

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: ZP-23049

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemky k.ú. Bystřice pod Lopeníkem pro exekuční řízení č.j. 144 EX 32/22.

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

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

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>150 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

Počet stran: 25

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 08.08.2022

Vyhotoveno: V Praze 08.08.2022

## 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) na pozemcích parc. č. 473 (trvalý travní porost), parc. č. 1190/14 (trvalý travní porost), parc. č. 1250/1 (trvalý travní porost), parc. č. 1330/42 (trvalý travní porost), parc. č. 1330/45 (trvalý travní porost), parc. č. 1330/100 (ostatní plocha), parc. č. 1330/181 (trvalý travní porost), parc. č. 2232 (orná půda), parc. č. 2250/24 (trvalý travní porost), parc. č. 2250/65 (ostatní plocha) a parc. č. 2332/2 (orná půda) v kat. území Bystřice pod Lopeníkem, obec Bystřice pod Lopeníkem, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 233,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 1548/9 (lesní pozemek), parc. č. 1900/21 (trvalý travní porost) a parc. č. 1900/52 (ostatní plocha) v kat. území Bystřice pod Lopeníkem, obec Bystřice pod Lopeníkem, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 375,

- pozemku parc. č. 2240 (orná půda) v kat. území Bystřice pod Lopeníkem, obec Bystřice pod Lopeníkem, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 1225.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

### 1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 03.08.2022.

## 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 pod č.j. 144 EX 32/22-102.
- výpis z katastru nemovitostí.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- vyrozumění o ohledání.
- územní plán obce Bystřice pod Lopeníkem.
- 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.

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 můžou 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 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 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 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 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 nemovitá věc nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, vešměs 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 přikládáná 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 ponížít, 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 nemovité 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

Katastrální údaje: kraj Zlínský, okres Uherské Hradiště, obec Bystřice pod Lopeníkem, k.ú. Bystřice pod Lopeníkem  
Adresa nemovité věci: Bystřice pod Lopeníkem, 687 55 Bystřice pod Lopeníkem

#### Místopis

Obec Bystřice pod Lopeníkem se nachází cca 9 km jihovýchodně od města Uherský Brod, cca 33 km východně od města Veselí nad Moravou a cca 20 km jižně od města Luhačovice. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Uherském Brodě, Veselí nad Moravou a v Luhačovicích. Do obce vedou silnice I. a III. třídy.

#### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiný  
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 - ostatní  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

parc. č. 2900/2 Česká republika



## **Celkový popis nemovité věci**

Oceňované pozemky se nacházejí do cca 1,3 km okolo zastavěné části obce Bystřice pod Lopeníkem. Jedná se o čtyři nesousedící soubory sousedících zemědělských pozemků tvaru úzkých pásů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako trvalý travní porost, ostatní plocha, orná půda a lesní pozemek o výměře 20 851 m<sup>2</sup>. Pozemek parc. č. 473 je na severovýchodní straně ohraničený lesním porostem a nachází se v lánu. Pozemek parc. č. 2332/2 je na severovýchodní straně ohraničený nezpevněnou cestou a nachází se v lánu. Sousedící pozemky parc. č. 1990/52, parc. č. 1920/21 a parc. č. 1548/9 jsou na severozápadní a jihovýchodní straně ohraničené lesním porostem a nacházejí se v lánu. Na pozemcích parc. č. 1900/52 a parc. č. 1548/9 se nacházejí lesní porosty. Soubor ostatních pozemků je na severovýchodní straně ohraničené lesním porostem a nacházejí se v lánu. Na pozemcích parc. č. 2240, parc. č. 2232 a parc. č. 2250/65 se nacházejí listnaté porosty. Na pozemku parc. č. 1330/100 se nachází nezpevněná cesta. V době oceňování byly pozemky převážně udržované a využívány. K pozemku parc. č. 2332/2 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2900/2, který je ve vlastnictví České republiky.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plochy zemědělské.

Pozemky se nacházejí v CHKO Bílé Karpaty.

