

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 26363/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. 1386/2 - zahrada, LV č. 871, v k.ú. Chropyně, obec Chropyně, okres Kroměříž.

II) pozemku p.č. 1473/18 - orná půda a pozemku p.č. 2455/82 - orná půda, LV č. 3692, vše v k.ú. Chropyně, obec Chropyně, okres Kroměříž.

Zadavatel posudku:

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 5
Evropská 663/132
160 00 Praha 6, Dejvice
IČ: 49720821

Číslo jednací zadavatele:

067 EX 15565/19-141

Číslo položky v evidenci posudků:

057504/2024

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 22. 7. 2024 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 20. 8. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 15. 7. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 15565/19-141**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. 1386/2** - zahrada o výměře 603 m², LV č. 871, v k.ú. Chropyně, obec Chropyně, okres Kroměříž.

II) pozemku **p.č. 1473/18** - orná půda o výměře 3.522 m² a pozemku **p.č. 2455/82** - orná půda o výměře 23 m², LV č. 3692, vše v k.ú. Chropyně, obec Chropyně, okres Kroměříž.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **067 EX 15565/19-141**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 871, pro k.ú. Chropyně, obec Chropyně, okres Kroměříž, vyhotovený objednavatelem dne 15.7.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 3692, pro k.ú. Chropyně, obec Chropyně, okres Kroměříž, vyhotovený objednavatelem dne 15.7.2024.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Chropyně, obec Chropyně, okres Kroměříž, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 22. 7. 2024.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Chropyně týkající se oceňované lokality.

Územní rozhodnutí č.j.: KUOK 115587/2023, kterým se schvaluje záměr umístění stavby „modernizace trati Brno - Přerov, 5. stavba Kojetín - Přerov“ ze dne 23.10.2023.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 22. 7. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Zlínský
Okres	Kroměříž
Obec	Chropyně
Katastrální území	Chropyně (654230)
Část obce	Chropyně
Počet obyvatel	4 720
List vlastnictví číslo	871
Vlastníci:	
1.	Hanus Jakub č. p. 20, 28601 Opatovice I podíl 1 / 8
2.	Hanus Tomáš 17. listopadu 1065, 27711 Neratovice podíl 1 / 8
3.	Hanusová Alena Zelená 743/2, Bubeneč, 16000 Praha 6 podíl 1 / 2
4.	Hanusová Věra 28. října 1144, 27711 Neratovice podíl 1 / 4
List vlastnictví číslo	3692
Vlastníci:	
1.	Agroječmínek s.r.o. Pastvisko 840, 76811 Chropyně podíl 1 / 2
2.	Hanus Jakub č. p. 20, 28601 Opatovice I podíl 1 / 8
3.	Hanus Tomáš 17. listopadu 1065, 27711 Neratovice podíl 1 / 8
4.	Hanusová Věra 28. října 1144, 27711 Neratovice podíl 1 / 4

Celkový popis předmětu ocenění:**I) Nemovitě věci evidované na LV č. 871, k.ú. Chropyně**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovité věci - pozemku **p.č. 1386/2** - zahrada o výměře 603 m², v k.ú. Chropyně, obec Chropyně, okres Kroměříž, který je situován v okrajové, zastavěné části obce Chropyně. Pozemek je situován v rovinném terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1604 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Zlínského kraje a dále po nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1464 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiného subjektu (**přístup není právně zajištěn**). Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 170 m od předmětu ocenění.

Dle místního šetření a informací ČSÚ se v obci Chropyně nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Chropyně (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce) je pozemek zahrnut v plochách stávajících „SM - smíšené využití obytné městské“.

