

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 092894/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění zemědělské usedlosti a pozemků Salajna pro exekuční řízení č.j. 120 EX 3155/21.

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, 339 01 Klatovy

OBVYKLÁ CENA	468 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 27

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 29.11.2024

Vyhotoveno: V Praze 29.11.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemku parc. č. St. 47 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 16 Salajna, způsob využití: zem. used., včetně příslušenství a na pozemcích parc. č. 53 (zahradka), parc. č. 56 (ostatní plocha), parc. č. 59/2 (zahradka) a parc. č. 1048/2 (ostatní plocha) v kat. území Salajna, obec Dolní Žandov, část obce Salajna, okres Cheb, zapsáno na LV 269,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemcích parc. č. 658/1 (trvalý travní porost) a parc. č. 674/2 (trvalý travní porost) v kat. území Salajna, obec Dolní Žandov, okres Cheb, zapsáno na LV 341.

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 30.10.2024.

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 30.9.2024 pod č.j. 120 EX 3155/21-158.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 30.10.2024.

- list vlastnictví č. 269 ze dne 12.9.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 341 ze dne 12.9.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 7.10.2024, 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 7.10.2024.
- vyznění o ohledání ze dne 30.9.2024,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí): Rodinný dům
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2791/2024-402. Podání k okamžiku 16.5.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2228/2024-410. Podání k okamžiku 2.7.2024, spárovaný s databází Mapio.cz,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-313/2024-402. Podání k okamžiku 17.1.2024,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí): Pozemky
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-694/2024-402. Podání k okamžiku 7.2.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5235/2023-409. Podání k okamžiku 10.11.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3851/2024-409. Podání k okamžiku 7.8.2024,
- ohledání proběhlo za účasti povinného p. Libora Stejskala, který podal částečné informace a umožnil vnitřní ohledání.

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 nálezu 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 (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

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

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

Získaná 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 Karlovarský, okres Cheb, obec Dolní Žandov, k.ú. Salajna
Adresa nemovité věci: Salajna 16, 350 02 Dolní Žandov

Místopis

Obec Dolní Žandov se nachází v Karlovarském kraji, cca 18 km jihovýchodně od města Cheb a cca 13 km severozápadně od města Mariánské Lázně. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. Zdravotní péči ve městě zajišťuje dětský lékař, praktický lékař a stomatolog. Nákup zboží je dostupný v prodejnách se smíšeným zbožím. V Dolním Žandově se dále nachází pošta, knihovna. Dopravní obslužnost obce zajišťují příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové části města Dolní Žandov v části Salajna č.p. 16 ve smíšené zástavbě.

Železniční stanice „Salajna“ se nachází cca 1,5 km od oceňované nemovité věci.

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 ☐ dálkové vytápění
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 - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 1048/1 Česká republika
parc. č. 1048/3 Obec Dolní Žandov, č. p. 36, 35493 Dolní Žandov

Celkový popis nemovité věci

A) LV 269 - Zemědělská usedlost Salajna

Jedná se o zemědělskou usedlost, která je tvořena rodinným domem a dvěma hospodářskými budovami.

Jedná se o samostatně stojící, patrový, částečně podsklepený rodinný dům s půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená (z cihel a kamenů) a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Budova byla postavena cca v roce 1926. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je bleskosvod a komín. Okna domu jsou dřevěná zdvojená. Vchodové dveře domu jsou dřevěné prosklené. Vnější omítky jsou částečně opadané. Fasáda domu není zateplená. K domu patří velká, částečně oplocená zahrada, na které se nacházejí dvě hospodářské budovy (kůlna a stáje). Oplocení je dřevěné se zděnými sloupky. Přístup k nemovité věci je po místní nepevněné komunikaci.

