

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: ZP-23066

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Rodinný dům a pozemky Smolov, lesní pozemky Mrákov pro exekuční řízení č.j. 144 EX 1519/21.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor
Adresa:	Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín

OBVYKLÁ CENA

592 800 Kč

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 11.8.2022

Vyhotoveno: V Praze 11.8.2022

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. č. 464/2 (lesní pozemek) v kat. území Mrákov, obec Mrákov, okres Domažlice, zapsáno na LV 95,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. St. 42/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 4 Smolov, způsob využití: rodinný dům, na pozemku parc. č. St. 42/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba a na pozemcích parc. č. 569/3 (trvalý travní porost), parc. č. 834 (orná půda) a parc. č. 835 (trvalý travní porost), vše v kat. území Smolov, obec Mrákov, část obce Smolov, okres Domažlice, zapsáno na LV 176.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 13.7.2022.

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.

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. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 14.6.2022 pod č.j. 144 EX 1519/21-74.
- katastr nemovitostí,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 13.7.2022.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází:
 - databáze katastru nemovitostí,
 - interní databáze,
 - databáze společnosti Valuo Technologies s. r. o.,
 - data z České spořitelny a.s.,
 - data z Hypoteční banky a.s.,
 - databáze realitních společností.
- vyznění o ohledání ze dne 14.6.2022.
- kopie nájemní smlouvy.
- kopie usnesení v dědickém řízení.

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 nebo z databází na nich navazující. Jedná se o realizované prodeje, tyto údaje jsou unikátní a lze je považovat za věrohodné. Dále jsou zjišťovány informace přímo od účastníků při místní šetření, sdělená data považujeme za věrohodná i přes skutečnost, že údaje sdělené ústně např. povinným mohou být zkreslené.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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 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 kalami. 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.

(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 musí být v ocenění uvedeny.

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

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musí 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 užitou 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 příslušné velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

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

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitě věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitě věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitě věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

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

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

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitě věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním...“

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Při sběru dat se nadefinují kritéria s ohledem na specifický předmět oceňování. Podle, kterých je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovitě věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání.

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

Rodinný dům Smolov

kraj Plzeňský, okres Domažlice, obec Mrákov, k.ú. Smolov u Domažlic
adresa nemovité věci: č.p. 4, 345 01 Smolov

Lesní pozemek Mrákov

kraj Plzeňský, okres Domažlice, obec Mrákov, k.ú. Mrákov
adresa nemovité věci: Mrákov, 345 01 Mrákov

Pozemky Smolov

kraj Plzeňský, okres Domažlice, obec Mrákov, k.ú. Smolov u Domažlic
adresa nemovité věci: Smolov, 345 01 Smolov

Místopis

Obec Mrákov se nachází v Plzeňském kraji, cca 6 km jižně od města Domažlice, cca 7 km severozápadně od města Kdyně a cca 27 km západně od města Klatovy. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výšce zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. V obci se dále nachází pošta, knihovna, koupaliště a sportovní hřiště. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Rodinný dům a pozemky

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové zastavěné části obce Mrákov v části Smolov č.p. 4 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Mrákov, Smolov“ se nachází cca 350 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „“ se nachází cca 100 m 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: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 737/1 Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň
parc. č. 836 Česká republika
parc. č. 3703/1 Česká republika

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům a pozemky

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Fasáda domu není zateplená. Dům je částečně podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střechě jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem, vikýřem a bleskosvodem. Okna domu jsou částečně dřevěná dvojitá a částečně plastová. Okna jsou opatřena parapety. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je drátěné. Dům je v původním stavu, určen k modernizaci. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 42/1 stojí stavba rodinného domu č.p. 4. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 1 877 m². Pozemky parc. č. St. 42/2 a parc. č. 569/3 navazují na stavební pozemek parc. č. St. 42/1 a tvoří s ním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří a trvalý travní porost. Pozemky jsou mírně svažité, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, zděná stodola se sedlovou střechou, zděná garáž se dřevěnými dvoukřídlými vraty a dřevěná kolna s pultovou střechou. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 737/1 ve vlastnickém právu Plzeňského kraje.

