

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 041470/2024

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. Rakvice pro exekucní řízení č. 120 EX 28530/11

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, 33901 Klatovy

OBVYKLÁ CENA	23 400 Kč
---------------------	------------------

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 30.05.2024

Vyhotoveno: V Praze 30.05.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. . 4750 (orná p da) v kat. území Rakvice, obec Rakvice, okres B eclav, zapsáno na LV 1940,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 7/84 (sedm osmdesáti tvrtin) na pozemku parc. . 5998 (orná p da) v kat. území Rakvice, obec Rakvice, okres B eclav, zapsáno na LV 828.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuci řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 22.05.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (včetně), ve stejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření i 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 vztazích [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi těchto stran a tím jsme získali další údaje jako jsou například mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány atd.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovitě v cílovém místě na základě bližšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná souinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovitě v cíli, jejím vybavení a stavu. Dochází také k zaměření nemovitě v cíli například stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, a 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 10.5.2024 pod č.j. 120 EX 28530/11-217,

- informace získané při místním šetření například fotodokumentace pořízená při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovitě v cíli dne 22.5.2024,

- list vlastnictví . 1940 ze dne 7.5.2024, vyhotoveno bezúplatn dálkovým p ístupem pro ú el: Provedení exekuce,
- list vlastnictví . 828 ze dne 7.5.2024, vyhotoveno bezúplatn dálkovým p ístupem pro ú el: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, v etn ortofotomapy ze dne 17.5.2024, vyhotoveno p es aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace t etích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povod ová mapa R - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je nap . databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 17.5.2024,
- kopie územního plánu obce Rakvice z roku 2022,
- žádost o zaslání kopie nájemní smlouvy ze dne 24.4.2024,
- odpov na žádost o zaslání nájemní smlouvy ze dne 29.4.2024 a 24.4.2024,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod íslem vkladového ízení V-945/2023-704. Datum podání k okamžiku 13.2.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod íslem vkladového ízení V-2016/2023-704. Datum podání k okamžiku 3.4.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod íslem vkladového ízení V-1841/2024-704. Datum podání k okamžiku 28.3.2024.

Podrobný popis dat, která byla pro ocen ní 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 primárn z katastru nemovitostí a sekundárn z databází aplikací t etích stran na nich navazující.

Data lze považovat za v rohodné, protože katastr nemovitostí je ve ejný seznam. Obdobn lze uvažovat u aplikací u t etích stran, protože nemají zájem a vliv v dané v ci.

Data získána p i místním šet ením považujeme za v rohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací t etích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souborů výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedení 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, územní plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy přírodních oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí.

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivní 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 například o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží například 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 RÚIANu, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně příslušenství 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 Jihomoravský, okres Břeclav, obec Rakvice, k.ú. Rakvice
Adresa nemovité věci: Rakvice, 691 03 Rakvice

Místopis

Obec Rakvice se nachází cca 12 km severozápadně od m. sta B eclav, cca 23 km západně od m. sta Hodonín a cca 11 km jihovýchodně od m. sta Hustope e. Jedná se o obec se st edn rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou ob anského vybavení. Širší nabídka ob anského vybavení je dostupná ve výše zmín ných m. stech. Územím obce prochází dálnice D2 a silnice II/425 v úseku Hustope e – B eclav.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná p da
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemk : RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna pr. myslová zóna nákupní zóna
 ostatní
P ípojky: / voda / kanalizace / plyn
ve . / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut p šky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. t . silnice II.,III.t .
Poloha v obci: v obci okrajová ást - samota
P ístup k pozemku zpevn ná komunikace nezpevn ná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. . 6032 OBEC RAKVICE, Nám stí 22, 69103 Rakvice
parc. . 6164 OBEC RAKVICE, Nám stí 22, 69103 Rakvice

Celkový popis nemovité věci

Oce ované pozemky se nacházejí cca 600 m severně a cca 1,7 km jihozápadně od okraje zastav né ásti obce Rakvice. Jedná se o nesousedící zem d lské pozemky pravidelných tvar . V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná p da o vým e 10 403 m². Pozemek parc. . 4750 je na východní stran ohrani ený nezpevn nou cestou a nachází se v lánu. Pozemek parc. . 5998 je na jižní stran ohrani ený nezpevn nou cestou a nachází se v lánu. V dob oce ování byly rovinné pozemky udržované a využíváné. K pozemku parc. . 4750 vede nezpevn ná cesta nacházející se na pozemku parc. . 6164, který je ve vlastnictví obce Rakvice. K pozemku parc. . 5998 vede nezpevn ná cesta nacházející se na pozemku parc. . 6032, který je ve vlastnictví obce Rakvice.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha pole. Pozemek parc. . 5998 se nachází v koridoru technických protipovod ových opat ení z nad azené dokumentace (Poldr P ítluky).