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

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

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ve věci případné existence nájemní smlouvy byl dotázán pravděpodobný uživatel zjištěný dle databáze LPIS. Na tuto žádost nebylo do dne zpracování posudku reagováno.

Ohledání bylo provedeno dne 3.8.2022.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemku parc. č. 2332/2 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2900/2, který je ve vlastnictví České republiky.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: Pozemky se nacházejí v CHKO Bílé Karpaty.

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

### Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

## 3.4. Obsah

### LV č. 233

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Bystřice pod Lopeníkem (okr. Uherské Hradiště)

### LV č. 375

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Bystřice pod Lopeníkem (okr. Uherské Hradiště)

### LV č. 1225

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Bystřice pod Lopeníkem (okr. Uherské Hradiště)

## 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 přírůzkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: zemědělský pozemek
- lokalita blízké okolí

### 4.2. Ocenění

#### LV č. 233

#### 1. Hodnota pozemků

##### 1.1. Pozemky Bystřice pod Lopeníkem (okr. Uherské Hradiště)

###### Porovnávací metoda

###### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>k.ú. Bystřice pod Lopeníkem, realizovaný prodej ze dne 30.3.2021.</b>				
<b>Popis:</b>	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 362, parc. č. 365, parc. č. 368, parc. č. 403, parc. č. 420, parc. č. 453, parc. č. 454, parc. č. 467, parc. č. 469, parc. č. 904/18, parc. č. 904/156, parc. č. 904/163, parc. č. 904/164, parc. č. 904/168, parc. č. 904/172, parc. č. 904/174, parc. č. 1018/10, parc. č. 1018/22, parc. č. 1018/23 a parc. č. 1151/3 v k.ú. Bystřice pod Lopeníkem o výměře 62 043 m <sup>2</sup> .				
<b>Koeficienty:</b>					
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
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>	
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]	
1 489 000	62 043	24,00	1,10	26,40	

<b>Název:</b>	<b>k.ú. Bystřice pod Lopeníkem, realizovaný prodej ze dne 28.1.2022.</b>				
<b>Popis:</b>	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 373, parc. č. 374, parc. č. 375, parc. č. 400/13, parc. č. 1542/21, parc. č. 1542/35, parc. č. 1542/130, parc. č. 1543/602, parc. č. 1543/674 a parc. č. 2812/33 v k.ú. Bystřice pod Lopeníkem o výměře 16 291 m <sup>2</sup> .				

**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 <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
507 021	16 291	31,12	1,00	31,12

**Název:** k.ú. Bystřice pod Lopeníkem, realizovaný prodej ze dne 5.4.2022.

**Popis:** Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 2082 v k.ú. Bystřice pod Lopeníkem o výměře 2 658 m<sup>2</sup>.

**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 <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
66 450	2 658	25,00	1,00	25,00

Minimální jednotková porovnávací cena	25 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	28 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	31 Kč/m <sup>2</sup>

**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 <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
trvalý travní porost	473	3 626	28,00	1 / 4	25 382
trvalý travní porost	1190/14	3 085	28,00	1 / 4	21 595
trvalý travní porost	1250/1	2 000	28,00	1 / 4	14 000
trvalý travní porost	1330/42	268	28,00	1 / 4	1 876
trvalý travní porost	1330/45	553	28,00	1 / 4	3 871
ostatní plocha	1330/100	41	28,00	1 / 4	287
trvalý travní porost	1330/181	1 092	28,00	1 / 4	7 644
orná půda	2232	1 162	28,00	1 / 4	8 134
trvalý travní porost	2250/24	2 344	28,00	1 / 4	16 408
ostatní plocha	2250/65	109	28,00	1 / 4	763
orná půda	2332/2	2 350	28,00	1 / 4	16 450
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					116 410
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,70	=	81 487,00
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>16 630</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>81 487</b>

## LV č. 375

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemky Bystřice pod Lopeníkem (okr. Uherské Hradiště)