Při místním šetření byly zjištěny tyto součásti pozemku, které jsou tvořeny těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- oplocení - 3d pletivo na ocelových sloupcích
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni
- dle platného ÚP pozemek v plochách „SM - smíšené využití obytné městské“

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- přístup k pozemku je po pozemku jiného vlastníka (právně není zajištěn přístup)

II) Nemovitě věci evidované na LV č. 3692, k.ú. Chropyně

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 1473/18** - orná půda o výměře 3.522 m² a pozemku **p.č. 2455/82** - orná půda o výměře 23 m², vše v k.ú. Chropyně, obec Chropyně, okres Kroměříž, které jsou situovány v odlehle severovýchodní části katastrálního území, v rovinném terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1472/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví města Chropyně. Dle platného územního plánu obce Chropyně (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce) jsou pozemky vedeny v plochách:

- p.č. 1473/18 - část (cca 2.054 m²) plochy stávající „zemědělské plochy“
- p.č. 1473/18 - část (cca 1.468 m²) plochy návrhové „DZ - plochy pro drážní dopravu“
- p.č. 2455/82 - plochy návrhové „DZ - plochy pro drážní dopravu“

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky tvoří funkční celek

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena za 1 m² stavebního pozemku

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci**1. Pozemek, k.ú. Chropyně, okres Kroměříž**

Pozemek: **474, LV 3267**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

840.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2024 13:05:35. Zápis proveden dne 11.07.2024.

V-2824/2024-708

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **474, LV 3267**

2. Pozemek, k.ú. Kyselovice, okres Kroměříž

Pozemek: 166/14, LV 742
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.168.800,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 11.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2024 17:17:30. Zápis proveden dne 14.02.2024. Číslo řízení V-339/2024-708
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 166/14, LV 742

3. Pozemek, k.ú. Kyselovice, okres Kroměříž

Pozemek: 166/15, LV 743
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.188.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 28.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2024 09:30:00. Zápis proveden dne 26.03.2024. Číslo řízení V-1022/2024-708
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 166/15, LV 743

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Chropyně, okres Kroměříž		
Cena nemovité věci (CN)	840 000,— Kč	
Výměra (V)	761,00 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	20.6.2024
Jednotková cena za m² (JC)	849,09 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Kyselovice, okres Kroměříž		
Cena nemovité věci (CN)	1 168 800,— Kč	
Výměra (V)	974,00 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,99	22.1.2024
Jednotková cena za m² (JC)	777,— Kč	

3. Pozemek, k.ú. Kyselovice, okres Kroměříž		
Cena nemovité věci (CN)	1 188 000,— Kč	
Výměra (V)	990,00 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,99	1.3.2024
Jednotková cena za m² (JC)	777,— Kč	

kde JC = (CN / V) / (K_{polohy} × K_{stavební připravenosti} × K_{přístupu} × K_{datum realizace})

Minimální jednotková cena za m ²		777,– Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	801,03 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		849,09 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	800,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	$SJC \times V$	800,– Kč
Obvyklá cena		800,– Kč

II. Obvyklá cena za 1 m² zemědělského pozemku

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

Srovnatelné nemovitě věci

1. Pozemek, k.ú. Chropyně, okres Kroměříž

Pozemek: 1971/50, LV 3814
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 140.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní č. 16012407 ze dne 17.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2024 08:00:00. Zápis proveden dne 13.02.2024. Číslo řízení V-310/2024-708
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 1971/50, LV 3814

2. Pozemky, k.ú. Chropyně, okres Kroměříž

Pozemek: 1579/16, LV 335
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.136.608,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 09.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 14.02.2023. Číslo řízení V-327/2023-708
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 276, LV 122 k.ú. Kyselovice; 770, LV 122 k.ú. Kyselovice; 1579/16, LV 335

3. Pozemky, k.ú. Kyselovice, okres Kroměříž

Pozemek: 289/2, LV 622
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 983.668,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 08.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2023 10:49:03. Zápis proveden dne 12.12.2023. Číslo řízení V-4923/2023-708
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 289/2, LV 622; 643/2, LV 622

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Chropyně, okres Kroměříž		
Cena nemovité věci (CN)	140 000,— Kč	
Výměra (V)	3 636,00 m²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	22.1.2024
Jednotková cena za m² (JC)	38,50 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Chropyně, okres Kroměříž

Cena nemovité věci (CN)	1 136 608,– Kč	
Výměra (V)	26 634,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	24.1.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	44,92 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Kyselovice, okres Kroměříž

Cena nemovité věci (CN)	983 668,– Kč	
Výměra (V)	25 886,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	20.11.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	38,– Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		38,– Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	40,47 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		44,92 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	40,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	40,– Kč
Obvyklá cena		40,– Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