Na výše zmíněné pozemky navazují pozemky parc. č. 834 a parc. č. 835. Pozemek parc. č. 834 je v katastru nemovitostí veden jako orná půda o celkové výměře 4 630 m². Pozemek parc. č. 835 je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost o celkové výměře 3 117 m². Pozemky jsou využívány k zemědělským účelům. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 836 ve vlastnickém právu České republiky.

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

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, kolna, stodola a garáž. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Lesní pozemek

Jedná se o pozemek parc. č. 464/2, který je v katastru nemovitostí veden jako lesní pozemek. Celková výměra pozemku je 3 522 m². Pozemek má podlouhlý tvar. Na části pozemku se nachází porosty. Přístup k pozemku je přes pozemek parc. č. 3703/1 ve vlastnickém právu České republiky.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Připojení na inženýrské sítě nebylo zjištěno.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 13.7.2022 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Exekuce
-----	---------

Ostatní rizika:

ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
-----	--

Komentář:

Nájemní smlouva na dobu neurčitou se společností Zemědělské obchodní družstvo Mrákov. Smlouvu je možné vypovědět do 30.9. příslušného roku s pětiletou výpovědní lhůtou. Nájemné činí 3.200,- Kč/ha/rok. Předmětem nájmu je podíl 1/6 na pozemcích parc. č. 834 a parc. č. 835 s příslušnou výměrou 0,1189 ha tzn. výše nájmu činí 421,-Kč/rok.

3.4. Obsah

Rodinný dům Smolov

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 4 Smolov

Lesní pozemek Mrákov

1. Hodnota pozemků

1.1. Lesní pozemek Mrákov

Pozemky Smolov

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Smolov

2. Věcná břemena

2.1. Nájemní smlouva

4. ZNALECKÝ 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:

Rodinný dům

- typ stavby: rodinný dům
- velikost pozemku od 750 do 3500 m²
- lokalita: okruh cca 15 km

Pozemky Smolov

- typ pozemků: zemědělská půda
- lokalita: blízké okolí

Lesní pozemek

- typ pozemků: lesy
- lokalita: blízké okolí

4.2. Ocenění

Rodinný dům Smolov

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 4 Smolov

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	2 245,00 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.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

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.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Pec	
Lokalita:	č.p. 45	
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Pec. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová s krytinou z osinkocementové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 653 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada a vestavěn garáž. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	1 653,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,05	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
4 500 000 Kč	1,21	5 445 000 Kč

Zdroj: realizovaný prodej z
11/2021

Název: Rodinný dům Babylon

Lokalita: č.p. 102

Popis: Rodinný dům nacházející se v obci Babylon. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 762 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a kolna. K domu patří zahrada a vestavěná garáž. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 762,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	1,15
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena

5 750 000 Kč

Celkový koeficient Kc

1,02



Zdroj: realizovaný prodej z
3/2022

Upravená cena

5 865 000 Kč

Název: Rodinný dům Kdyně - Starec

Lokalita: č.p. 50

Popis: Rodinný dům nacházející se ve městě Kdyně - Starec. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 3 330 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavba. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 3 330,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,90
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena

4 150 000 Kč

Celkový koeficient Kc

1,06



Zdroj: realizovaný prodej z
12/2021

Upravená cena

4 399 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena

4 399 000 Kč/ks

Průměrná jednotková porovnávací cena

5 236 333 Kč/ks

Maximální jednotková porovnávací cena

5 865 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			5 236 333 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			5 236 333
Velikost spoluvlastnického podílu			
	* 1,00 / 6,00 =		872 722,17
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu	* 0,65	=	567 269,41
Výsledná porovnávací hodnota			567 269 Kč

Lesní pozemek Mrákov

1. Hodnota pozemků

1.1. Lesní pozemek Mrákov

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemek Mrákov, zdroj realizovaný prodej z 3/2022				
Lokalita: parc. č. 454				
Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 454, který je v katastru nemovitostí veden jako lesní pozemek. Celková výměra pozemku je 1 600 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.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
9 600	1 600	6,00	1,00	6,00

