

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 004341/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Oceňování rodinného domu s pozemky Česká Rybná pro exekuční řízení č.j. 144 EX 670/22.

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:	Ringhofférova 115/1, 155 21 Praha - Zličín

OBVYKLÁ CENA

1 557 000 Kč

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 17.03.2023

Vyhotoveno: V Praze 17.3.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 129/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 67 Česká Rybná, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, na pozemku parc. č. St. 129/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st. a na pozemcích parc. č. 1077/1 (trvalý travní porost), parc. č. 1077/2 (zahrada), parc. č. 1078/2 (zahrada), parc. č. 1081/2 (trvalý travní porost), parc. č. 1081/4 (trvalý travní porost), parc. č. 1081/6 (trvalý travní porost), parc. č. 1083/2 (ostatní plocha) a parc. č. 1083/3 (ostatní plocha) vše v kat. území Česká Rybná u Žamberka, obec Česká Rybná, část obce Česká Rybná, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV 406.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 8.3.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚJIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 27.1.2023 pod č.j. 144 EX 670/22-49

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečností dotčené nemovité věci dne 8.3.2023.

- list vlastnictví č. 406 ze dne 27.1.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 3.2.2023, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 3.2.2023.
- vyzoomění o ohledání ze dne 27.1.2023.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí): **část A)**
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9140/2022-611. Podání k okamžiku 3.10.2022, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1133757,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-13423/2021-611. Podání k okamžiku 14.12.2021, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #926345,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-11167/2022-611. Podání k okamžiku 8.12.2022, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1143171,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí): **část B) a část C)**
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9861/2022-611. Podání k okamžiku 24.10.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-416/2022-607. Podání k okamžiku 21.1.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5274/2022-607. Podání k okamžiku 16.9.2022,
- územní plán obce Česká Rybná.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územní plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávána 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 Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Česká Rybná, k.ú. Česká Rybná u Žamberka
Adresa nemovité věci: Česká Rybná 67, 561 85 Česká Rybná

Místopis

Obec Česká Rybná se nachází v Pardubickém kraji, cca 5 km jihozápadně od města Žamberk, cca 13 km jihovýchodně od města Rychnov nad Kněžnou a cca 10 km severně od města Ústí nad Orlicí. Obcí protéká řeka Rybná. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází základní škola. V obci se dále nachází obecní úřad, pošta a místní obchod. Dopravní obslužnost obce zajišťují příměstské autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové zastavěné části obce Česká Rybná č.p. 67 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Česká Rybná, dol. točna“ se nachází cca 250 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elcktro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MIID	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc. č. 1224/5 Obec Česká Rybná, č. p. 78, 56185 Česká Rybná

Celkový popis nemovité věci

A) Rodinný dům Česká Rybná

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, částečně podsklepený 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. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy jsou komíny a bleskosvod. Okna domu jsou z části plastová s parapety a z části dřevěná dvojí s parapety. Vchodové dveře jsou dřevěné prosklené. Fasáda domu není zateplená. K domu patří částečně oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Na pozemku parc. č. St. 129/1 na rodinný dům navazuje hospodářská budova. Konstrukce budovy je smíšená (zděná a dřevěná). Střecha budova je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se

svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je bleskosvod. V budově se nachází vestavěná garáž se dřevěnými vjezdovými vraty.

Na pozemku parc. č. St. 129/2 stojí další hospodářská budova. Konstrukce budovy je smíšená (zděná a dřevěná). Střecha budova je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je bleskosvod.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a vodovodu. Odpady jsou svedeny do žumpy/jímky/septiku. Přípojky nebylo možné ověřit. Informace byly převzaty z veřejného dálkového přístupu ČÚZK.

Na pozemku parc. č. St. 129/1 stojí rodinný dům č.p. 67 s hospodářskou budovou a na pozemku parc. č. St. 129/2 stojí jiná stavba bez čp/če (hospodářská budova). Pozemky jsou v Katastru vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemek parc. č. St. 129/1 navazuje pozemek parc. č. 1078/2, se kterým společně tvoří jeden funkční celek. V Katastru nemovitostí je veden jako zahrada. Na pozemek parc. č. St. 129/2 navazuje pozemek parc. č. 1077/2, se kterým společně tvoří jeden funkční celek. Celková plocha obou funkčních celků je 2 920 m². Pozemky jsou mírně svažité, travnaté a udržované. Pozemky jsou v územním plánu obce Česká Rybná vedeny jako plochy k bydlení v rodinných domech - venkovských (BV). Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1224/5, který je ve vlastnictví obce Česká Rybná.

