

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 051550/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění podílu na rodinném domu Trnobrahy s pozemky pro exekuční řízení č.j. 120 EX 5586/21.

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

450 900 Kč

Počet stran: 24

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 15.11.2023

Vyhotoveno: V Praze 15.11.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) pozemku parc. č. St. 35 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 26 Trnobraný, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 7 (zahradka) vše v kat. území Trnobraný, obec Liběšice, část obce Trnobraný, okres Litoměřice, zapsáno na LV 10.

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/5 (jedna pětina) pozemku parc. č. 412 (lesní pozemek) v kat. území Trnobraný, obec Liběšice, část obce Trnobraný, okres Litoměřice, zapsáno na LV 529.

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 27.9.2023.

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 6.9.2023 pod č.j. 120 EX 5586/21-87.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 27.9.2023.

- list vlastnictví č. 529 ze dne 5.9.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 10 ze dne 5.9.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 25.9.2023, 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 25.9.2023.
- vyznění o ohledání ze dne 6.9.2023.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1195/2023-506. Podání k okamžiku 6.2.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 991389,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5925/2022-506. Podání k okamžiku 3.6.2022, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1020351,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2375/2021-506. Podání k okamžiku 11.3.2021, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 556257,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5795/2023-506. Podání k okamžiku 2.6.2023, spárovaný s databází Valuo.cz,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4437/2023-506. Podání k okamžiku 3.5.2023, spárovaný s databází Valuo.cz,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7245/2023-506. Podání k okamžiku 17.7.2023, spárovaný s databází Valuo.cz,
- informace od Růženy Marýzkové,
- kopie znaleckého posudku č. 1222-10/2013 ze dne 15.6.2023.
- smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 01.09.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.01.2010.

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.

Získána 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 Ústecký, okres Litoměřice, obec Liběšice, k.ú. Trnobraný
Adresa nemovité věci: Liběšice 26, 411 46 Liběšice

Místopis

Liběšice leží v široké kotlině pod jižními vrcholy Českého středohoří na jižní straně Sedla po obou stranách silnice spojující Litoměřice s Českou Lípou. K Liběšicím dále patří obce: Dolní Chobolice, Dolní Nezly, Dolní Řepčice, Horní Chobolice, Horní Nezly, Jeleč, Klokoč, Lhotsko, Mladé, Nová Vesnička, Soběnice, Srdov, Trnobraný, Zimoř. V obci je vybudovaná kanalizace, vodovod a plynovod. Působí zde sbor dobrovolných hasičů. Nachází se zde veřejná knihovna a kulturní zařízení.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části obce ve smíšené zástavbě. Zastávka autobusu „Liběšice, Trnobraný“ se nachází cca 380 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Liběšice“ se nachází cca 1,3 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
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: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 970/1 Obec Liběšice
parc. č. 1024 Česká republika

Celkový popis nemovité věci

LV 10

Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepený, patrový rodinný dům s půdou. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Budova je obývaná nicméně vhodná ke kompletní rekonstrukci. Krov je dřevěný. Střecha budovy polovalbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody a komín. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do budovy jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře v domě jsou dřevěné plné nebo částečně prosklené. Okna domu jsou dřevěná dvojitá. Podlahy jsou betonové kryté prkny, koberci. Fasáda budovy není zateplená. K domu patří zahrada. Nemovitá věc je přístupná z místní komunikace.

V přízemí domu je obytný prostor o dispozici 1+1. V patře budovy je obytný prostor o dispozici 2+0.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu. Vytápění je lokální pomocí kamen. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 35 se nachází stavba rodinného domu č.p. 26. Pozemek je v Katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 914 m². Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 7, který je v Katastru nemovitostí vedený jako zahrada o celkové ploše 788 m². Výše uvedené pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Pozemky jsou rovinaté, travnaté, udržované. Na pozemku se dále nachází hospodářské budovy (zadní část domu). Pozemky jako celek jsou přístupné přes pozemek parc. č. 970/1.

Součástí nemovité věci jsou IS, suché WC a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, hosp. budovy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena byla zjištěna. Věcné břemeno, oprávnění pro ČEZ Distribuce, a.s., povinnost k parcele: St. 35.

LV 529

Pozemek parc. č. 412, který je v Katastru nemovitostí vedený jako lesní pozemek o celkové ploše 687 m². Pozemek je položený mimo zastavěnou část obce a plní funkci lesa. Na pozemku se dle ortofoto nacházejí souše. Poroto je řídký. Pozemek je úzkého podlouhlého tvaru. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 1024, který je ve vlastnictví ČR.

