

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 069972/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. České Petrovice pro exekuční řízení č.j. 219 EX 179/23.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KOLÍN Mgr. Jakub Effenberger, soudní exekutor
Adresa:	Pražská 1055, 28002 Kolín

OBVYKLÁ CENA

2 364 000 Kč

Počet stran: 17

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 29.10.2024

Vyhotoveno: V Praze 29.10.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemků parc. č. 329 (trvalý travní porost), parc. č. 1126/19 (trvalý travní porost) a parc. č. 1405/1 (ostatní plocha) v kat. území České Petrovice, obec České Petrovice, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV 47.

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 24.09.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (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 (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných 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 Mgr. Jakuba Effenbergera o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 29.8.2024 pod č.j. 219 EX 179/23-846,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 24.9.2024,

- list vlastnictví č. 47 ze dne 5.9.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 18.9.2024, 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 18.9.2024,
- kopie územního plánu obce České Petrovice,
- vyrozumění o ohledání ze dne 5.9.2024,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-791/2024-610. Datum podání k okamžiku 5.2.2024,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4175/2020-607. Datum podání k okamžiku 19.8.2020,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-147/2020-811. Datum podání k okamžiku 13.2.2020.

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 šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalce s podklady z 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, územním 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.

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 RÚIANu, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu 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

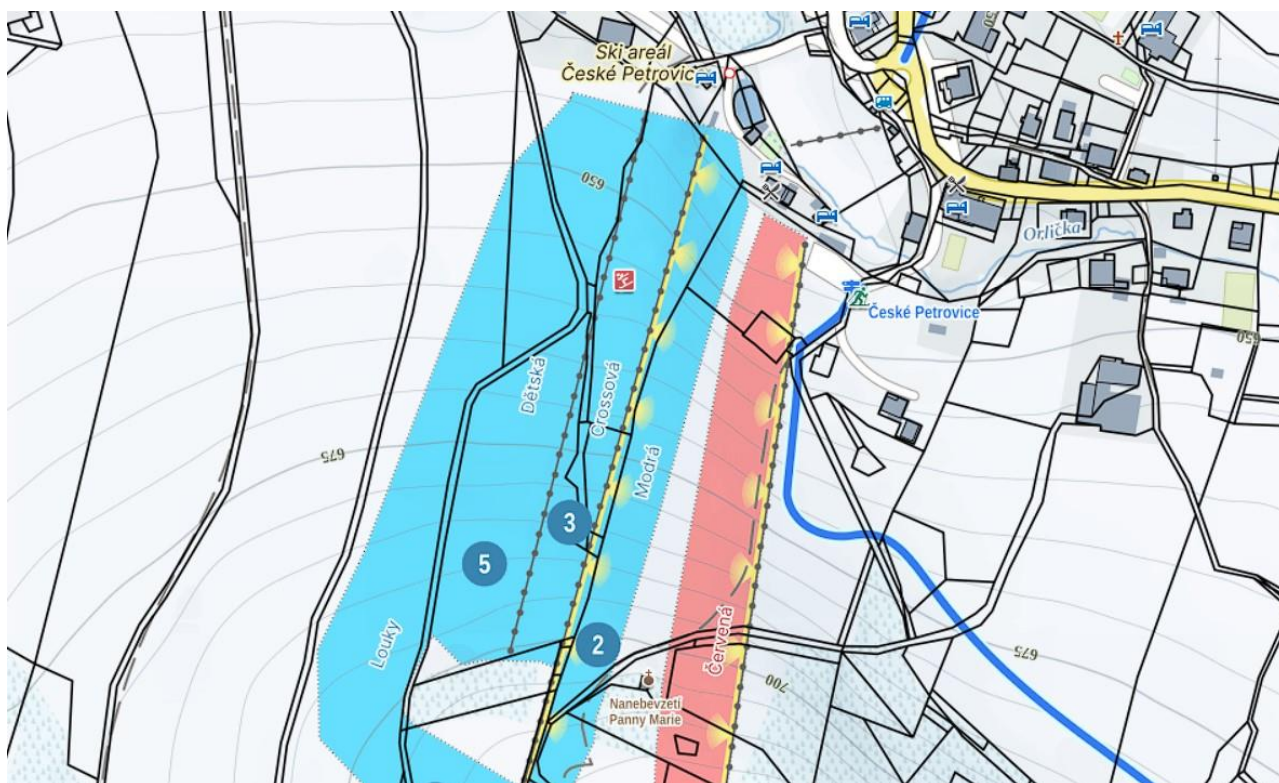
Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec České Petrovice, k.ú. České Petrovice
Adresa nemovité věci: České Petrovice, 564 01 České Petrovice

Místopis

Obec České Petrovice se nachází cca 11 km severovýchodně od města Žamberk, cca 13 km severně od města Jablonné nad Orlicí a cca 14 km severozápadně od města Králíky. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Žamberku, Jablonné nad Orlicí a v Králíkách. Do obce vedou silnice II. a III. třídy.



Oceňované pozemky se nacházejí z velké části ve Ski areálu České Petrovice.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☒ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☒ jiné
		☒ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - samota		
Přístup k pozemku	☐ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc. č. 1307/3 Obec České Petrovice, č. p. 27, 56401 České Petrovice

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí cca 30 - 500 m jižně od okraje zastavěné části obce České Petrovice. Jedná se o soubor sousedících travnatých pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako trvalý travní porost a ostatní plocha o výměře 6 461 m². Pozemky nejsou v terénu blíže ohraničené. Na travnatém pozemku úzkého tvaru parc. č. 1405/1 se částečně nacházejí jehličnaté a listnaté porosty. Na pozemcích parc. č. 329 a parc. č. 1126/19 se nachází travnatý porost. Pozemky jsou svažité k severní straně. Pozemky tvoří z velké části plochy pro sjezdové lyžování a jsou součástí tratí Dětská a Louky. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1307/3, který je ve vlastnictví obce České Petrovice.

