pozemku **p.č. 2558/3** - trvalý travní porost o výměře 259 m², vše v k.ú. Království, obec Šluknov, okres Děčín.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

597 000,- Kč

Cena slovy: pětsetdevadesátsedmtisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 8 stran:

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Fotodokumentace



Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **055710/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 20. 8. 2024

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com