V 1. NP rodinného domu se nachází technická část a obytný prostor o dispozici 2+1. Ve 2. NP se nachází obytný prostor o dispozici 5+1 se sociálním zařízením. V koupelně je vana a sprchový kout. WC je samostatné. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené. Na podlahách v místnostech je PVC, keramická dlažba, plovoucí podlaha nebo prkenná podlaha. Rodinný dům prochází celkovou rekonstrukcí.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Voda je získávána z pramene přes nádrž. Odpady jsou svedeny do jímky. Vytápění domu je lokální s kamny na tuhá paliva. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St. 47 stojí stavba rodinného domu č.p. 16 a další dvě hospodářské budovy. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na výše uvedený stavební pozemek navazují pozemky parc. č. 53 (zahrada), parc. č. 56 (ostatní plocha), parc. č. 59/2 (zahrada) a parc. č. 1048/2 (ostatní plocha), které s ním společně tvoří jeden funkční celek. Celková plocha pozemku je 8 231 m². Pozemky jsou rovinaté, travnaté, udržované a částečně oplocené. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1048/3, který je ve vlastnictví města Dolní Žandov a dále přes pozemek parc. č. 1048/1, který je ve vlastnictví České republiky.

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

Příslušenstvím nemovité věci jsou dvě hospodářské budovy a oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno chůze - služebnost rezervoáru a trativodu - za účelem čerpání vody a jejich umístění, údržby a oprav s povinností k parcele parc. č. 654/1 pro parcelu parc. č. St. 47.

B) LV 341 - Pozemky Salajna

Jedná se o pozemky parc. č. 658/1 o výměře 44 665 m² a parc č. 674/2 o výměře 22 713 m². Pozemky jsou v Katastru vedeny jako trvalý travní porost. Celková plocha pozemků je 67 378 m². Pozemky jsou mírně svažité a travnaté.

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

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

Nájemní smlouvy nebyly předloženy. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 30.10.2024 za účasti povinného p. Libora Stejskala, který podal částečné informace a umožnil vnitřní ohledání.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno chůze - služebnost rezervoáru a trativodu - za účelem čerpání vody a jejich umístění, údržby a oprav s povinností k parcele parc. č. 654/1 pro parcelu parc. č. St. 47.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

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

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 a 3 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:

- velikost pozemku od 1 000 m² do 40 000 m²,
- typ stavby: rodinný dům/rodinná rekreace,
- druh pozemku: trvalý travní porost,
- lokalita: Dolní Žandov a okolí cca do 25 km.

4.2. Ocenění

A) LV 269 - Zemědělská usedlost Salajna

1. Porovnávací hodnota

1.1. Zemědělská usedlost č.p. 16 Salajna

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	248,00 m ²
Výměra pozemku:	2 156,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

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

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

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

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Lipová		
Lokalita:	Horní Lažany č.e. 9		
Popis:	Rodinný dům se nachází v obci Lipová v části Horní Lažany č.e. 9. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 3 722 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří velký pozemek. Příslušenstvím nemovité věci je garáž, hospodářské budovy a oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	3 722,00 m ²		
Zastavěná plocha:	169,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	1,10		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	0,80		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	0,80		
K7 Vliv pozemku	0,85		
Cena	Celkový koeficient Kc	Zdroj: realizovaný prodej z 16.5.2024 (V-2791/2024-402)	
3 095 000 Kč	0,60	Upravená cena 1 857 000 Kč	

Název:	Rodinný dům Chodovská Planá		
Lokalita:	Výškovská č.p. 37		
Popis:	Rodinný dům v Chodové Plané v ulici Výškovská. V přízemí domu se nachází prostorná chodba, odkud se dá jít do všech místností. Směrem do vsi je velký slunečný pokoj, který může sloužit jako obývací pokoj s kuchyňským koutem, vedle tohoto pokoje se nachází menší místnost. Dále se v přízemí nachází koupelna s WC, Komora a jedna atypická velká místnost s původními historickými klenbami. Z této místnosti lze projít do garáže, která je umístěna na konci domu. Z chodby v přízemí vystoupáme po schodech do dalšího patra, kde je velký pokoj umístěn směrem do obce, který má po každé straně mansardy. V druhé polovině tohoto patra se nachází půda, kterou lze také přestavět na obytné místnosti. Rodinný dům má zastavěnou plochu 248 m ² a nachází se na pozemku o velikosti 1216 m ² . K domu patří ještě zahrada o ploše 226 m ² . Pozemek je tedy o celkové velikosti 1442 m ² . Dále je naproti domu postaven ještě menší vejminek. Nemovitost je napojena na veškeré inženýrské sítě. Vytápění domu bylo řešeno plynovým kotlem s rozvedenými radiátory po domě.		
Pozemek:	1 442,00 m ²		
Zastavěná plocha:	248,00 m ²		

Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,10	
K3 Poloha		0,90	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,10	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		1,07	Zdroj: realizovaný prodej z 2.7.2024 (V-2228/2024-410)
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
1 500 000 Kč	1,17	1 755 000 Kč	

Název:	Rodinný dům Dolní Žandov		
Lokalita:	Horní Žandov č.p. 59		
Popis:	Rodinný dům se nachází ve městě Dolní Žandov v části Horní Žandov č.p. 59. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 3 593 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	3 593,00 m ²		
Zastavěná plocha:	187,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,05	
K2 Velikosti objektu		1,10	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,95	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,20	
K6 Celkový stav		0,95	
K7 Vliv pozemku		0,85	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
1 500 000 Kč	1,06	1 590 000 Kč	Zdroj: realizovaný prodej z 17.1.2024 (V-313/2024-402)

Minimální jednotková porovnávací cena	1 590 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 734 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 857 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		1 734 000 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		1 734 000,00
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu		* 1,00 / 8,00
	=	216 750,00
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů		* 0,60
	=	130 050,00
Výsledná porovnávací hodnota		130 050 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky Salajna

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemky Háj u Staré Vody, zdroj realizovaný prodej z 7.2.2024 (V-694/2024-402)				
Popis:	Jedná se o pozemky nacházející se v katastrálním území Háj u Staré Vody. Celková plocha pozemků je 21 501 m ² . Pozemky jsou v Katastru vedeny jako trvalý travní porost.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,05		
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]	K _C	[Kč/m ²]	
1 150 000	21 501	53,49	1,05	56,16	

Název:	Pozemek Ostrov u Březové, zdroj realizovaný prodej z 10.11.2023 (V-5235/2023-409)				
Popis:	Jedná se o pozemek nacházející se v katastrálním území Ostrov u Březové. Plocha pozemku je 36 799 m ² . Pozemek je v Katastru vedený jako trvalý travní porost.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,10		
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]	K _C	[Kč/m ²]	
1 619 156	36 799	44,00	1,10	48,40	

Název:	Pozemek Ostrov u Březové, zdroj realizovaný prodej z 7.8.2024 (V-3851/2024-409)				
Popis:	Jedná se o pozemek nacházející se v katastrálním území Ostrov u Březové. Plocha pozemku je 7 925 m ² . Pozemek je v Katastru vedený jako trvalý travní porost.				
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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
277 375	7 925	35,00	1,00	35,00

Minimální jednotková porovnávací cena	35,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	46,52 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	56,16 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]
zahrada	53	3 689	46,52		171 612
ostatní plocha	56	2 386	46,52		110 997
Obvyklá cena před korekcí ceny					282 609
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu					
					* 1,00 / 8,00 =
					35 326,13
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů					
					* 0,60 =
					21 195,68
Celková výměra pozemků		6 075	Hodnota pozemků celkem		21 196

3. Věcná břemena

3.1. Věcné břemeno chůze

- věcné břemeno chůze - služebnost rezervoáru a trativodu - za účelem čerpání vody a jejich umístění, údržby a oprav s povinností k parcele parc. č. 654/1 pro parcelu parc. č. St. 47.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

Věcné břemeno chůze - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

	10 000,- Kč.
=	10 000,- Kč
*	1 / 8
=	1 250,- Kč

Hodnota věcného břemene činí

B) LV 341 - Pozemky Salajna

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Salajna

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemky Háj u Staré Vody, zdroj realizovaný prodej z 7.2.2024 (V-694/2024-402)				
Popis:	Jedná se o pozemky nacházející se v katastrálním území Háj u Staré Vody. Celková plocha pozemků je 21 501 m ² . Pozemky jsou v Katastru vedeny jako trvalý travní porost.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,05		
velikost pozemku -			0,85		
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]	
1 150 000	21 501	53,49	0,89	47,61	

Název:	Pozemek Ostrov u Březové, zdroj realizovaný prodej z 10.11.2023 (V-5235/2023-409)				
Popis:	Jedná se o pozemek nacházející se v katastrálním území Ostrov u Březové. Plocha pozemku je 36 799 m ² . Pozemek je v Katastru vedený jako trvalý travní porost.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,10		
velikost pozemku -			0,90		
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]	
1 619 156	36 799	44,00	0,99	43,56	

