

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: 26672/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 192 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 496 - ostatní plocha a pozemku p.č. 500 - ostatní plocha, vše v k.ú. Hajniště pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem, okres Liberec.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 05876/15-27

Číslo položky v evidenci posudků:

086686/2024

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 25. 11. 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 dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 11. 12. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 5. 11. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 05876/15-27**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 192** - trvalý travní porost o výměře 10.132 m², pozemku **p.č. 496** - ostatní plocha o výměře 198 m² a pozemku **p.č. 500** - ostatní plocha o výměře 1.455 m², vše v k.ú. Hajniště pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem, okres Liberec.

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. **203 Ex 05876/15-27**. 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. 279, pro k.ú. Hajniště pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem, okres Liberec, vyhotovený objednavatelem, dne 1.11.2024.

Kopie katastrálních map, pro k.ú. Hajniště pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem, okres Liberec, vyhotovené objednavatelem, dne 5.11.2024.

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 Nové Město pod Smrkem 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 25. 11. 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 setřizeny, 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	Liberecký
Okres	Liberec
Obec	Nové Město pod Smrkem
Katastrální území	Hajniště pod Smrkem (706507)
Počet obyvatel	3 754
List vlastnictví číslo	279
Vlastníci:	
1.	Cerman Michal podíl 1 / 6 Stradovská 387, 40339 Chlumeč
2.	Husák Karel podíl 1 / 6 Mánesova 929, 46365 Nové Město pod Smrkem
3.	Karalová Kateřina podíl 1 / 6 Myslbeckova 830, 46365 Nové Město pod Smrkem
4.	Krchová Beranová Marie podíl 1 / 2 Boženy Němcové 885, 46365 Nové Město pod Smrkem

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 192** - trvalý travní porost o výměře 10.132 m², pozemku **p.č. 496** - ostatní plocha o výměře 198 m² a pozemku **p.č. 500** - ostatní plocha o výměře 1.455 m², vše v k.ú. Hajniště pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem, okres Liberec.

Pozemek p.č. 192 je situován v jižní části katastrálního území, v řídké zastavěném území, s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 51, který je ve vlastnictví města Nové Město pod Smrkem. Pozemek je součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 496 a p.č. 500 jsou situovány v jihozápadní části katastrálního území, v nezastavěném území a tvoří funkční celek s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 489/1, který je ve vlastnictví města Nové Město pod Smrkem. Pozemky jsou zemědělsky součástí zemědělských honů. Při místním šetření bylo zjištěno, že na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Dle platného územního plánu města Nové Město pod Smrkem jsou pozemky zahrnuty:

- pozemek p.č. 192 z majoritní části v plochách jako: „NS - plochy smíšené nezastavěného území“ a z minoritní části v plochách jako: „ZP - zeleň - přírodního charakteru“;
- pozemek p.č. 496 v plochách jako: „NS - plochy smíšené nezastavěného území“;
- pozemek p.č. 496 v plochách jako: „NS - plochy smíšené nezastavěného území“.

Informace získány z WWW stránek města Frýdlant.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku p.č. 192:

a) vedlejší stavby:

Při místním šetření bylo zjištěno, že na části pozemku se nachází stromoví. Dále bylo zjištěno, že na pozemku se nachází vedlejší stavby (přízemní, kovová kůlna pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou a jednoduchý, dřevěný přístřešek s pultovou střechou krytou plechovou krytinou), které jsou součástí pozemku. Na pozemku se rovněž nachází kovový mobilní objekt a drobné, dřevěné mobilní objekty pro malé ptactvo, které nejsou spojeny se zemí pevným základem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- elektrický ohradník
- 2x kovová vrátka s drátěným pletivem v kovových rámech
- oplocení - drátěné pletivo s dřevěnými sloupky

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:

- pozemek p.č. 192 přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí 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 pozemku p.č. 192

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 **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. pořádné, 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 vzdálenosti od zastavěného území porovnatelného vzorku,
- **koeficient celkové výměry** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnávaných vzorků s velikostí oceňovaných pozemků (čím větší celková výměra, tím nižší cena za 1 m²),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně.