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

Příslušenstvím nemovité věci jsou hospodářské budovy a oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

B) Pozemky Česká Rybná

Jedná se o pozemky parc. č. 1081/2 (trvalý travní porost), parc. č. 1081/4 (trvalý travní porost), parc. č. 1081/6 (trvalý travní porost), parc. č. 1083/2 (ostatní plocha) a parc. č. 1083/3 (ostatní plocha). Pozemky společně tvoří jeden funkční celek. Celková výměra pozemků je 2 875 m². Pozemky jsou travnaté, mírně svažité, udržované a částečně oplocené. Oplocení je drátěné a dřevěné. Na pozemcích se nacházejí porosty. Pozemky slouží jako zahrada k rodinnému domu č.p. 67 Česká Rybná. Pozemky jsou v územním plánu obce Česká Rybná vedeny jako plochy smíšené nezastavěného území zemědělské (NZS). Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1224/5, který je ve vlastnictví obce Česká Rybná.

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

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

C) Pozemek Česká Rybná

Jedná se o pozemek parc. č. 1077/1, který je v Katastru vedený jako trvalý travní porost. Plocha pozemku je 2 698 m². Pozemek je travnatý a středně svažitý. Pozemek je v územním plánu obce Česká Rybná vedený jako zeleň soukromá a vyhrazená (ZS). Přístup na pozemek je přes pozemek parc. č. 1077/2.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno užívání s povinností k parcelám Parcela: St. 129/1, Parcela: St. 129/2, Parcela: 1077/1, Parcela: 1077/2, Parcela: 1078/2, Parcela: 1081/2, Parcela: 1081/4, Parcela: 1081/6, Parcela: 1083/2, Parcela: 1083/3 pro Dolčalovou Marii.

Ohledání bylo provedeno dne 8.3.2023 bez účasti spoluvlastníka nemovité věci. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, ncumožnil provedení místního šetření (vnitřního 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	Věcné břemeno doživotního užívání
ANO	Exekuce

Komentář: Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno užívání s povinností k parcelám Parcela: St. 129/1, Parcela: St. 129/2, Parcela: 1077/1, Parcela: 1077/2, Parcela: 1078/2, Parcela: 1081/2, Parcela: 1081/4, Parcela: 1081/6, Parcela: 1083/2, Parcela: 1083/3 pro Dolčalovou Marii.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě popisu nemovité věci (pozemků) byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

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:

- velikost pozemku od 500 m² do 5 000 m²,
- druh pozemku,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita Česká Rybná a okolí cca do 20 km.

4.2. Ocenění

A) Rodinný dům č.p. 67 Česká Rybná

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 67 Česká Rybná

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	2 920,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.


Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.


Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Česká Rybná		
Lokalita:	Česká Rybná č.p. 70		
Popis:	Rodinný dům se nachází v obci Česká Rybná č.p. 70. Rodinný dům je samostatně stojící, zděný, přízemní s možností využití podkrovní pod sedlovou střechou. Dispozice domu: uvítací chodba, chodba, technická místnost, koupelna, WC, ložnice, kuchyň včetně obývacího pokoje, kotelna, započatá rekonstrukce dvou místností. K domu dále náleží garáž, venkovní kamenný sklípek, zastřešené stání pro osobní automobil, půdní prostor. K domu patří velká zahrada o celkové ploše 2 313 m ² . Vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva, ohřev vody bojler.		
Pozemek:	2 313,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 3.10.2022 (V-9140/2022-611)
K2 Velikosti objektu		1,05	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,80	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,15	
K6 Celkový stav		0,90	
K7 Vliv pozemku		1,05	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
3 690 000 Kč	0,91	3 357 900 Kč	