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

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 27.9.2023 za přítomnosti Růženy Marýzkové. Povinná byla vyrozuměna o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavila, neumožnila provedení vnitřního 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 |
| ANO | Poloha nemovité věci v chráněném území |
| Komentář: - chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna | |

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena

ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno, oprávnění pro ČEZ Distribuce, a.s., povinnost k parcele: St. 35.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

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:

- typ nemovité věci: lesní pozemky, RD,
- lokalita Trnobraný a okolí.

4.2. Ocenění

LV 10

1. Porovnávací hodnota

1.1. Podíl na rodinném domě č.p. 26 v obci Trnobraný

Oceňovaná nemovitá věc
Plocha pozemku: 1 702,00 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 Chotíněves		
Lokalita:	č.p. 48		
Popis:	K domu náleží dvůr s kolnou a stodolou (hav. stav). Objekt je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci a el. Plyn je přiveden na hranici pozemku. Topení je ústřední, s kamny na pevná paliva. Ohřev teplé vody zajišťuje el. bojler. Objekt je částečně podsklepený. V I.NP se nachází chodba 21 m ² , kuchyně 14 m ² , pokoj 32 m ² , koupelna 4 m ² , 2 x WC, sklad I. 19 m ² , sklad II. 7 m ² , schodiště do sklepa a II.NP. V patře jsou tři pokoje (21, 35, 25 m ²), druhá koupelna 8 m ² a chodba 28 m ² se schodištěm na půdu. Střecha je sedlová, s taškovou krytinou na dřevěném krovu. Okna byla převážně vyměněna za plastová.		
Pozemek:	1 342,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	0,80		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	1,00		
K7 Vliv pozemku	1,04		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
3 190 000 Kč	0,83	2 647 700 Kč	




Zdroj: realizovaný prodej z 6.2.2023 (V-1195/2023-506)

Název:	Rodinný dům Křešice		
Lokalita:	Zahořany č.p. 73		
Popis:	Rodinný dům č.p. 73 - přízemí a první patro obsahující dvě bytové jednotky, celkem 12 místností a nevyužitou půdu, dále jsou příslušenstvím budovy dvě stodoly, z nichž jedna je podsklepena - sklepy s klenutými stropy. Pozemek je rozlehlý, celkem 2647 m ² a umožňuje v souladu s územním plánem výstavbu dalšího objektu pro bydlení. Dům je napojen na elektřinu a kanalizaci. Vodovodní přípojka zavedena do domu, ale není využívána, dosud byla využívána studna s vydatným zdrojem vody. Plyn je přiveden k domu, ale není napojen.		
Pozemek:	2 647,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,95		
K2 Velikosti objektu	0,80		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	0,90		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	0,90		
K7 Vliv pozemku	0,91		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
4 890 000 Kč	0,56	2 738 400 Kč	



Zdroj: realizovaný prodej z 3.6.2022 (V-5925/2022-506)

Název:	Rodinný dům Horní Řepčice		
Lokalita:	č.p. 34		
Popis:	Rodinný dům 5+1, v klidné obci Horní Řepčice okr. Litoměřice, s pozemkem o celkové výměře 403 m ² . V přízemí domu se nachází kuchyň, jeden pokoj, koupelna a WC, dílna a vstup do patra domu. V patře domu jsou dva pokoje a vstup na půdu. Dům je určen k rekonstrukci dle představ nového majitele. Vytápění domu zajišťují kamna na tuhá paliva, ohřev vody zajišťuje bojler, dům má vlastní studnu a jímku, elektřina 220/380V, možnost napojení na obecní vodovod, přípojka je hned za domem. K domu náleží menší dvoreček, předzahrádka, prostorný sklep, hospodářské stavení, kde jsou chlívky a stodola.		
Pozemek:	403,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,10	 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 11.3.2021 (V-2375/2021-506)</p>
K2 Velikosti objektu		1,30	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,10	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		1,10	
K7 Vliv pozemku		1,13	
Cena	Celkový koeficient Kc		Upravená cena
1 199 000 Kč	1,96		2 350 040 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 350 040 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 578 713 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 738 400 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	2 578 713 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	2 578 713
Velikost ideálního spoluvlastnického podílu	
	* 1,00 / 4,00 = 644 678,25
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,70 = 451 274,78
Výsledná porovnávací hodnota	451 275 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno, oprávnění pro ČEZ Distribuce, a.s., povinnost k parcele: St. 35.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.odst. 4).