##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>k.ú. Bystřice pod Lopeníkem, realizovaný prodej ze dne 30.3.2021.</b>		
<b>Popis:</b>	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 362, parc. č. 365, parc. č. 368, parc. č. 403, parc. č. 420, parc. č. 453, parc. č. 454, parc. č. 467, parc. č. 469, parc. č. 904/18, parc. č. 904/156, parc. č. 904/163, parc. č. 904/164, parc. č. 904/168, parc. č. 904/172, parc. č. 904/174, parc. č. 1018/10, parc. č. 1018/22, parc. č. 1018/23 a parc. č. 1151/3 v k.ú. Bystřice pod Lopeníkem o výměře 62 043 m <sup>2</sup> .		
<b>Koeficienty:</b>			
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
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 489 000	62 043	24,00	1,10	26,40

**Název:** k.ú. Bystřice pod Lopeníkem, realizovaný prodej ze dne 28.1.2022.

**Popis:** Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 373, parc. č. 374, parc. č. 375, parc. č. 400/13, parc. č. 1542/21, parc. č. 1542/35, parc. č. 1542/130, parc. č. 1543/602, parc. č. 1543/674 a parc. č. 2812/33 v k.ú. Bystřice pod Lopeníkem o výměře 16 291 m<sup>2</sup>.

**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

<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
507 021	16 291	31,12	1,00	31,12

**Název:** k.ú. Bystřice pod Lopeníkem, realizovaný prodej ze dne 5.4.2022.

**Popis:** Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 2082 v k.ú. Bystřice pod Lopeníkem o výměře 2 658 m<sup>2</sup>.

**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

<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
66 450	2 658	25,00	1,00	25,00

Minimální jednotková porovnávací cena	25 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	28 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	31 Kč/m <sup>2</sup>

### 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 oceňování 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 <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
lesní pozemek	1548/9	16	28,00	1 / 2	224
trvalý travní porost	1900/21	2 892	28,00	1 / 2	40 488
ostatní plocha	1900/52	70	28,00	1 / 2	980
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					<b>41 692</b>
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,80	=	33 353,60
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>2 978</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>33 354</b>

## LV č. 1225

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek Bystřice pod Lopeníkem (okr. Uherské Hradiště)

##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>k.ú. Bystřice pod Lopeníkem, realizovaný prodej ze dne 30.3.2021.</b>
<b>Popis:</b>	Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 362, parc. č. 365, parc. č. 368, parc. č. 403, parc. č. 420, parc. č. 453, parc. č. 454, parc. č. 467, parc. č. 469, parc. č. 904/18, parc. č. 904/156, parc. č. 904/163, parc. č. 904/164, parc. č. 904/168, parc. č. 904/172, parc. č. 904/174, parc. č. 1018/10, parc. č. 1018/22, parc. č. 1018/23 a parc. č. 1151/3 v k.ú. Bystřice pod Lopeníkem o výměře 62 043 m <sup>2</sup> .

**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 [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 489 000	62 043	24,00	1,10	26,40

**Název:** k.ú. Bystřice pod Lopeníkem, realizovaný prodej ze dne 28.1.2022.

**Popis:** Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 373, parc. č. 374, parc. č. 375, parc. č. 400/13, parc. č. 1542/21, parc. č. 1542/35, parc. č. 1542/130, parc. č. 1543/602, parc. č. 1543/674 a parc. č. 2812/33 v k.ú. Bystřice pod Lopeníkem o výměře 16 291 m<sup>2</sup>.

**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 <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
507 021	16 291	31,12	1,00	31,12

**Název:** k.ú. Bystřice pod Lopeníkem, realizovaný prodej ze dne 5.4.2022.

**Popis:** Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 2082 v k.ú. Bystřice pod Lopeníkem o výměře 2 658 m<sup>2</sup>.