Název:	Rodinný dům Dolní Libchavy		
Lokalita:	Dolní Libchavy č.p. 149		
Popis:	Rodinný dům se nachází v obci Dolní Libchavy č.p. 149. Jedná se o dům s velkou zahradou. V rodinném domě jsou dva bytové prostory (3+1, 3+kk). K domu dále náleží stodola, kůlna, dílna, chlévy, skleník, místnost s kachlovými kamny. Velká zahrada může posloužit jako ovocný sad nebo zahrada. Příjezdová cesta k domu vlastní. Vytápění domu je řešeno ústředním topením na tuhá paliva, plynem do všech místností. Instalace elektřiny 220/380V, obecní vodovod, plyn, veškeré odpady jsou svedeny do veřejné kanalizace.		
Pozemek:	3 556,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 14.12.2021 (V-13423/2021-611)
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
4 080 000 Kč	0,95	3 876 000 Kč	

Název:	Rodinný dům Mistrovice		
Lokalita:	Mistrovice č.p. 61		
Popis:	Rodinný dům se nachází v obci Mistrovice č.p. 61. Dům byl vystavěn v 60. letech 20. století a v roce 1985 byla dostavěna garáž. Jedná se celopodsklepcný rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami. Jednotka v přízemí o dispozici 3+kk má 90 m ² a je v původním stavu, jednotka v patře o dispozici 4+kk má 88 m ² a je po kompletní rekonstrukci z roku 2006. Obě jednotky mají samostatný zdroj vytápění a podružné odečty energií. Přilehlá oplocená zahrada okolo domu má výměru 836 m ² . Přední část zahrady je okrasná, na zadní části zahrady je záhonek, ovocné stromy a posezení s grilem.		
Pozemek:	975,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		0,95	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,80	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,15	
K6 Celkový stav		0,90	
K7 Vliv pozemku		1,20	
Cena	Celkový koeficient Kc		Upravená cena
3 900 000 Kč	0,94		3 666 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
8.12.2022
(V-11167/2022-611)

Minimální jednotková porovnávací cena	3 357 900 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 633 300 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 876 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			3 633 300 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			3 633 300
Velikost spoluvlastnického podílu			
	* 1,00 / 2,00 =		1 816 650,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,80	=	1 453 320,00
Výsledná porovnávací hodnota			1 453 320 Kč

B) Pozemky Česká Rybná

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Česká Rybná

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Helvíkovice, zdroj realizovaný prodej z 24.10.2022 (V-9861/2022-611)
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 4249 nacházející se v katastrálním území Helvíkovice. Celková plocha pozemku je 4 297 m ² . Pozemek je v Katastru vedený jako trvalý travní porost. V územním plánu obce Helvíkovice je pozemek vedený jako zeleň -

přírodního charakteru.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,02
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
227 000	4 297	52,83	0,97	51,25

Název: Pozemky Potštejn, zdroj realizovaný prodej z 21.1.2022 (V-416/2022-607)

Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 3208 nacházející se v katastrálním území Potštejn. Celková plocha pozemku je 4 939 m². Pozemek je v Katastru vedený jako trvalý travní porost. V územním plánu obce Potštejn je pozemek vedený jako plochy zemědělské, přírodní, sportovní.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,02
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
276 120	4 939	55,91	0,92	51,44

Název: Pozemek Pěčín u Rychnova nad Kněžnou, zdroj realizovaný prodej z 16.9.2022 (V-5274/2022-607)

Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 8 nacházející se v katastrálním území Pěčín u Rychnova nad Kněžnou. Celková plocha pozemku je 1 076 m². Pozemek je v Katastru vedený jako trvalý travní porost. V územním plánu obce Potštejn je pozemek vedený jako plochy zemědělské, přírodní, sportovní.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,10
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,02
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
----------------	------------------------------	---	------------------	---------------------------------------

37 000	1 076	34,39	1,12	38,52
--------	-------	-------	------	-------

Minimální jednotková porovnávací cena	38,52 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	47,07 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	51,44 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]
trvalý travní porost	1081/2	1 316	47,07		61 944
trvalý travní porost	1081/4	863	47,07		40 621
trvalý travní porost	1081/6	106	47,07		4 989
ostatní plocha	1083/2	426	47,07		20 052
ostatní plocha	1083/3	164	47,07		7 719
Obvyklá cena před korekcí ceny					135 325
Velikost spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 2,00 =	67 662,50
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů				* 0,80 =	54 130,00
Celková výměra pozemků		2 875	Hodnota pozemků celkem		54 130