Druh věcného břemene: reálné břemeno - vykupitelné dle §16b zákona

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

V případě reálného věcného břemene nebo práva z vykupitelné služebnosti se hodnota stanovuje ve výši náhrady.

Náhrada reálného břemene byla stanovena smluvně ve výši:

1 000,- Kč

Věcné břemeno - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **1 000,- Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 4

Hodnota věcného břemene činí

= **250,- Kč**


LV 529


1. Hodnota pozemků

1.1. Podíl na pozemku parc. č. 412 (lesní pozemek)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Zimoř, zdroj realizovaný prodej z 2.6.2023 (V-5795/2023-506)			
Lokalita:	parc. č. 255, 252/3			
Popis:	Lesní pozemek parc. č. 255, 252/3 o velikosti 1476 m ² v obci Zimoř. Na pozemcích jsou viditelné souše.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,90	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,70	
vybavenost pozemku -			0,70	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
42 980	1 476	29,12	0,44	12,81

Název:	Pozemek Brusov, zdroj realizovaný prodej z 3.5.2023 (V-4437/2023-506)			
Lokalita:	parc. č. 1050			
Popis:	Lesní pozemek parc. č. 1050 o velikosti 3493 m ² v obci Brusov. Na pozemku jsou viditelné souše.			
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. -			0,70	
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]
34 000	3 493	9,73	0,56	5,45

Název:	Pozemek Vědllice, zdroj realizovaný prodej z 17.7.2023 (V-7245/2023-506)			
Lokalita:	parc. č. 1501			
Popis:	Lesní pozemek parc. č. 1501 o velikosti 3962 m ² v obci Vědllice. Na pozemku jsou viditelné z části souše.			

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. -	0,70
vybavenost pozemku -	0,70
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
80 000	3 962	20,19	0,39	7,87

Minimální jednotková porovnávací cena	5,45 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	8,71 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	12,81 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]
lesní pozemek	412	687	9,00		6 183
Obvyklá cena před korekcí ceny					6 183
Velikost spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 5,00 =	1 236,60
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů				* 0,60 =	741,96
Celková výměra pozemků		687	Hodnota pozemků celkem		742

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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní 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 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.

(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 nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická 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 nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z 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

LV 10

1. Porovnávací hodnota

1.1. Podíl na rodinném domě č.p. 26 v obci Trnoblany 451 275,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno 250,- Kč

LV 10 - Obvyklá cena

450 000 Kč

slovy: Čtyřistapadesát tisíc Kč

LV 529

1. Hodnota pozemků

1.1. Podíl na pozemku parc.č. 412 (lesní pozemek) 742,- Kč

LV 529 - Obvyklá cena

900 Kč

slovy: Devětset Kč

Slabé stránky

- technický stav.

Obvyklá cena

450 900 Kč

slovy: Čtyřistapadesát tisícdevětset Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.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 č. 1

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) pozemku parc. č. St. 35 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 26 Trnobraný, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 7 (zahradka) vše v kat. území Trnobraný, obec Liběšice, část obce Trnobraný, okres Litoměřice, zapsáno na LV 10.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **450.000,- Kč**.

Otázka č. 2

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/5 (jedna pětina) pozemku parc. č. 412 (lesní pozemek) v kat. území Trnobraný, obec Liběšice, část obce Trnobraný, okres Litoměřice, zapsáno na LV 529.

Odpověď č. 2

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **900,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

a) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) pozemku parc. č. St. 35 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 26 Trnobraný, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 7 (zahradka) vše v kat. území Trnobraný, obec Liběšice, část obce Trnobraný, okres Litoměřice, zapsáno na LV 10.

b) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/5 (jedna pětina) pozemku parc. č. 412 (lesní pozemek) v kat. území Trnobraný, obec Liběšice, část obce Trnobraný, okres Litoměřice, zapsáno na LV 529.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

a) - oplocení, hospodářské budovy.

b) - nezjištěny.

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

a) - v objektivní zaokrouhlené výši **450.000,- Kč**.

b) - v objektivní zaokrouhlené výši **900,- Kč**.

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

a) - podíl na věcném břemeni, oprávnění pro ČEZ Distribuce, a.s., povinnost k parcele: St. 35, oceňujeme v částce **250,- Kč**, dle předložené smlouvy o zřízení VB.

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

b) - nezjištěny.

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

a) - v objektivní zaokrouhlené výši **449.750,- Kč**.

b) - v objektivní zaokrouhlené výši **900,- Kč**.