Obvyklou cenu nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/8 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 871, k.ú. Chropyně

Pozemek p.č. 1386/2	
Výměra pozemku	603 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	800,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	482 400,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/8 k pozemku (482 400,- Kč / 8 * 0,80 = 48 240,- Kč)	
Výsledná obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k pozemku činí (zaokrouhleno):	48 000,- Kč

II) Nemovité věci evidované na LV č. 3692, k.ú. Chropyně

Pozemek p.č. 2455/82	
Výměra pozemku	23 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	40,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	920,- Kč
Cena stanovena komparativní metodou upravená dle novely zákona č. 416/2009 Sb., ze dne 28.1.2016, která se stanoví tak, že se cena stanovená znaleckým posudkem vynásobí koeficientem 8. 920,- Kč * 8 = 7 360,- Kč	
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/8 k pozemku (7 360,- Kč / 8 * 0,80 = 736,- Kč)	
Výsledná obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k pozemku činí (zaokrouhleno):	800,- Kč

Pozemek p.č. 1473/18	
Výměra části pozemku „plochy pro drážní dopravu“	1.468 m ²
Výměra zbývajících částí pozemku	2.054 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	40,- Kč
Obvyklá cena části pozemku „plochy pro drážní dopravu“ činí: Cena stanovena komparativní metodou upravená dle novely zákona č. 416/2009 Sb., ze dne 28.1.2016, která se stanoví tak, že se cena stanovená znaleckým posudkem vynásobí koeficientem 8. $1.468 \text{ m}^2 * 40,- \text{ Kč} * 8,- \text{ Kč} = 469\,760,- \text{ Kč}$	
Obvyklá cena zbývajících částí pozemku činí: $2.054 \text{ m}^2 * 40,- \text{ Kč} = 82\,160,- \text{ Kč}$	
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/8 k pozemku $(469\,760,- \text{ Kč} + 82\,160,- \text{ Kč}) / 8 * 0,80 = 55\,192,- \text{ Kč}$	
Výsledná obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k pozemku činí (zaokrouhleno):	55 200,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 871 určená ze sjednaných cen činí:	48 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 3692 určená ze sjednaných cen činí:	56 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	104 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 15. 7. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 15565/19-141**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/8 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. 1386/2** - zahrada o výměře 603 m², LV č. 871, v k.ú. Chropyně, obec Chropyně, okres Kroměříž.

II) pozemku **p.č. 1473/18** - orná půda o výměře 3.522 m² a pozemku **p.č. 2455/82** - orná půda o výměře 23 m², LV č. 3692, vše v k.ú. Chropyně, obec Chropyně, okres Kroměříž.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

104 000,- Kč

Cena slovy: jednostočtyřitisíce Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 12 stran:

