

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: 24331/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitostního celku:

I) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 361/22** - orná půda a pozemku **p.č. 905/28** - vodní plocha, vše LV č. 1116, vše v k.ú. Staré Hrady, obec Staré Hrady, okres Jičín;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 nemovité věci - pozemku **p.č. 361/11** - ostatní plocha, LV č. 874, v k.ú. Staré Hrady, obec Staré Hrady, okres Jičín.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674
DIČ: CZ 8310214935

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 12518/12-106

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 6.9.2022 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 ve 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 17 stran a 20 stran příloh.

V Praze, dne 23.9.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 24.8.2022, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 12518/12-106**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění:

I) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 361/22** - orná půda a pozemku **p.č. 905/28** - vodní plocha, vše LV č. 1116, vše v k.ú. Staré Hrady, obec Staré Hrady, okres Jičín;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 nemovité věci - pozemku **p.č. 361/11** - ostatní plocha, LV č. 874, v k.ú. Staré Hrady, obec Staré Hrady, okres Jičín.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 12518/12-106**. 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.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

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

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 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 přiřkládaná 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 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.“

§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.“

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 6.9.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 1116, pro k.ú. Staré Hrady, obec Staré Hrady, okres Jičín, vyhotovený objednavatelem, dne 23.8.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 874, pro k.ú. Staré Hrady, obec Staré Hrady, okres Jičín, vyhotovený objednavatelem, dne 23.8.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Staré Hrady, obec Staré Hrady, okres Jičín, vyhotovená objednavatelem, dne 24.8.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán obce Staré Hrady.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

Objednavatelem, povinným, 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.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

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

Kraj: Královéhradecký
Okres: Jičín
Obec: Staré Hrady
Katastrální území: Staré Hrady (754382)

List vlastnictví číslo: 1116

Vlastník:

Havelka Miroslav
Zápská 290/2, Brandýs nad Labem, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

List vlastnictví číslo: 874

Vlastník:

Havelka Miroslav Podíl: 1/8
Zápská 290/2, Brandýs nad Labem, 25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění:

- I) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 361/22** - orná půda a pozemku **p.č. 905/28** - vodní plocha, vše LV č. 1116, vše v k.ú. Staré Hrady, obec Staré Hrady, okres Jičín;
- II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 nemovité věci - pozemku **p.č. 361/11** - ostatní plocha, LV č. 874, v k.ú. Staré Hrady, obec Staré Hrady, okres Jičín.

Popis nemovitých věcí jako celku:

Výše uvedené pozemky jsou situovány v jihovýchodní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po nezpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 268/1 - ostatní plocha (k.ú. Libáň), který je ve vlastnictví: Město Libáň, náměstí Svobody 36, 507 23 Libáň, kdy pozemky na LV č. 1116 jsou navíc přístupné po nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 361/11 - ostatní plocha, který je předmětem ocenění. Pozemek p.č. 361/22 je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů. Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že na části pozemku p.č. 905/28 se nachází trvalé porosty náletového charakteru a pozemek p.č. 361/11 je využíván jako nezpevněná účelová komunikace. Dále bylo zjištěno, že na pozemcích p.č. 361/22 a p.č. 905/28 se nachází trasa nadzemního vedení.

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

6. Obsah znaleckého posudku

Obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 1116, k.ú. Staré Hrady

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 874, k.ú. Staré Hrady

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 1116, k.ú. Staré Hradky

1) Ocenění porovnávací metodou

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 diference 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 **nižší** 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, přihraničí, 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.

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemky, k.ú. Psinice, okres Jičín

Pozemek: 325/15, LV 202

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 160.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 31.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2022 09:50:35. Zápis V-790/2022-604
proveden dne 02.03.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 325/15, LV 202; 350/55, LV 202

2) Pozemky, k.ú. Psinice, okres Jičín

Pozemek: 128/12, LV 202

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 382.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 22.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2021 14:07:56. Zápis V-2840/2021-604
proveden dne 01.06.2021.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 128/12, LV 202; 136/108, LV 202

3) Pozemek, k.ú. Psinice, okres Jičín

Pozemek: 286/81, LV 440

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 586.296,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 27.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2021 08:00:00. Zápis V-680/2021-604
proveden dne 03.03.2021.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 286/81, LV 440

Seznam porovnávaných objektů:

| Název | | | Výchozí cena (VC) | Množství (M) |
|--|------------------------|--|----------------------|--------------------------|
| K_{polohy} | $K_{datum\ realizace}$ | $K_{charater\ pozemku}$ (pole, louka, ostatní plocha) | Jednotková cena (JC) | Váha (V) |
| 1) Pozemky, k.ú. Psinice, okres Jičín | | | 160 000,- Kč | 5 671,00 m ² |
| 0,95 | 0,95 | 0,90 | 34,74 Kč | 1,0 |
| 2) Pozemky, k.ú. Psinice, okres Jičín | | | 382 000,- Kč | 12 741,00 m ² |
| 0,95 | 0,90 | 1,05 | 33,40 Kč | 1,0 |
| 3) Pozemek, k.ú. Psinice, okres Jičín | | | 586 296,- Kč | 17 244,00 m ² |
| 0,95 | 0,85 | 1,05 | 40,10 Kč | 1,0 |