P ísluženství nebylo zjišt no. Tyto skute nosti jsou zohledn ny v celkové cen obvyklé.

V cná b emena nebyla zjišt na.

Ve v ci p ípadné existence nájemní smlouvy byl dotázán pravd podobný uživatel zjišt ný dle databáze LPIS. Na tuto žádost bylo odpov zeno, že spole nost ZD Rakvice a pan Josef Suchy a nemají na pozemek uzav enou žádnou nájemní smlouvu.

Ohledání nemovité v ci bylo provedeno dne 22.5.2024.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá v c je ádn zapsána v katastru nemovitostí

NE P ístup k nemovité v ci je zajišt n p ímo z veřejné komunikace

Komentá : K pozemku parc. . 4750 vede nezpevn ná cesta nacházející se na pozemku parc. . 6164, který je ve vlastnictví obce Rakvice. K pozemku parc. . 5998 vede nezpevn ná cesta nacházející se na pozemku parc. . 6032, který je ve vlastnictví obce Rakvice.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá v c situována v záplavovém území

ANO Povod ová zóna 2 - nízké nebezpe í výskytu povodn / záplavy

Komentá : Pozemek parc. . 5998 se nachází v záplavové zón Q100.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentá : V ěcná b emena nebyla zjišt na.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá v c není pronajímána

Komentá : Nájemní smlouvy nebyly zjišt ny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základ popisu nemovité v ci byla stanovena kritéria pro výb r srovnávacích nemovitých v cí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základ vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v ásti 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 nemovitosti v cí. Při analýze dat se zohlednily jednotlivé odlišnosti pomocí kódu nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovitosti v cí.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitostí v cí byla stanovena následovně :

- typ pozemku : zemědělský pozemek
- lokalita: k.ú. Rakvice, blízké okolí do cca 2 km

4.2. Ocenění

LV č. 1940

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Rakvice (okr. Břeclav)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Rakvice, realizovaný prodej ze dne 13.2.2023, V-945/2023-704			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. . 6068 v k.ú. Rakvice o výměře 5 155 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,10	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč /m ²]	Kc	[Kč /m ²]
160 000	5 155	31,04	1,10	34,14

Název:	k.ú. Rakvice, realizovaný prodej ze dne 3.4.2023, V-2016/2023-704			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. . 4460/1 a parc. . 4460/2 v k.ú. Rakvice o výměře 15 348 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,10	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	

vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[K]	[m ²]	JC [K /m ²]	Kc	[K /m ²]
537 180	15 348	35,00	1,10	38,50

Název:	k.ú. Rakvice, realizovaný prodej ze dne 28.3.2024, V-1841/2024-704			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. . 5962/2 a parc. . 5962/1 v k.ú. Rakvice o výměře 8 125 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[K]	[m ²]	JC [K /m ²]	Kc	[K /m ²]
357 500	8 125	44,00	1,00	44,00

Minimální jednotková porovnávací cena	34,14 K /m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	38,88 K /m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	44,00 K /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 ady 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 pozemku 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, obecná vybavenost, dopravní obsluhu) 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 reálném trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	4750	1 380	39,00	1 / 6	8 970
Obvyklá cena před korekcí ceny					8 970
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	5 382,00
Celková výměra pozemků		1 380	Hodnota pozemků celkem		5 382

LV č. 828

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Rakvice (okr. Břeclav)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Rakvice, realizovaný prodej ze dne 13.2.2023, V-945/2023-704				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 6068 v k.ú. Rakvice o výměře 5 155 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,10
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[K]	[m ²]	JC [K /m ²]	Kc	[K /m ²]	
160 000	5 155	31,04	1,10	34,14	