**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 <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
66 450	2 658	25,00	1,00	25,00



Minimální jednotková porovnávací cena	25 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	28 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	31 Kč/m <sup>2</sup>

#### 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 <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
orná půda	2240	1 243	28,00		34 804
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 243</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>34 804</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### LV č. 233

##### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Bystřice pod Lopeníkem (okr. Uherské Hradiště)

81 487,- Kč

**LV č. 233 - Obvyklá cena**

**81 000 Kč**

slovy: Osmdesátjednatísíc Kč

#### LV č. 375

##### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Bystřice pod Lopeníkem (okr. Uherské Hradiště)

33 354,- Kč

**LV č. 375 - Obvyklá cena**

**33 000 Kč**

slovy: Třicetřítisíc Kč

#### LV č. 1225

##### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Bystřice pod Lopeníkem (okr. Uherské Hradiště)

34 804,- Kč

**LV č. 1225 - Obvyklá cena**

**36 000 Kč**

slovy: Třicetšesttisíc Kč

**Hodnota pozemku**

**149 645 Kč**

#### Silné stránky

- udržované pozemky.

#### Slabé stránky

- přístup k pozemkům,  
- úzké tvary pozemků,  
- rozmístění pozemků.

**Obvyklá cena**

**150 000 Kč**

slovy: Jednostopadesátisíc 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 min. 3, 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**

**150 000 Kč**

slovy: Jednostopadesáttisíc Kč

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemcích parc. č. 473 (trvalý travní porost), parc. č. 1190/14 (trvalý travní porost), parc. č. 1250/1 (trvalý travní porost), parc. č. 1330/42 (trvalý travní porost), parc. č. 1330/45 (trvalý travní porost), parc. č. 1330/100 (ostatní plocha), parc. č. 1330/181 (trvalý travní porost), parc. č. 2232 (orná půda), parc. č. 2250/24 (trvalý travní porost), parc. č. 2250/65 (ostatní plocha) a parc. č. 2332/2 (orná půda) v kat. území Bystřice pod Lopeníkem, obec Bystřice pod Lopeníkem, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 233.

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýzy stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **81.000,-Kč**.

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 1548/9 (lesní pozemek), parc. č. 1900/21 (trvalý travní porost) a parc. č. 1900/52 (ostatní plocha) v kat. území Bystřice pod Lopeníkem, obec Bystřice pod Lopeníkem, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 375.

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýzy stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **33.000,-Kč**.

- pozemku parc. č. 2240 (orná půda) v kat. území Bystřice pod Lopeníkem, obec Bystřice pod Lopeníkem, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 1225.

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýzy stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **36.000,-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) na pozemcích parc. č. 473 (trvalý travní porost), parc. č. 1190/14 (trvalý travní porost), parc. č. 1250/1 (trvalý travní porost), parc. č. 1330/42 (trvalý travní porost), parc. č. 1330/45 (trvalý travní porost), parc. č. 1330/100 (ostatní plocha), parc. č. 1330/181 (trvalý travní porost), parc. č. 2232 (orná půda), parc. č. 2250/24 (trvalý travní porost), parc. č. 2250/65 (ostatní plocha) a parc. č. 2332/2 (orná půda) v kat. území Bystřice pod Lopeníkem, obec Bystřice pod Lopeníkem, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 233,

**B)** ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 1548/9 (lesní pozemek), parc. č. 1900/21 (trvalý travní porost) a parc. č. 1900/52 (ostatní plocha) v kat. území Bystřice pod Lopeníkem, obec Bystřice pod Lopeníkem, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 375,

**C)** pozemku parc. č. 2240 (orná půda) v kat. území Bystřice pod Lopeníkem, obec Bystřice pod Lopeníkem, okres Uherské Hradiště, zapsáno na LV 1225.

## **II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:**

**A, B, C)** nezjištěno.

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

**A)** v objektivní zaokrouhlené výši **81.000,- Kč**.

**B)** v objektivní zaokrouhlené výši **33.000,- Kč**.

**C)** v objektivní zaokrouhlené výši **36.000,- Kč**.

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

**A, B, C)** nezjištěny.

## **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-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. 233	5
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 375	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1225	2
Snímek katastrální mapy	4
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	2
Ortofotomapa	4

## **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

Ing. Lukáš Hofbauer

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



## 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-23049 evidence posudků.

V Praze 08.08.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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