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum\ realizace} \times K_{charater\ pozemku\ (pole,\ louka,\ ostatní\ plocha)})$

| | |
|---|----------|
| Minimální jednotková cena za m ² : | 33,40 Kč |
| Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): | 36,08 Kč |
| Maximální jednotková cena za m ² : | 40,10 Kč |

Stanovení porovnávací hodnoty:

| | | |
|---|---|-------------------------|
| Stanovená jednotková cena za m ² : | | 36,- Kč |
| Jednotkové množství: | × | 4 708,00 m ² |
| Porovnávací hodnota: | = | 169 488,- Kč |

Výsledná porovnávací hodnota: 169 488,- Kč

Obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 874, k.ú. Staré Hradky

1) Ocenění porovnávací metodou

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 diference 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 **nižší** 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, přihraničí, 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.

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Libáň, okres Jičín

Pozemek: 1555/4, LV 10001

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 23.220,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2021 11:13:25. Zápis proveden dne 04.10.2021. V-6064/2021-604

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1555/4, LV 10001

2) Pozemky, k.ú. Sedliště u Starých Hradů, okres Jičín

Pozemek: 906/4, LV 1364

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 22.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. UZSVM/HJC/2325/2020-HJCM ze dne 30.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.05.2021 11:59:55. Zápis proveden dne 16.06.2021. V-3300/2021-604

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 906/4, LV 1364; 906/6, LV 1364

3) Pozemek, k.ú. Únětice, okres Jičín

Pozemek: 258/6, LV 247

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.250,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2022 12:14:36. Zápis proveden dne 10.02.2022. V-379/2022-604

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 258/6, LV 247

Seznam porovnávaných objektů:

| Název | Výchozí cena (VC) | Množství (M) |
|---|----------------------|-----------------------|
| K_{polohy} | Jednotková cena (JC) | Váha (V) |
| $K_{datum realizace}$ | | |
| 1) Pozemek, k.ú. Libáň, okres Jičín | 23 220,- Kč | 516,00 m ² |
| 0,95 | 49,86 Kč | 1,0 |
| 2) Pozemky, k.ú. Sedliště u Starých Hradů, okres Jičín | 22 000,- Kč | 532,00 m ² |
| 1,00 | 45,95 Kč | 1,0 |
| 3) Pozemek, k.ú. Únětice, okres Jičín | 2 250,- Kč | 45,00 m ² |
| 1,00 | 52,63 Kč | 1,0 |

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

| | |
|---|----------|
| Minimální jednotková cena za m ² : | 45,95 Kč |
| Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): | 49,48 Kč |
| Maximální jednotková cena za m ² : | 52,63 Kč |

Stanovení porovnávací hodnoty:

| | |
|---|-------------------------|
| Stanovená jednotková cena za m ² : | 50,- Kč |
| Jednotkové množství: | × 874,00 m ² |
| Porovnávací hodnota: | = 43 700,- Kč |

Úprava ceny vlastnickým podílem

| | |
|-------------------|---------------|
| Vlastnický podíl: | × 1 / 8 |
| Cena po úpravě: | = 5 462,50 Kč |

Výsledná porovnávací hodnota: 5 462,50 Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky tvoří jednotný funkční celek
- přístup po nezpevněné komunikaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské / ostatní účely

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 24.8.2022, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 12518/12-106**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění:

I) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 361/22** - orná půda a pozemku **p.č. 905/28** - vodní plocha, vše LV č. 1116, vše v k.ú. Staré Hrady, obec Staré Hrady, okres Jičín;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 nemovité věci - pozemku **p.č. 361/11** - ostatní plocha, LV č. 874, v k.ú. Staré Hrady, obec Staré Hrady, okres Jičín.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 1116, k.ú. Staré Hrady

Obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 1116 činí:

169 500,- Kč (zaokrouhleno)

II) Nemovité věci evidované na LV č. 874, k.ú. Staré Hrady

Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 nemovitých věcí evidovaných na LV

č. 874 činí:

5 500,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:

169 500,- + 5 500,- = 175 000,- Kč

REKAPITULACE

| | |
|--|--------------|
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem | 175 000,- 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.

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

175 000,- Kč

Cena slovy: **jednostosedmdesátpět tisíc Kč**

Zpracovatelé posudku:

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

V Praze, dne 23.9.2022

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1116 a LV č. 874

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace



Fotodokumentace



F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném č. 504/2020 sb.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 23.9.2022

.....
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