Název:	Pozemek Ostrov u Březové, zdroj realizovaný prodej z 7.8.2024 (V-3851/2024-409)				
Popis:	Jedná se o pozemek nacházející se v katastrálním území Ostrov u Březové. Plocha pozemku je 7 925 m ² . Pozemek je v Katastru vedený jako trvalý travní porost.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,00		

velikost pozemku -	0,80			
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/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
277 375	7 925	35,00	0,80	28,00

Minimální jednotková porovnávací cena	28,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	39,72 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	47,61 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]
trvalý travní porost	658/1	44 665	39,72		1 774 094
trvalý travní porost	674/2	22 713	39,72		902 160
Obvyklá cena před korekcí ceny					2 676 254
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu					
					* 1,00 / 4,00 =
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů					* 0,70 =
Celková výměra pozemků					67 378
Hodnota pozemků celkem					468 344

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

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

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

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění,

účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

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

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

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

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

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

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.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitě 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 neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitě věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitě 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 nemovitě věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitě věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovitě 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 nemovitě 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 nemovitě věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitě 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 nemovitě věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.„

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy

nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

A) LV 269 - Zemědělská usedlost Salajna

1. Porovnávací hodnota

1.1. Zemědělská usedlost č.p. 16 Salajna 130 050,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky Salajna 21 196,- Kč

3. Věcná břemena

3.1. Věcné břemeno chůze 1 250,- Kč

A) LV 269 - Zemědělská usedlost Salajna
Obvyklá cena 150 000 Kč

slovy: Jedno sto padesát tisíc Kč

B) LV 341 - Pozemky Salajna

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Salajna 468 344,- Kč

B) LV 341 - Pozemky Salajna
Obvyklá cena 450 000 Kč

slovy: Čtyři sta padesát tisíc Kč

Silné stránky

- klidná lokalita.

Slabé stránky

- stavebně-technický stav RD.

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 a aplikací třetích stran (Valuo.cz, Mapio.cz). 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:

A) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemku parc. č. St. 47 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 16 Salajna, způsob využití: zem. used., včetně příslušenství a na pozemcích parc. č. 53 (zahradka), parc. č. 56 (ostatní plocha), parc. č. 59/2 (zahradka) a parc. č. 1048/2 (ostatní plocha) v kat. území Salajna, obec Dolní Žandov, část obce Salajna, okres Cheb, zapsáno na LV 269,

B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemcích parc. č. 658/1 (trvalý travní porost) a parc. č. 674/2 (trvalý travní porost) v kat. území Salajna, obec Dolní Žandov, okres Cheb, zapsáno na LV 341.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **150.000,- Kč**.

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **468.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemku parc. č. St. 47 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 16 Salajna, způsob využití: zem. used., včetně příslušenství a na pozemcích parc. č. 53 (zahradka), parc. č. 56 (ostatní plocha), parc. č. 59/2 (zahradka) a parc. č. 1048/2 (ostatní plocha) v kat. území Salajna, obec Dolní Žandov, část obce Salajna, okres Cheb, zapsáno na LV 269,

B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemcích parc. č. 658/1 (trvalý travní porost) a parc. č. 674/2 (trvalý travní porost) v kat. území Salajna, obec Dolní Žandov, okres Cheb, zapsáno na LV 341.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) - dvě hospodářské budovy a oplocení.

B) - nezjištěno.

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

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **150.000,- Kč**.

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **468.000,- Kč**.

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

A) Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno chůze - služebnost rezervoáru a trativodu - za účelem čerpání vody a jejich umístění, údržby a oprav s povinností k parcele parc. č. 654/1 pro parcelu parc. č. St. 47.

Na nemovité věci vážne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na výše uvedeném věcném břemenu oceňujeme v paušální výši **1.250,- Kč**.

B) - nezjištěno.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **148.750,- Kč**.

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **468.000,- Kč**.

Obvyklá cena	468 000 Kč
slovy: Čtyři sta šedesát osm tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	13

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. Pavlína Rytířová

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 092894/2024.

V Praze 29.11.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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