Srovnatelné nemovitě věci

1. Pozemek, k.ú. Bílý Potok pod Smrkem, okres Liberec

Pozemek: 766/1, LV 593

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	150.000,00 CZK	Číslo řízení
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		V-699/2023-532
Smlouva kupní ze dne 09.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2023 16:49:12. Zápis proveden dne 24.07.2023.		
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 766/1, LV 593		

2. Pozemky, k.ú. Raspenava, okres Liberec

Pozemek: 595, LV 1731

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí	205.000,00 CZK	Číslo řízení
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí		V-483/2024-532
Smlouva kupní č. KS 1/2024/2228/23 ze dne 10.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2024 13:42:07. Zápis proveden dne 10.05.2024.		
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 595, LV 1731; 596/1, LV 1731		

3. Pozemek, k.ú. Raspenava, okres Liberec

Pozemek: 1397/1, LV 661

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

150.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 11.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2023 08:20:18. Zápis proveden dne 01.09.2023.

V-982/2023-532

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1397/1, LV 661

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Bílý Potok pod Smrkem, okres Liberec		
Cena nemovité věci (CN)	150 000,- Kč	
Výměra (V)	3 779,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	39,69 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{celkové výměry}	1,05	menší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	5.6.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	44,21 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Raspenava, okres Liberec		
Cena nemovité věci (CN)	205 000,- Kč	
Výměra (V)	4 601,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	44,56 Kč	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{celkové výměry}	1,05	menší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	17.4.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	42,86 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Raspenava, okres Liberec		
Cena nemovité věci (CN)	150 000,- Kč	
Výměra (V)	1 505,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	99,67 Kč	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{celkové výměry}	1,15	menší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	11.8.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	92,15 Kč	

$$\text{kde JC} = (\text{CN} / \text{V}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{celkové výměry}} \times \text{K}_{\text{přístupu}} \times \text{K}_{\text{příslušenství}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}})$$

Minimální jednotková cena za m ²		42,86 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	59,74 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		92,15 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	60,- Kč
Výměra	V	10 132,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	607 920,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl		×	1 / 6
Cena po úpravě		=	101 320,- Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/6 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 redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví		×	0,800
Cena po úpravě		=	81 056,- Kč

Obvyklá cena **81 056,- Kč**

II. Obvyklá cena pozemků p.č. 496 a p.č. 500

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 vzdálenosti od zastavěného území porovnatelného vzorku,
- **koeficient celkové výměry** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnávaných vzorků s velikostí oceňovaných pozemků (čím větší celková výměra, tím nižší cena za 1 m²),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Bílý Potok pod Smrkem, okres Liberec

Pozemek: 766/1, LV 593

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **150.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 09.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2023 16:49:12. Zápis proveden dne 24.07.2023. Číslo řízení V-699/2023-532
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 766/1, LV 593

2. Pozemky, k.ú. Raspenava, okres Liberec

Pozemek: 595, LV 1731

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **205.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní č. KS 1/2024/2228/23 ze dne 10.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2024 13:42:07. Zápis proveden dne 10.05.2024. Číslo řízení V-483/2024-532
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 595, LV 1731; 596/1, LV 1731

3. Pozemek, k.ú. Raspenava, okres Liberec

Pozemek: 1397/1, LV 661

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **150.000,00 CZK**
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 11.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.08.2023 08:20:18. Zápis proveden dne 01.09.2023. Číslo řízení V-982/2023-532
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1397/1, LV 661

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Bílý Potok pod Smrkem, okres Liberec		
Cena nemovité věci (CN)	150 000,- Kč	
Výměra (V)	3 779,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	39,69 Kč	
K _{polohy}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{celkové výměry}	0,95	větší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	5.6.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	34,77 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Raspenava, okres Liberec		
Cena nemovité věci (CN)	205 000,- Kč	
Výměra (V)	4 601,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	44,56 Kč	
K _{polohy}	1,25	výrazně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{celkové výměry}	0,95	větší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	17.4.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	34,11 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Raspenava, okres Liberec		
Cena nemovité věci (CN)	150 000,- Kč	
Výměra (V)	1 505,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	99,67 Kč	
K _{polohy}	1,25	výrazně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{celkové výměry}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	11.8.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	76,30 Kč	

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

Minimální jednotková cena za m ²		34,11 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 3$	48,39 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		76,30 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	48,- Kč
Výměra	V	1 653,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	79 344,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 6
Cena po úpravě	=	13 224,- Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/6 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 redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě	=	10 579,20 Kč

Obvyklá cena **10 579,20 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.

REKAPITULACE

Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 pozemku p.č. 192	81 000,- Kč
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 pozemků p.č. 496 a p.č. 500	11 000,- Kč
Celková obvyklá cena předmětu ocenění určená ze sjednaných cen	92 000,- 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 5. 11. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 05876/15-27**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 192** - trvalý travní porost o výměře 10.132 m², pozemku **p.č. 496** - ostatní plocha o výměře 198 m² a pozemku **p.č. 500** - ostatní plocha o výměře 1.455 m², vše v k.ú. Hajniště pod Smrkem, obec Nové Město pod Smrkem, okres Liberec.