Obvyklá cena

450 900 Kč

slovy: Čtyřistapadesáttisícdevětset Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 529	2
Snímek katastrální mapy	4
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

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

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 051550/2023.

V Praze 15.11.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

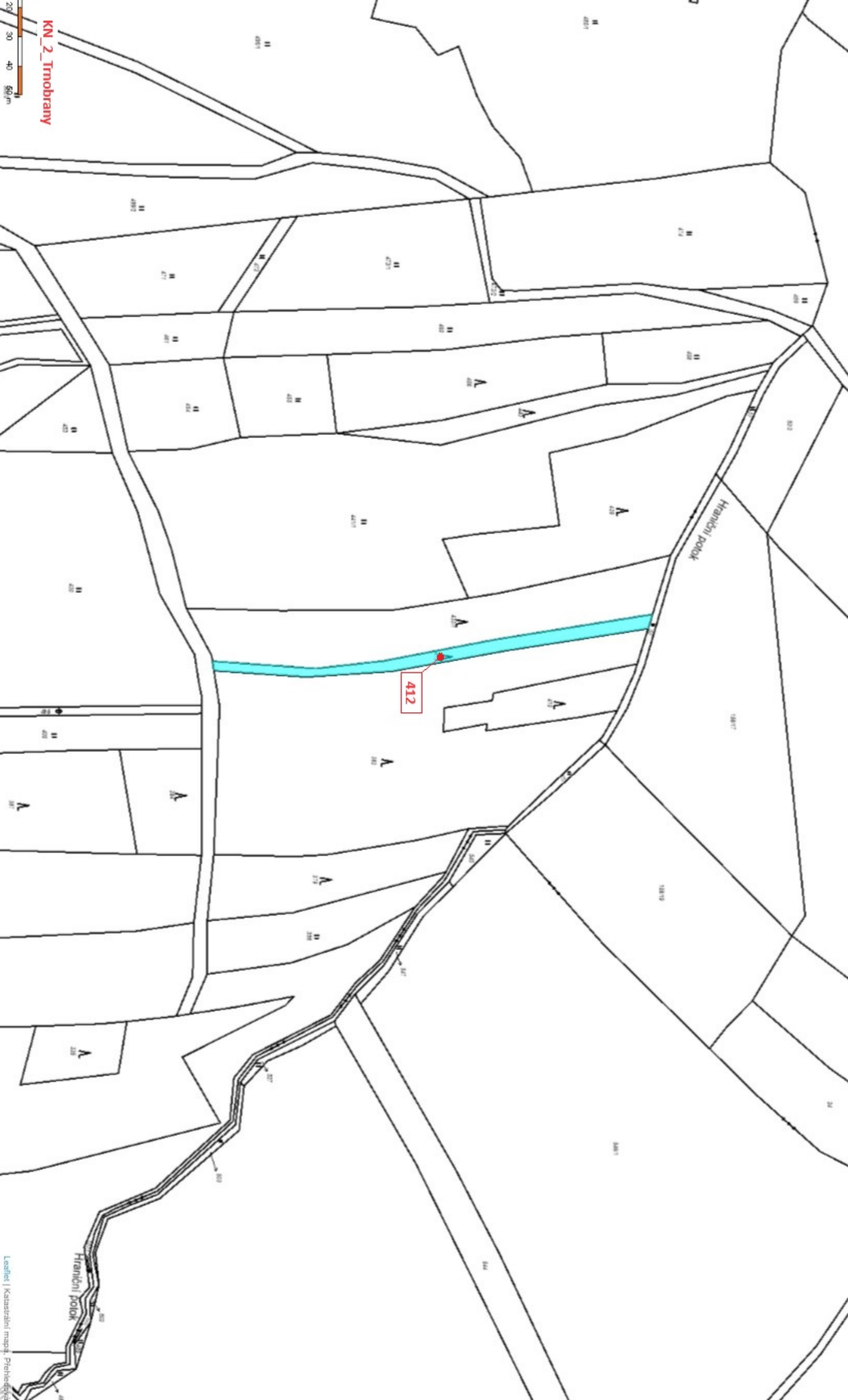
Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město