C) Pozemek Česká Rybná

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Česká Rybná

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Helvíkovice, zdroj realizovaný prodej z 24.10.2022 (V-9861/2022-611)				
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 4249 nacházející se v katastrálním území Helvíkovice. Celková plocha pozemku je 4 297 m ² . Pozemek je v Katastru vedený jako trvalý travní porost. V územním plánu obce Helvíkovice je pozemek vedený jako zeleň - přírodního charakteru.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,00		
velikost pozemku -			0,95		
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]	
227 000	4 297	52,83	0,95	50,19	



Název:	Pozemky Potštejn, zdroj realizovaný prodej z 21.1.2022 (V-416/2022-607)				
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 3208 nacházející se v katastrálním území Potštejn. Celková plocha pozemku je 4 939 m ² . Pozemek je v Katastru vedený jako trvalý travní porost. V územním plánu obce Potštejn je pozemek vedený jako plochy zemědělské, přírodní, sportovní.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,00		
velikost pozemku -			0,90		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			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]	
276 120	4 939	55,91	0,90	50,32	



Název:	Pozemek Pěčín u Rychnova nad Kněžnou, zdroj realizovaný prodej z 16.9.2022 (V-5274/2022-607)				
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 8 nacházející se v katastrálním území Pěčín u Rychnova nad Kněžnou. Celková plocha pozemku je 1 076 m ² . Pozemek je v Katastru vedený jako trvalý travní porost. V územním plánu obce Potštejn je pozemek vedený jako				

plochy zemědělské, přírodní, sportovní.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,10
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]
37 000	1 076	34,39	1,10	37,83

Minimální jednotková porovnávací cena	37,83 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	46,11 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	50,32 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]
trvalý travní porost	1077/1	2 698	46,11		124 405
Obvyklá cena před korekcí ceny					124 405
Velikost spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 2,00 =	62 202,50
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů				* 0,80 =	49 762,00
Celková výměra pozemků		2 698	Hodnota pozemků celkem		49 762

Bez zařazení do částí

1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno užívání

- věcné břemeno užívání s povinností k parcelám Parcela: St. 129/1, Parcela: St. 129/2, Parcela: 1077/1, Parcela: 1077/2, Parcela: 1078/2, Parcela: 1081/2, Parcela: 1081/4, Parcela: 1081/6, Parcela: 1083/2, Parcela: 1083/3 pro Doležalovou Marii.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 66 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 16 let.

Obvyklé roční nájemné

Název

výměra [m ²]	jedn.nájemné [Kč/m ²]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Věcné břemeno užívání				
0,00 m ²	0,-	168 000,-	15 000,00	153 000,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]				153 000,-
Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení):			*	100 %
Roční užitek: [Kč]			=	153 000,-

Míra kapitalizace: 4,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 153\,000,00 * ((1 + 4,5\%)^{16} - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^{16})$$

Věcné břemeno užívání - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **1 718 804,30 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * **1 / 2**

Hodnota věcného břemene činí = **859 402,15 Kč**

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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.

(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, většinou neobchodují, neboť na reálním 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 nemovitá 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 potenciálních 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 nepřijemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité 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 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 důvodu 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 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.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický

průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

A) Rodinný dům č.p. 67 Česká Rybná

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 67 Česká Rybná

1 453 320,- Kč

A) Rodinný dům č.p. 67 Česká Rybná - Obvyklá cena

1 455 000 Kč

slovy: Jedenmiliončtyřistapadesátpěttisíc Kč

B) Pozemky Česká Rybná

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Česká Rybná

54 130,- Kč

B) Pozemky Česká Rybná - Obvyklá cena

54 000 Kč

slovy: Padesátčtyřtisíc Kč

C) Pozemek Česká Rybná

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Česká Rybná

49 762,- Kč

C) Pozemek Česká Rybná - Obvyklá cena

48 000 Kč

slovy: Čtyřicetosmtisíc Kč

Bez zařazení do částí

1. Věcná břemena

1.1. Věcné břemeno užívání

859 402,- Kč

Bez zařazení do částí - Obvyklá cena

1 557 000 Kč

slovy: Jedenmilionpětsetpadesátsedmtisíc Kč

Silné stránky

- klidná lokalita.
- velký pozemek.