Název: Pozemky Mrákov, zdroj realizovaný prodej z 2/2022				
Lokalita: parc. č. 457, parc. č. 478 a parc. č. 608/1				
Popis: Jedná se o pozemky parc. č. 457, parc. č. 478 a parc. č. 608/1, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako lesní pozemek. Celková výměra pozemků je 1 600 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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
23 865	5 647	4,23	1,00	4,23

Název: Pozemek Mrákov, zdroj realizovaný prodej z 3/2022				
Lokalita: parc. č. 452				
Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 452, který je v katastru nemovitostí veden jako lesní pozemek. Celková výměra pozemku je 5 237 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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
26 922	5 237	5,14	1,00	5,14

Minimální jednotková porovnávací cena	4 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	6 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	464/2	3 522	5,00		17 610
Obvyklá cena před korekcí ceny					17 610
Velikost spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 6,00 =	2 935,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílu				* 0,65 =	1 907,75
Celková výměra pozemků		3 522	Hodnota pozemků celkem		1 908

Pozemky Smolov

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Smolov

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemky Zahořany u Domažlic, zdroj realizovaný prodej z 12/2021					
Lokalita: parc. č. 1843, parc. č. 2143, parc. č. 1796 a parc. č. 1848					
Popis: Jedná se o pozemky parc. č. 1843, parc. č. 2143, parc. č. 1796 a parc. č. 1848, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda a trvalý travní porost. Celková výměra pozemků je 31 136 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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]	
934 000	31 136	30,00	1,00	30,00	

Název: Pozemky Tlumačov u Domažlic, zdroj realizovaný prodej z 3/2022					
Lokalita: parc. č. 493/50, parc. č. 907, parc. č. 904 a parc. č. 1938/44					
Popis: Jedná se o pozemky parc. č. 493/50, parc. č. 907, parc. č. 904 a parc. č. 1938/44, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda a ostatní plocha. Celková výměra pozemků je 3 643 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.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
91 075	3 643	25,00	1,00	25,00

Název: Pozemky Domažlice, zdroj realizovaný prodej z 7/2021				
Lokalita: parc. č. 2446/16 a parc. č. 2446/17				
Popis: Jedná se o pozemky parc. č. 2446/16 a parc. č. 2446/17, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda. Celková výměra pozemků je 1 503 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,10	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			0,70	
dopravní dostupnost -			0,80	
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]
75 000	1 503	49,90	0,62	30,94

Minimální jednotková porovnávací cena	25 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	29 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	31 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukcí 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]
orná půda	834	4 630	29,00		134 270
trvalý travní porost	835	3 117	29,00		90 393
Obvyklá cena před korekcí ceny					224 663
Velikost spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 6,00 =	37 443,83
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů				* 0,65 =	24 338,49
Celková výměra pozemků		7 747	Hodnota pozemků celkem		24 338

2. Věcná břemena

2.1. Nájemní smlouva

Nájemní smlouva na dobu neurčitou se společností Zemědělské obchodní družstvo Mrákov. Smlouvu je možné vypovědět do 30.9. příslušného roku s pětiletou výpovědní lhůtou. Nájemné činí 3.200,- Kč/ha/rok. Předmětem nájmu je podíl 1/6 na pozemcích parc. č. 834 a parc. č. 835 s příslušnou výměrou 0,1189 ha tzn. výše nájmu činí 421,-Kč/rok.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: reálné břemeno - počítané z ročního prospěchu

Věcné břemeno zřízeno na 5 let

Roční užitek ve výši ročního prospěchu, obvyklé roční ceny plnění nebo služby

Název	výměra [jedn.]	jedn.nájemné [Kč/jedn.]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční prospěch [Kč]
Pozemky	0,00	0,-	421,-	0,00	421,-
Součet ročních prospěchů - celkem: [Kč/rok]					421,-
Koeficient míry užítu (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	421,00

Ocenění nájmu na 5 let

$$C = \text{roční užitek} * 5$$

$$CB_U = 421,00 * 5$$

Hodnota věcného břemene činí **= 2105,00 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rodinný dům Smolov