Trnobraný

KN_1 Trnobraný





Trobrany

111

79

42

82

412

212

210

210

974/1

1902

201

194

191

13

25

11

28

93

1091/1

94

970/1

80

61

1087/3

82

424

26

412

212

210

665/2

31

11

913

372

1093

1088/3

83

1088/2

71

82

113

816

82

61

1109

1110

1112

1111

210

212

210

1056

10

816

816

1088/1

816

816

816

816

816

816

816

816

816

816

816

816

816

816

816

816

816



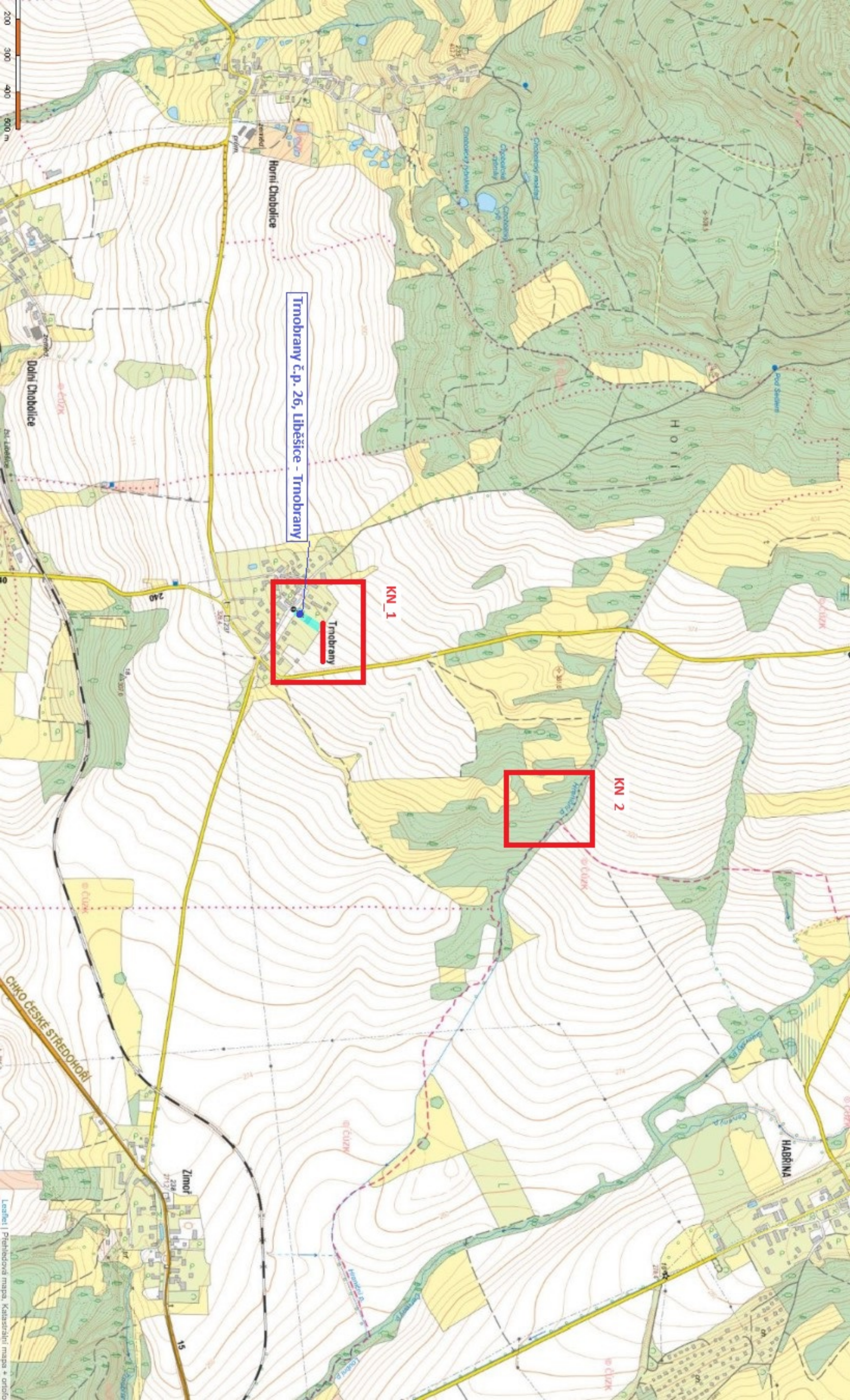
Orto_2

0
30
40
50 m

Frankova potok

Frankon

Legenda: 1. Priebehová miera, 2. Katastrálna miera + ohrádka



Trnobraný č.p. 26, Liběšice - Trnobraný

KN_1

KN_2

Trnobraný

HABŘINA

Zimol

Horní Chobolice

Dolní Chobolice

CHKO ČESKÉ STŘEDOHŘÍ