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

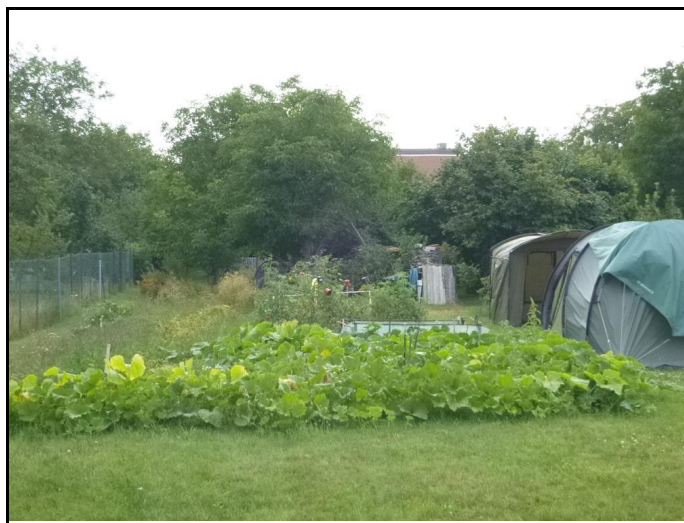
Náhled katastrální mapy

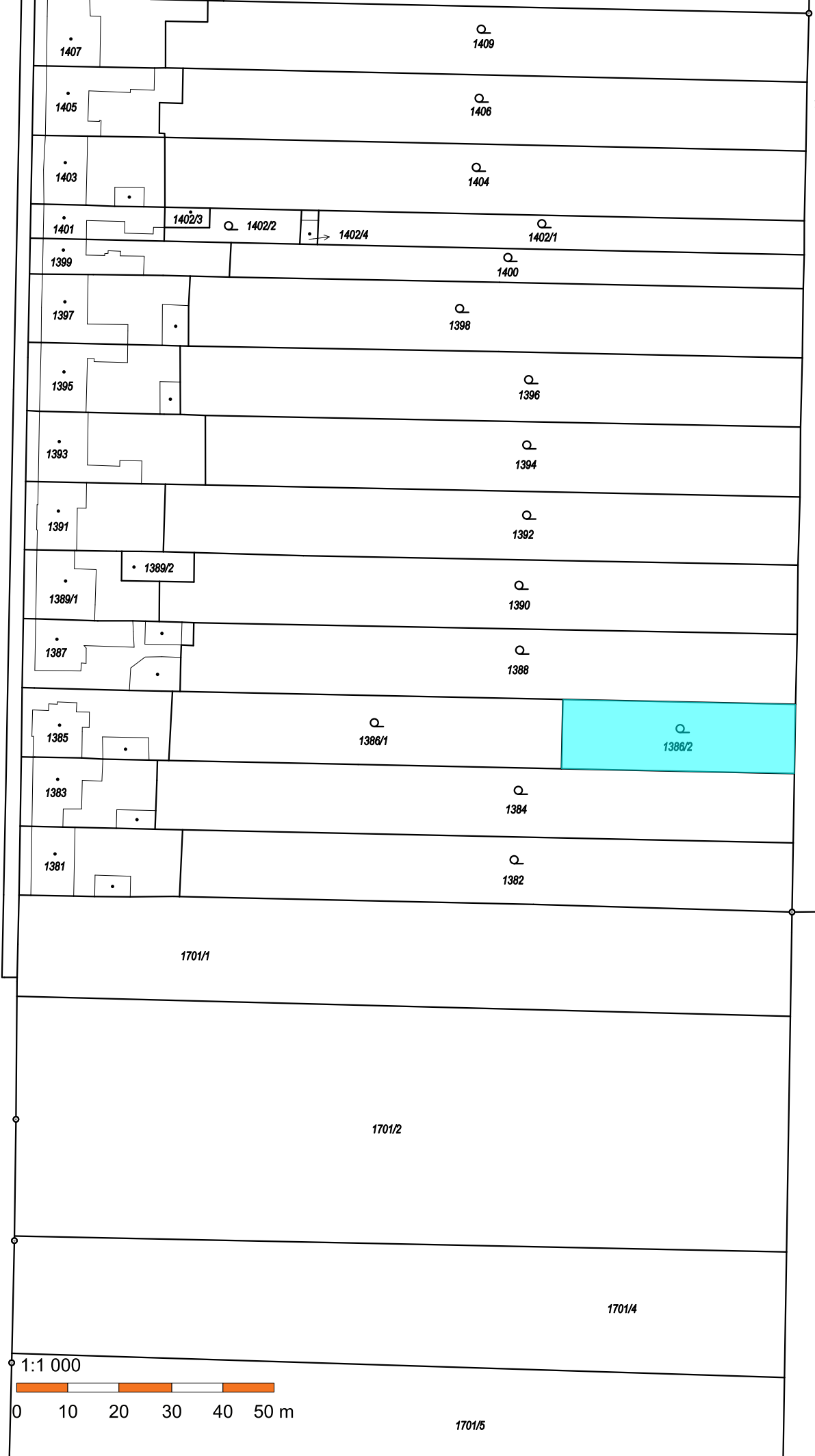
Vyrozumění o ohledání nemovitostí

Doručenka vyrozumění

Porovnatelné vzorky

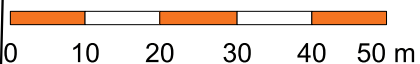
Fotodokumentace





1464

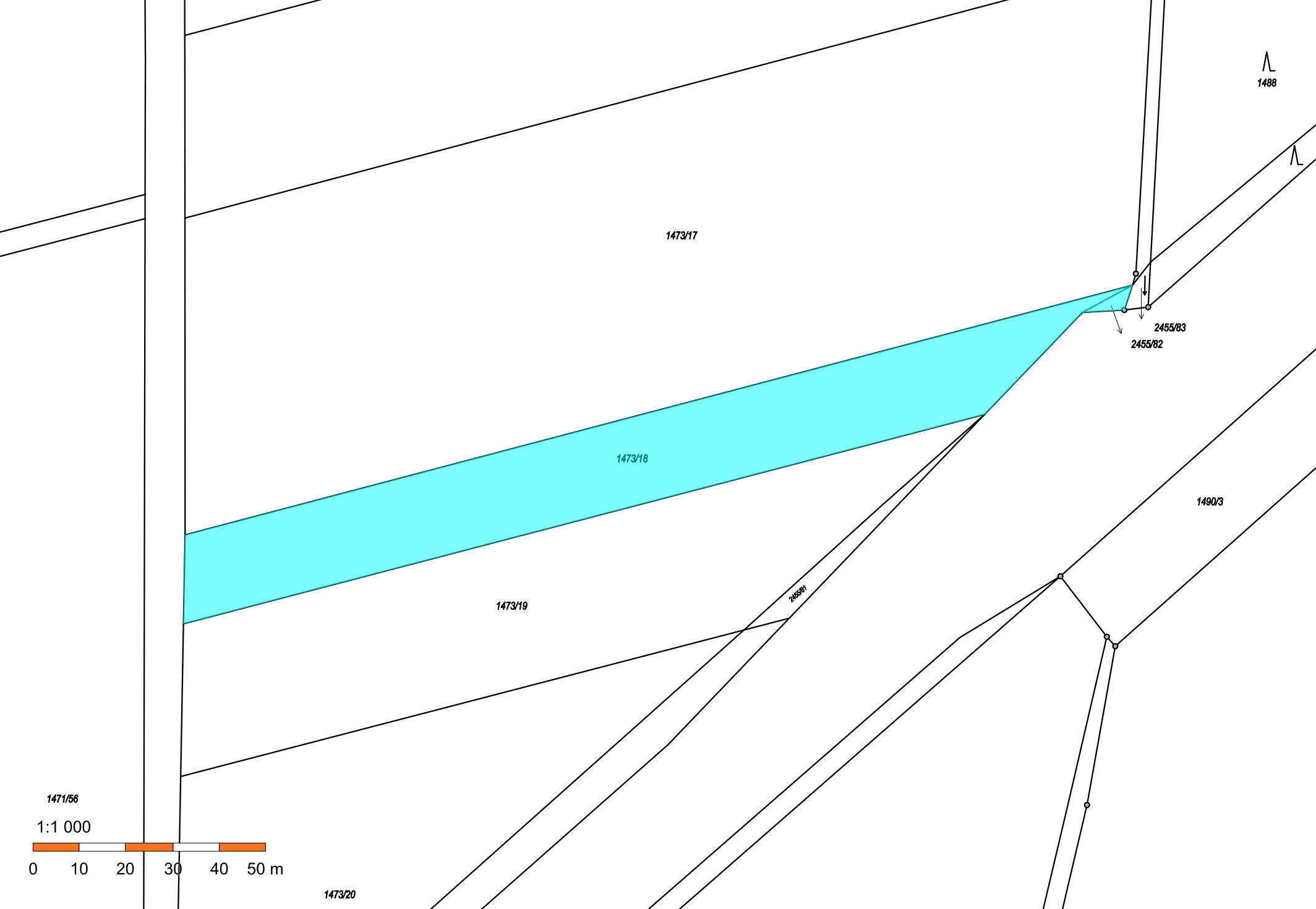
1:1 000



1701/5

Fotodokumentace





Jakub Hanus
rok narození : 1979
č. p. 20
286 01 Opatovice I

Vyrozumění **o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře**

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

Termín ohledání se určuje na den 22.07.2024, příjezd pracovníka v čase 16:00 - 17:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 16.07.2024