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 4 Smolov

567 269,- Kč

Lesní pozemek Mrákov

1. Hodnota pozemků

1.1. Lesní pozemek Mrákov

1 908,- Kč

Pozemky Smolov

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Smolov

24 338,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Nájemní smlouva

2 105,- Kč

Porovnávací hodnota	567 269 Kč
Hodnota pozemku	26 246 Kč
Věcné břemeno	2 105 Kč

Silné stránky

Rodinný dům

- velikost pozemku
- garáž, stodola a kolna

Pozemky Smolov

- využ. k zemědělským účelům

Slabé stránky

Rodinný dům a pozemky

- budova v původním stavu

Lesní pozemek

- porosty pouze na části pozemku

Obvyklá cena 592 800 Kč slovy: Pětsctdevadesátdvatisícsmset 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 informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. 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.

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 oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

592 800 Kč

slovy: Pětsetdevadesátdvatisícsmset Kč

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. 464/2 (lesní pozemek) v kat. území Mrákov, obec Mrákov, okres Domažlice, zapsáno na LV 95,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. St. 42/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 4 Smolov, způsob využití: rodinný dům, na pozemku parc. č. St. 42/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba a na pozemcích parc. č. 569/3 (trvalý travní porost), parc. č. 834 (orná půda) a parc. č. 835 (trvalý travní porost), vše v kat. území Smolov, obec Mrákov, část obce Smolov, okres Domažlice, zapsáno na LV 176.

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **592.800,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. 464/2 (lesní pozemek) v kat. území Mrákov, obec Mrákov, okres Domažlice, zapsáno na LV 95,

B) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemku parc. č. St. 42/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 4 Smolov, způsob využití: rodinný dům, na pozemku parc. č. St. 42/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba a na pozemcích parc. č. 569/3 (trvalý travní porost), vše v kat. území Smolov, obec Mrákov, část obce Smolov, okres Domažlice, zapsáno na LV 176,

C) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/6 (jedna šestina) na pozemcích parc. č. 834 (orná půda) a parc. č. 835 (trvalý travní porost), vše v kat. území Smolov, obec Mrákov, část obce Smolov, okres Domažlice, zapsáno na LV 176.

II. Příslušenství nemovitě věci, které se výkon týká:

A) nezjištěno.

B) oplocení, kolna, stodola a garáž.

C) nezjištěno.

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

- A) v objektivní zaokrouhlené výši 1.800,- Kč.
- B) v objektivní zaokrouhlené výši 567.000,- Kč.
- C) v objektivní zaokrouhlené výši 24.000,- Kč.

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

- A) nezjištěny.
- B) nezjištěny.
- C) S nemovitou věcí je spojeno nájemní právo ve prospěch Zemědělského obchodního družstva Mrákov. Znalec považuje nájemné (421 Kč za rok) ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

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

- A) v objektivní zaokrouhlené výši 1.800,- Kč.
- B) v objektivní zaokrouhlené výši 567.000,- Kč.
- C) v objektivní zaokrouhlené výši 21.895,- 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 c) 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-technické 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. 176	5
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 95	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace nemovité věci	2
Snímek ortofotomapy	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Vaňková

Jakub Chrástský

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

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 byl zapsán pod číslem ZP-23066 evidence posudků.