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

92 000,- Kč

Cena slovy: devadesátdvatisíce 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 3 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace

Pozemek p.č. 192



Pozemek p.č. 192

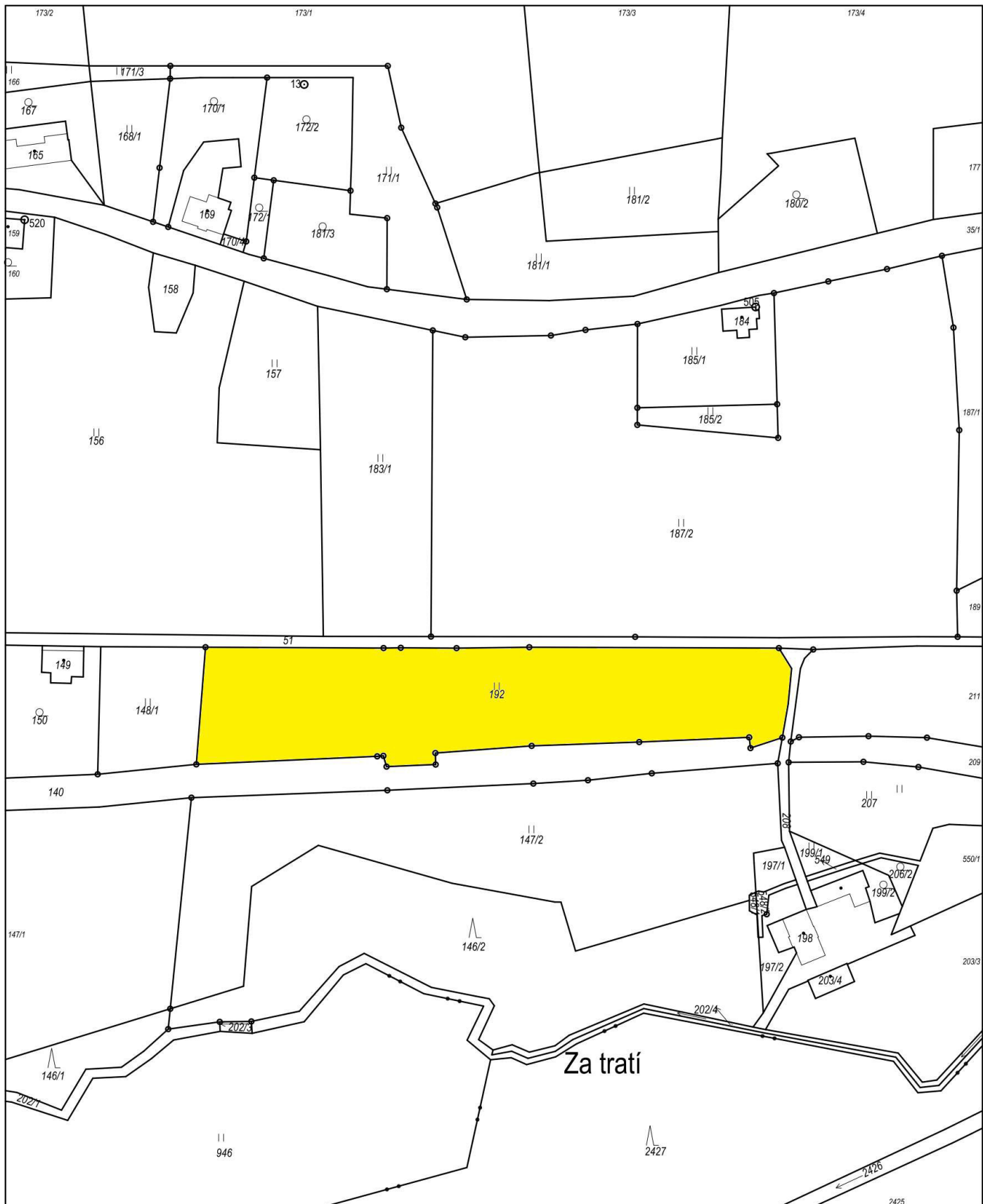


Pozemek p.č. 496

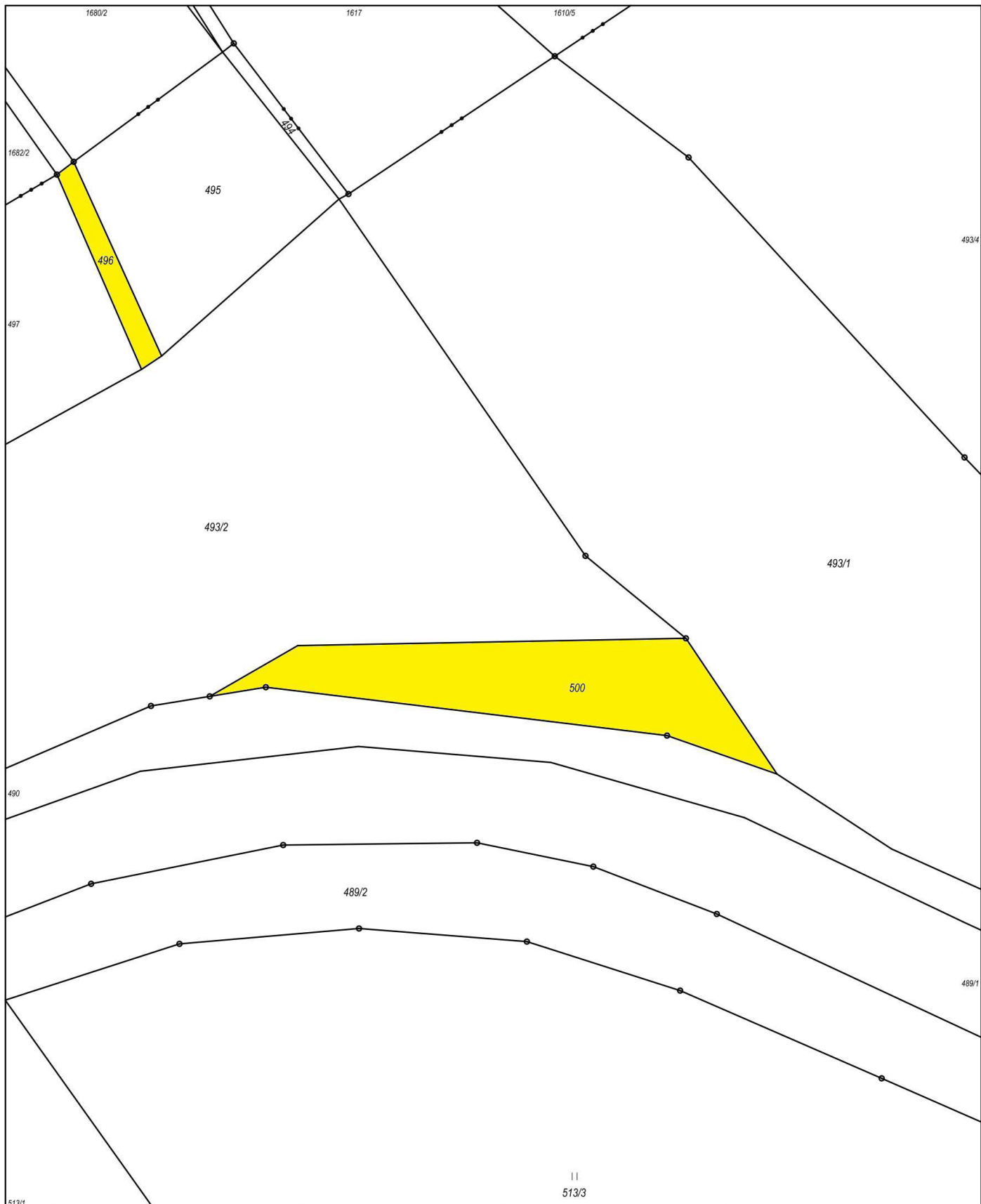


Pozemek p.č. 500





Katastrální úřad pro Liberecký kraj Katastrální pracoviště Frýdlant	Okres Liberec	Obec Nové Město pod Smrkem	Podpis Číslo Razítko
945 Kat. území Hajniště pod Smrkem	Mapový list č. FRÝDLANT 0-8/42	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 2000	
<h2>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</h2>			
944/1 Stav k 05.11.2024 08:35:02	Vyhotovil Vyhотовeno dálkovým přístupem	Dne 05.11.2024 08:58:03	



Katastrální úřad pro Liberecký kraj
Katastrální pracoviště Frýdlant

Okres
Liberec

Obec
Nové Město pod Smrkem

Podpis
Číslo

Kat. území
Hajniště pod Smrkem

Mapový list č.
FRÝDLANT 0-8/33

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 1000

Razítko

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
05.11.2024 08:35:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
05.11.2024 08:58:50

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 **086686/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 11. 12. 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