Název:	k.ú. Rakvice, realizovaný prodej ze dne 3.4.2023, V-2016/2023-704				
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 4460/1 a parc. č. 4460/2 v k.ú. Rakvice o výměře 15 348 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,10
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					1,00
úvaha zpracovatele ocenění -					1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[K]	[m ²]	JC [K /m ²]	Kc	[K /m ²]	
537 180	15 348	35,00	1,10	38,50	

Název:	k.ú. Rakvice, realizovaný prodej ze dne 28.3.2024, V-1841/2024-704			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. . 5962/2 a parc. . 5962/1 v k.ú. Rakvice o výměře 8 125 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[K]	[m ²]	JC [K /m ²]	Kc	[K /m ²]
357 500	8 125	44,00	1,00	44,00

Minimální jednotková porovnávací cena	34,14 K /m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	38,88 K /m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	44,00 K /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 ady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnosti zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemku 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 nemovitých věcí na současném reálném trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná p da	5998	9 023	39,00	7 / 84	29 325
Obvyklá cena před korekcí ceny					29 325
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podíl			* 0,60	=	17 595,00
Celková výměra pozemků		9 023	Hodnota pozemků celkem		17 595

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimkou dle specifikace nebo charakteru nemovitě v ní lze použít i jiné metody například výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku dle odvodnění, prošlo 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 změnách některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů :

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňuje se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) 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 mimoádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimoádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službám vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určuje se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odvodněných 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 mohl být majetek nebo služba směněna 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 jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odvodněno 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) Mimoádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimoádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.

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

(8) Službou je poskytování věcností nebo hmotných zachytitelných výsledků věcností.

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

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na poskytnutí 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 v případě odvození z ceny jiné funkčně související věci,

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

e) ocenění podle úřední hodnoty, které vychází ze způsobů ocenění stanovených na základě předpisů úřednictví,

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

g) ocenění 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 přepočtené ceny nebo užité plochy zpravidla minimálně 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 vlivem na obvyklou cenu (přístup, povode atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srazkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srazkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup ocenění 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 i již prodaných jako celek. A kolikostav, kdy se nemovitá věc nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, vejdou

neobchodují, nebo na reálném trhu je taková mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých v c. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých v cech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých v cech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých v cech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitě v c. jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitě v c., kdy se tak dále je prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

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

Tyto nepřijemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitě v c., 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 v c., v důsledku čehož je rovněž i dosažovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovitě v c., u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitě v c. atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekucí formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, nebo se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitě v c. samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z důsledku 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 určuje 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 nemovitě v c. 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 zjišťovat obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále понížít, 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.

4.3. Výsledky analýzy dat

LV č. 1940

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Rakvice (okr. Břeclav)

5 382,- Kč

LV č. 1940	
Obvyklá cena	5 400 Kč
slovy: pět tisíc čtyřicet K	

LV č. 828

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Rakvice (okr. Břeclav)

17 595,- Kč

LV č. 828	
Obvyklá cena	18 000 Kč
slovy: osmnáct tisíc Kč	

Hodnota pozemku	22 977 Kč
------------------------	------------------

Obvyklá cena	23 400 Kč
slovy: dvacet tři tisíc čtyřicet K	

Silné stránky

- přístup k pozemkům,
- pravidelné tvary.

Slabé stránky

- nesusedící pozemky.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a s těmi skutečnými zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí. 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 obecně a jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečnou hodnotu, za níž může být v daném místě a s tím 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 zodpovědit znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifikace oceňované nemovitosti v cí. 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 například 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 nemovitosti v cí, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovitosti v cí 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 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. . 4750 (orná p da) v kat. území Rakvice, obec Rakvice, okres B eclav, zapsáno na LV 1940.

Odpověď č. 1

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **5.400,-Kč**.

Otázka č. 2

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 7/84 (sedm osmdesáti tvrtin) na pozemku parc. . 5998 (orná p da) v kat. území Rakvice, obec Rakvice, okres B eclav, zapsáno na LV 828.

Odpověď č. 2

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **18.000,-Kč**.