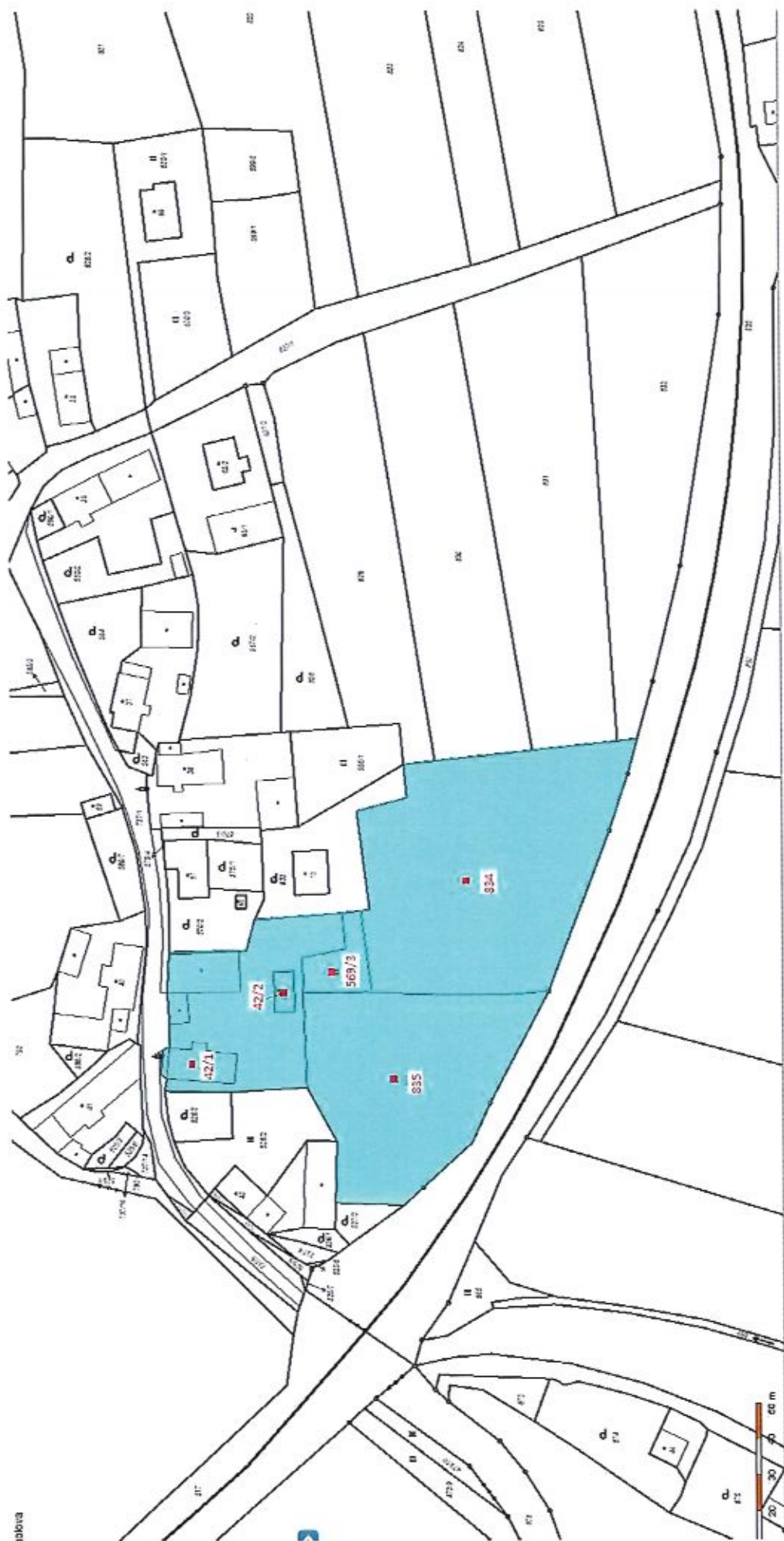
V Praze 11.8.2022