Obvyklá cena

1 557 000 Kč

slovy: Jedenmilionpětsetpadesátsedmtisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikací 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. Znalce interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvky s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

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

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 129/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 67 Česká Rybná, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, na pozemku parc. č. St. 129/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st. a na pozemcích parc. č. 1077/1 (trvalý travní porost), parc. č. 1077/2 (zahradka), parc. č. 1078/2 (zahradka), parc. č. 1081/2 (trvalý travní porost), parc. č. 1081/4 (trvalý travní porost), parc. č. 1081/6 (trvalý travní porost), parc. č. 1083/2 (ostatní plocha) a parc. č. 1083/3 (ostatní plocha) vše v kat. území Česká Rybná u Žamberka, obec Česká Rybná, část obce Česká Rybná, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV 406.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.557.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 129/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 67 Česká Rybná, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství, na pozemku parc. č. St. 129/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: jiná st. a na pozemcích parc. č. 1077/1 (trvalý travní porost), parc. č. 1077/2 (zahradka), parc. č. 1078/2 (zahradka), parc. č. 1081/2 (trvalý travní porost), parc. č. 1081/4 (trvalý travní porost), parc. č. 1081/6 (trvalý travní porost), parc. č. 1083/2 (ostatní plocha) a parc. č. 1083/3 (ostatní plocha) vše v kat. území Česká Rybná u Žamberka, obec Česká Rybná, část obce Česká Rybná, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV 406.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- hospodářské budovy a oplocení.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.557.000,- Kč**.

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

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno užívání s povinností k parcelám Parcela: St. 129/1, Parcela: St. 129/2, Parcela: 1077/1, Parcela: 1077/2, Parcela: 1078/2, Parcela: 1081/2, Parcela: 1081/4, Parcela: 1081/6, Parcela: 1083/2, Parcela: 1083/3 pro Doležalovou Marii.

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

Cenu výše uvedeného věcného břemene oceňujeme v objektivní výši **858.000,- Kč**.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **699.000,- Kč**.

OBVYKLÁ CENA

1 557 000 Kč

slovy: Jedenmilionpětsctpadesátsedmtisíc 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 I.V č. 406	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	5
Výřez a legenda územního plánu	1

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. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

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

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 004341/2023 evidencí posudků.

V Praze 17.3.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

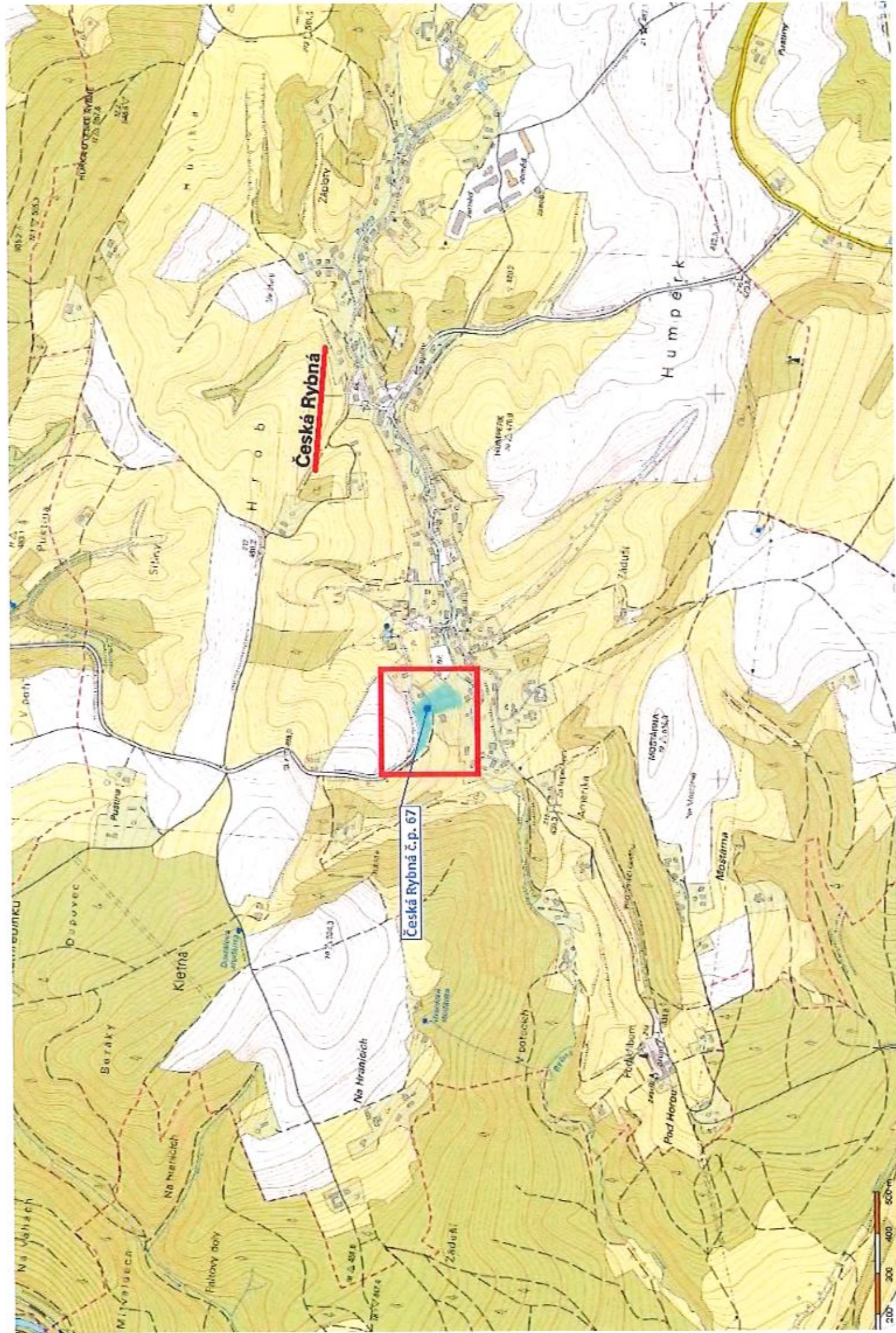
Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město