Obvyklá cena

23 400 Kč

slovy: dvacet tři tisíc čtyři sta Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v poloze:
Snímek katastrální mapy	2
Ortofotomapa	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovitosti v cí	1

Doplňující informace

Odm. na byla sjednána v souladu s vyhláškou . 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástecký

Oznaení osoby, která je povinna na žádost orgánu ve ejné moci osobn stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysv tít jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelá (§ 28 zákona . 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelá ích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl pibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Msto, Palackého 715/15, PS 110 00, I 29042054, zapsaná MSpr R .j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. . 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. . 37/1967 Sb., ve zn ní pozd jších p edpis , do prvního oddílu seznamu ústav kvalifikovaných pro znaleckou innost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávn ní pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudk pod po adovým íslem 041470/2024.

V Praze 30.05.2024



OTISK ZNALECKÉ PE ETI

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



4747

4749

4750

4751

4752

4754

4755

4756

4757

1:500

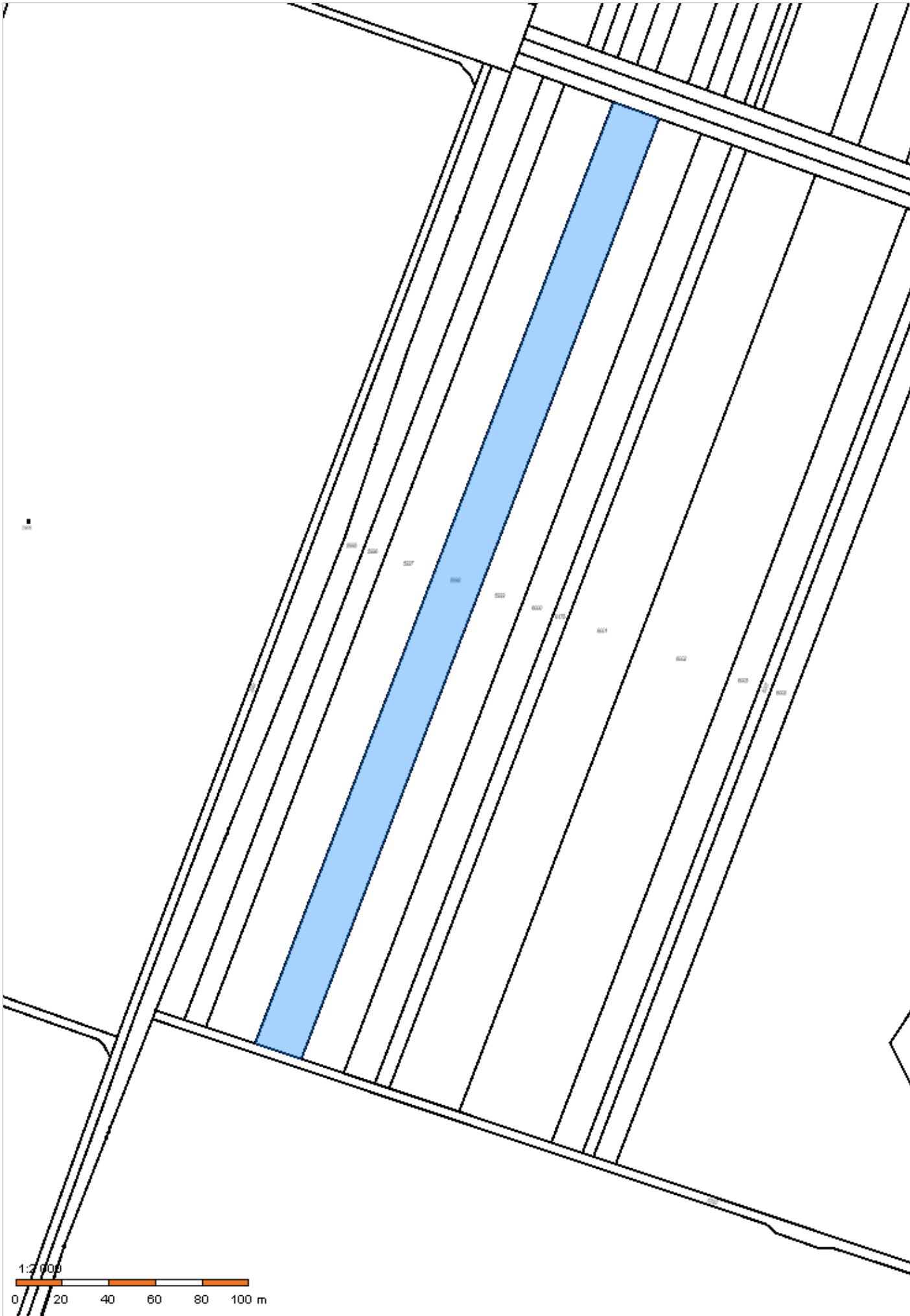
0 5 10 15 20 25

\$ 1401/462

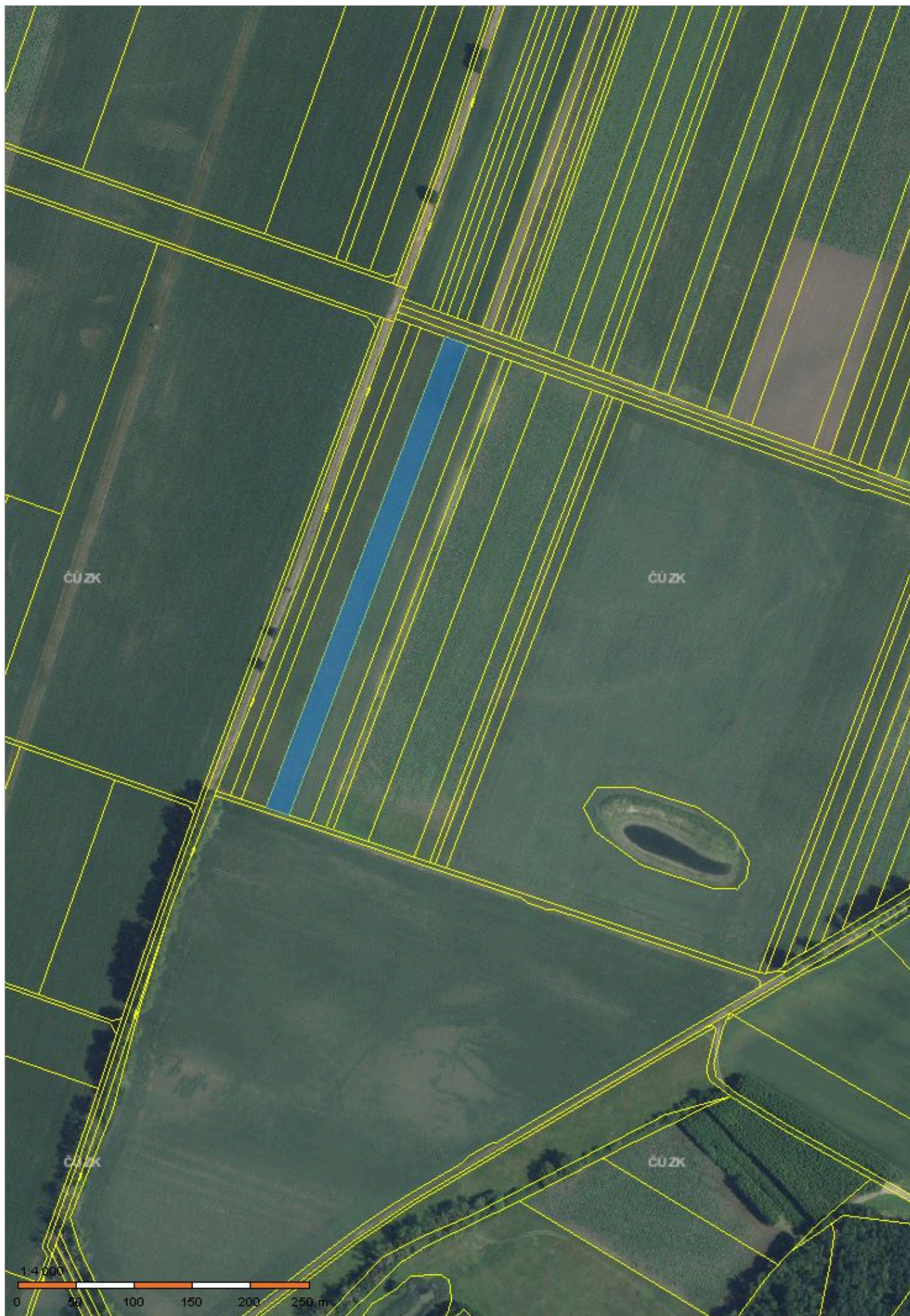
\$

1401/461

\$







CÚZK

CÚZK

CÚZK

CÚZK