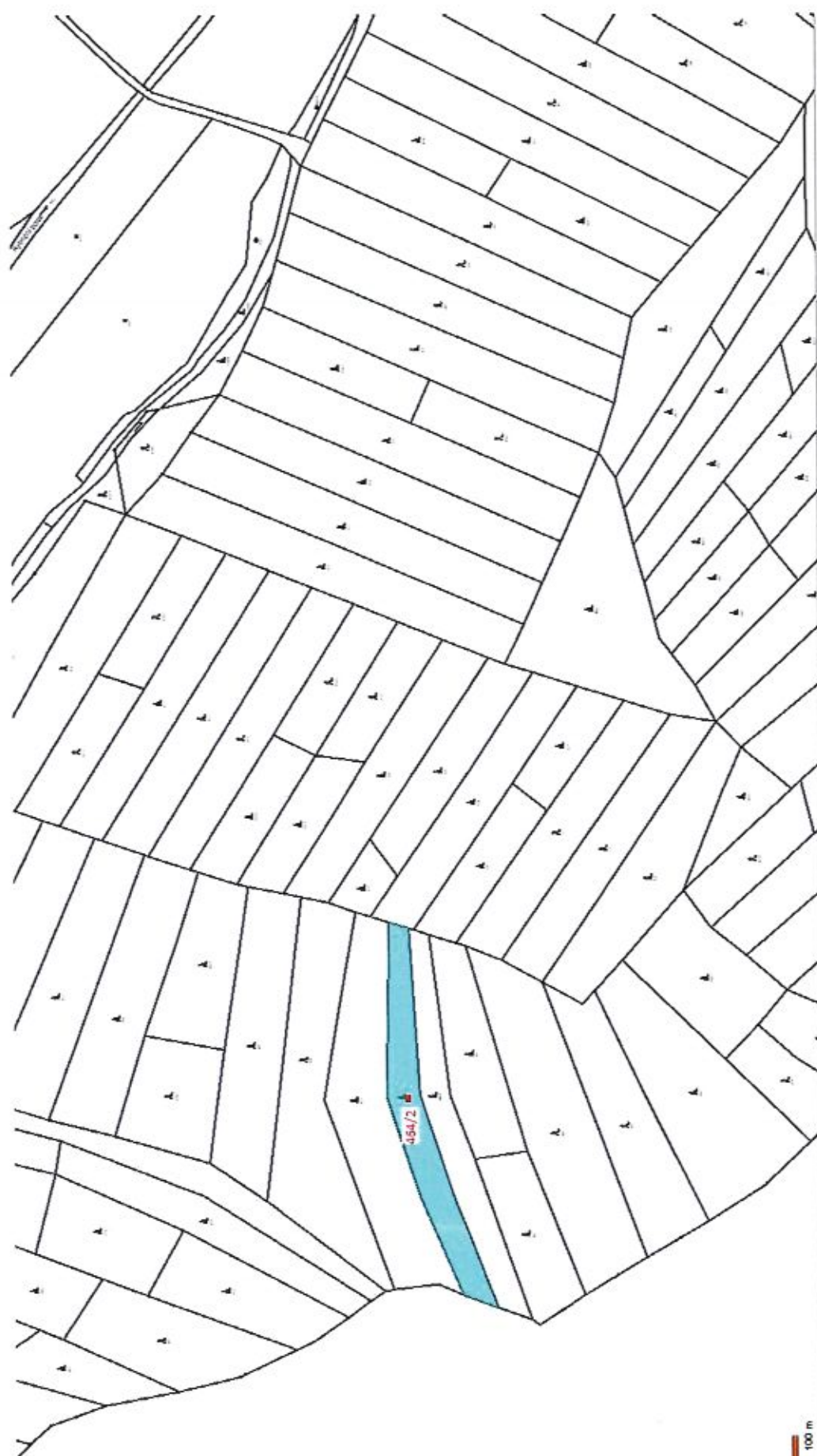
OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