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ: CZ26869004



.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Příloha : Kopie usnesení č.j. **067 EX15565-19**

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitosti
ID zprávy: 1386541545
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 26.7.2024 v 23:59:59

Odesílatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové
Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: sphqy98
Typ schránky: Právnícká osoba
Odesílající osoba: Pověřená osoba

Adresát: Jakub Hanus - Jakub Hanus, č.p. 20, 28601 Opatovice I, CZ
ID schránky: zxepmvq
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nezařadeno
Naše čís. jednací: 067 EX 15565/19
Naše spisová zn.: Nezařadeno
Vaše čís. jednací: 067 EX 15565/19
Vaše spisová zn.: Nezařadeno
K rukám: Nezařadeno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

16.7.2024 v 13:14:00 EV0: Datová zpráva byla podána.
16.7.2024 v 13:14:00 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
26.7.2024 v 23:59:59 EV2: Uplynulo 10 dnů od dodání datové zprávy do datové schránky
příjemce, aniž by se do schránky přihlásila osoba, která má s ohledem na
rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu (dle § 18a, odst.
3, zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění). Zpráva byla označena jako
doručená fikcí. Připadl-li 10. den na sobotu, neděli nebo svátek, nastalo
doručení nejbližší následující pracovní den.

Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: **474, LV 3267**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

840.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2024 13:05:35. Zápis proveden dne 11.07.2024.

V-2824/2024-708

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **474, LV 3267**

Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **166/14, LV 742**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.168.800,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 11.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2024 17:17:30. Zápis proveden dne 14.02.2024.

Číslo řízení

V-339/2024-708

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **166/14, LV 742**

Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **166/15, LV 743**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.188.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

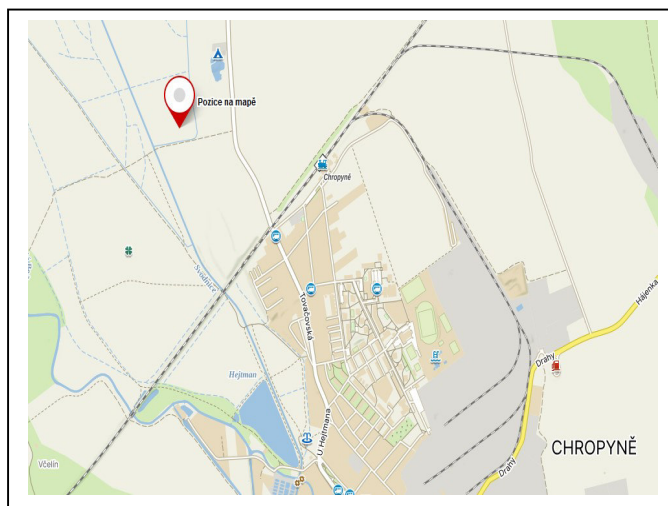
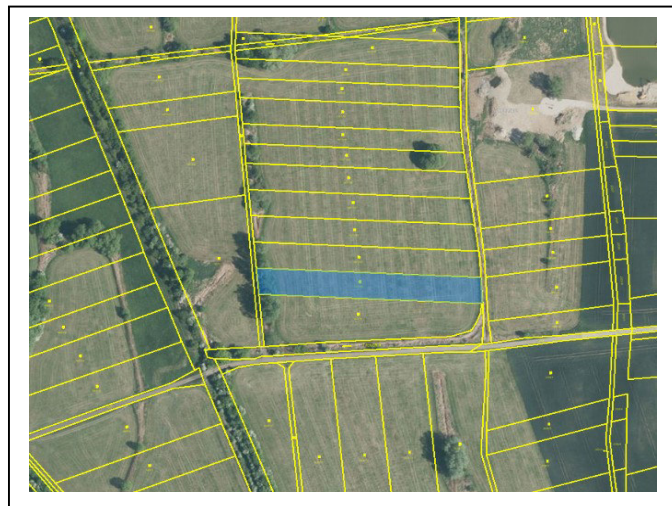
Smlouva kupní ze dne 28.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2024 09:30:00. Zápis proveden dne 26.03.2024.