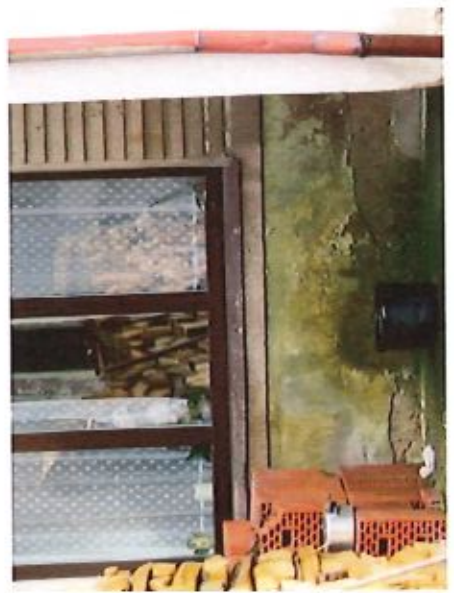


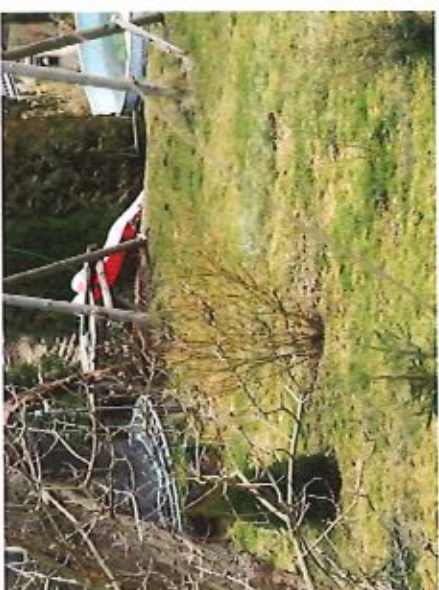
Česká Rybná

Česká Rybná č.p. 67



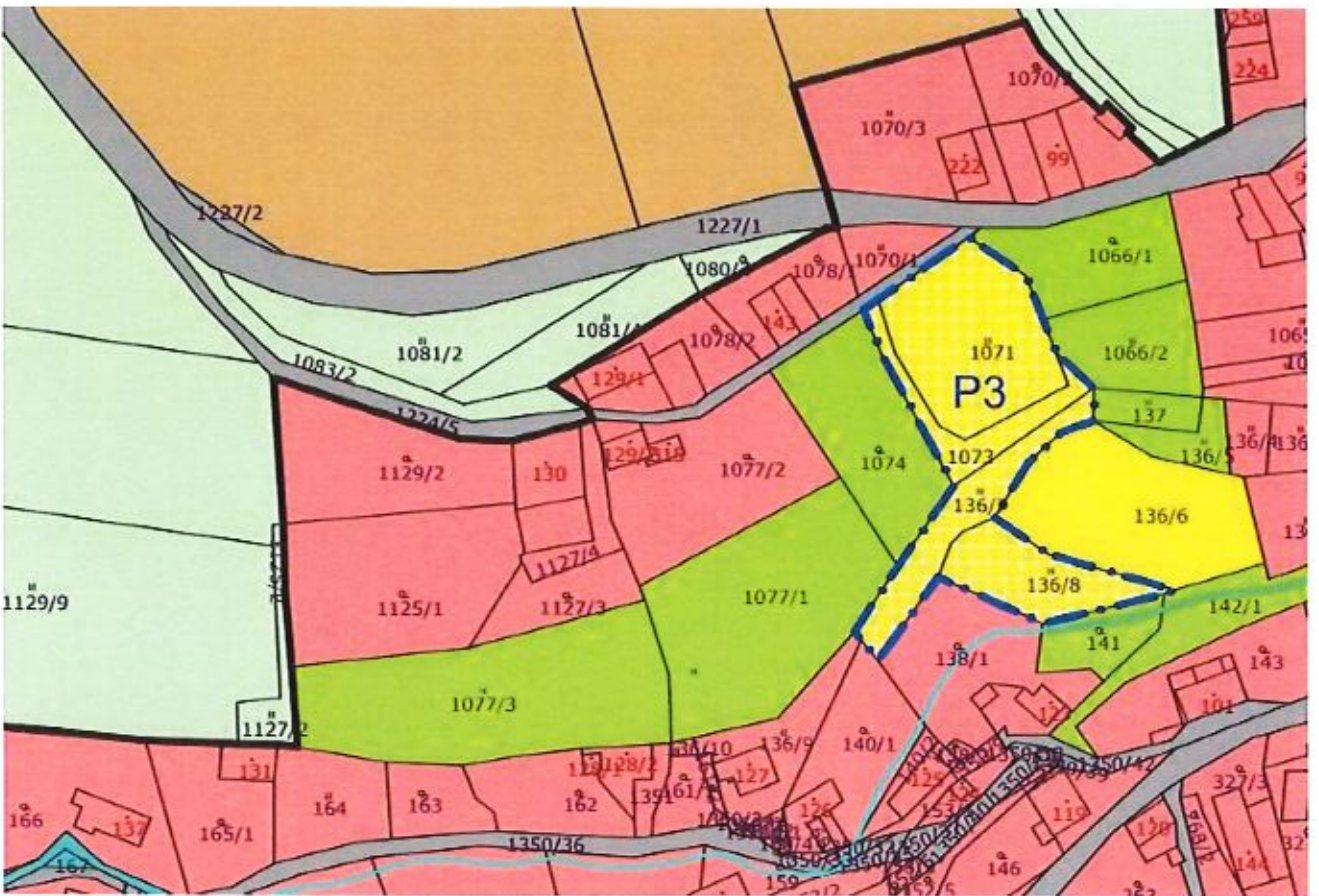












LEGENDA

PLOCHY S ROZDILNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stabilizované plochy	stabilizované plochy zrušené	
BV	BV	bydlení v rodinných domech - venkovské
RI	RI	rekreace - plochy staveb pro rekreaci
OV	OV	občanské vybavení - veřejná infrastruktura
OS	OS	občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení
OH	OH	občanské vybavení - hřbitovy
PV	PV	veřejná prostranství
DS	DS	dopravní infrastruktura - silniční
DZ	DZ	dopravní infrastruktura - drážní
TI	TI	technická infrastruktura
VD	VD	výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba
VZ	VZ	výroba a skladování - zemědělská výroba
ZS	ZS	zeleň soukromá a výhrazená
W	W	plochy vodní a vodohospodářské
NZ	NZ	plochy zemědělské
NL	NL	plochy lesní
NP	NP	plochy přírodní
NSZ	NSZ	plochy smíšené nezastavěného území zemědělské