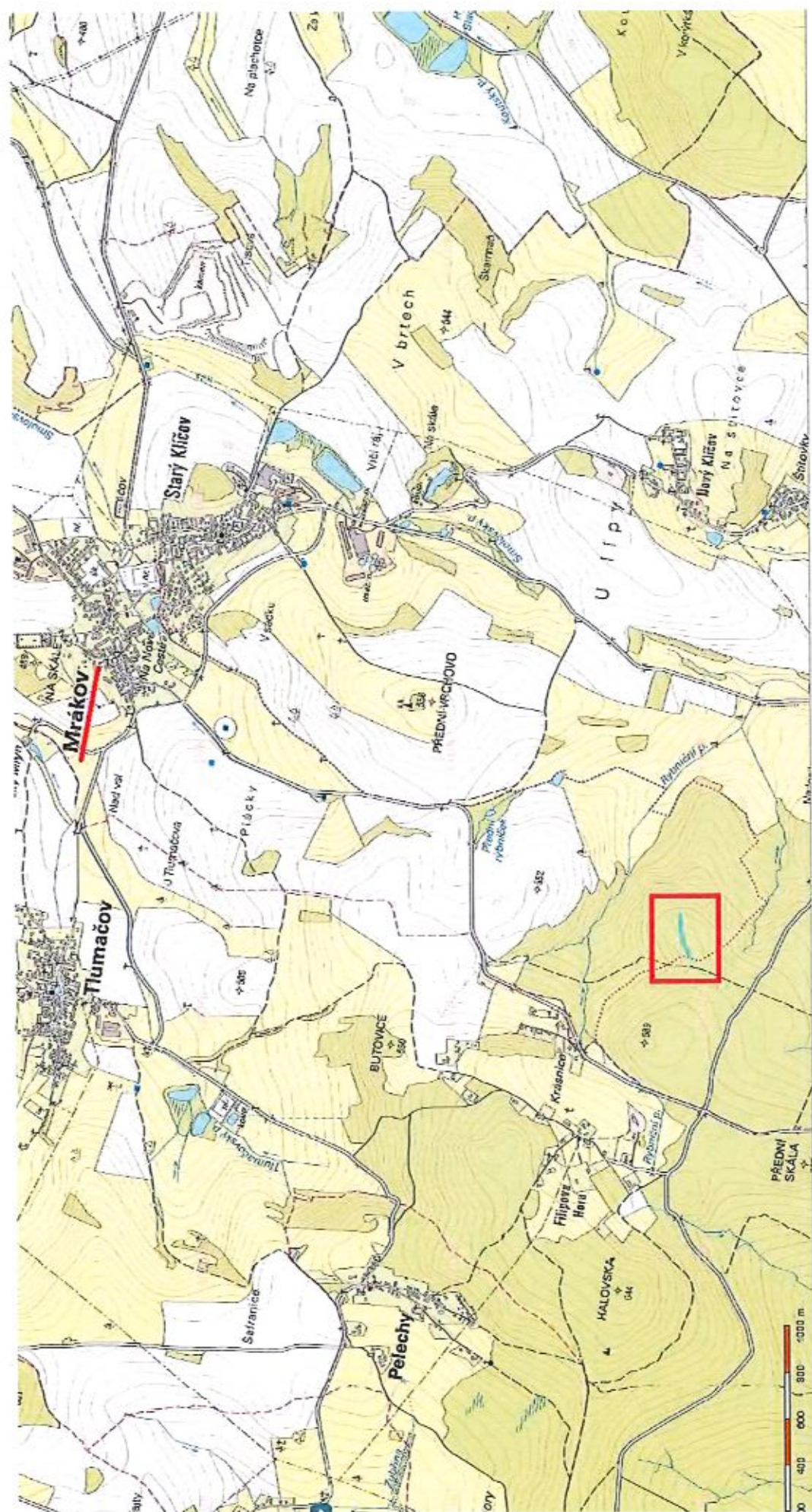
Palackého 715/15

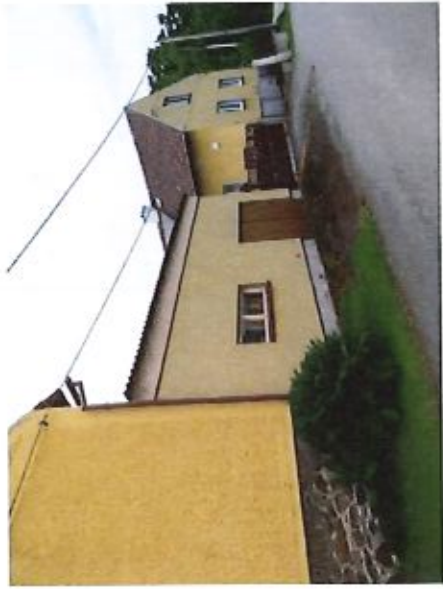
110 00 Praha 1 - Nové Město

















Flipová Hora 30, 344 01 Tumašov - Filipova Hora