V-1022/2024-708

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemkv: **166/15, LV 743**

Porovnatelný vzorek č. 4



Pozemek: **1971/50, LV 3814**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

140.000.00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 16012407 ze dne 17.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2024

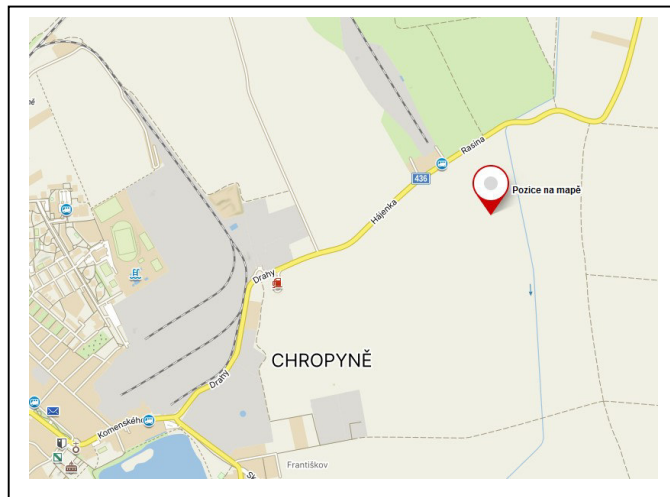
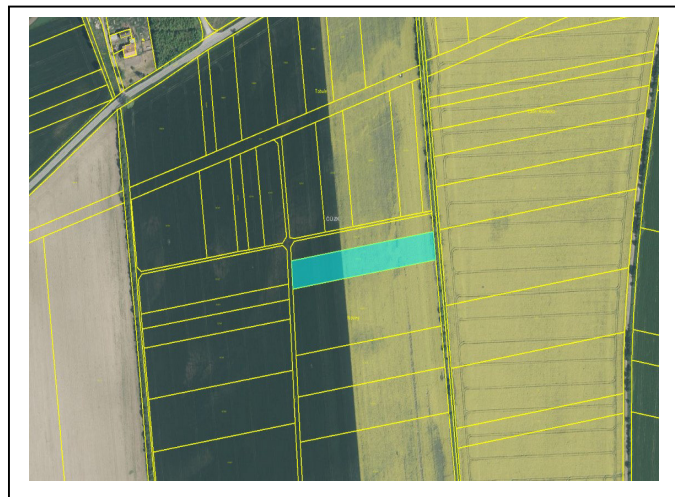
V-310/2024-708

08:00:00. Zápis proveden dne 13.02.2024.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

1971/50, LV 3814

Porovnatelný vzorek č. 5



Pozemek: **1579/16, LV 335**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.136.608,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

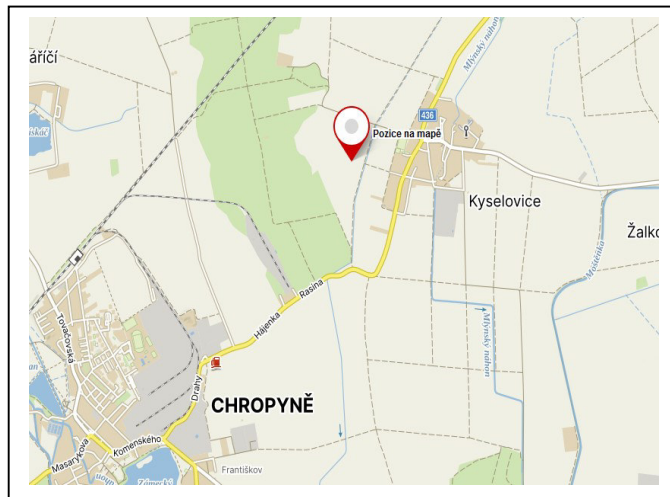
Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 09.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 14.02.2023.

V-327/2023-708

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **276, LV 122 k.ú. Kyselovice; 770, LV 122 k.ú. Kyselovice; 1579/16, LV 335**

Porovnatelný vzorek č. 6



Pozemek: **289/2, LV 622**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

983.668,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 08.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2023 10:49:03. Zápis proveden dne 12.12.2023.

V-4923/2023-708

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemkv:

289/2, LV 622: 643/2, LV 622

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **057504/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 20. 8. 2024

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com