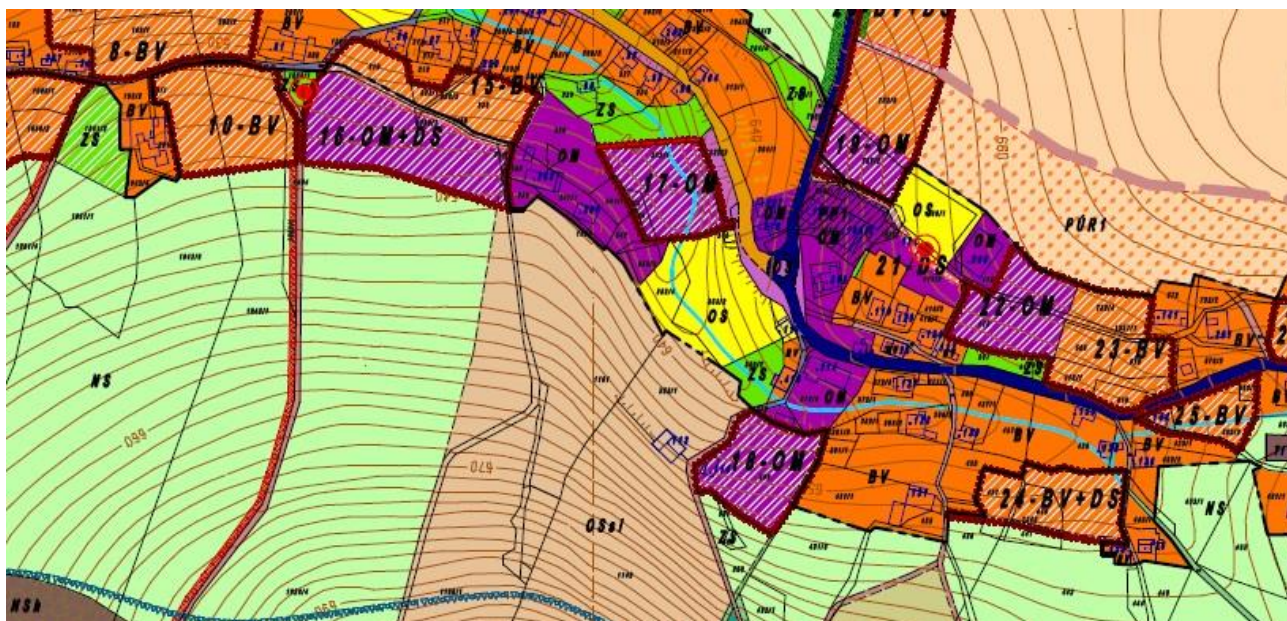
V územním plánu je pozemek vedený jako plochy OSsl - plochy občanské vybavenosti, tělovýchovná a sportovní zařízení z toho plochy pro sjezdové lyžování.

Hlavní využití :

- zatravněné plochy pro sjezd
- prvky pro lyžařskou akrobacii
- skokanské můstky
- lyžařské vleky
- zařízení pro zasněžování lyžařských ploch

Přípustné využití :

- přístupy k jednotlivým plochám
- objekty a liniové stavby technické infrastruktury potřebné pro funkci daného území, u liniových staveb pouze podzemní vedení
- cyklostezky a cyklotrasy
- letní využití areálu – jízda na čtyřkolkách, apod



Dále jsou pozemky z malé části (severní) pozemky vedené jako plochy ZS - zeleň soukromá a vyhrazená a OM+DS - plochy změny na občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední + dopravní infrastruktura – silniční – účelová komunikace.

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

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

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 24.9.2024. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil a nepředložil dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1307/3, který je ve vlastnictví obce České Petrovice.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném 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. 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:

- typ pozemků: sjezdové tratě,
- lokalita: ČR.

4.2. Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky České Petrovice (okr. Ústí nad Orlicí)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. Pec pod Sněžkou, realizovaný prodej ze dne 5.2.2024, V-791/2024-610			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej pozemku sjezdové tratě „Hnědý Vrch” parc. č. 317/3, parc. č. 317/7, parc. č. 317/8, parc. č. 317/9 a parc. č. 356 v k.ú. Pec pod Sněžkou o výměře 8026 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		0,50		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,10		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
7 000 000	8 026	872,17	0,55	479,69

Název:	k.ú. Jedlová v Orlických horách, realizovaný prodej ze dne 19.8.2020 (V-4175/2020-607)
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej pozemků St. 286, parc. č. 22/9, parc. č. 24/7, parc. č. 41/13, parc. č. 41/16, parc. č. 41/29, parc. č. 41/30, parc. č. 61/12. Pozemky se nacházejí ve skiareálu Skicentrum Deštné v Orlických horách. Pozemky se z velké části nacházejí pod sjezdovými tratěmi Závodní a Spojovací. Na pozemcích se také nachází Lanová dráha Marta I., včetně její dolní stanice, ta je na pozemku parc. č. St. 286. V územním plánu jsou pozemky vedené jako plochy nezastavěného území sportovní.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,25
velikost pozemku -	1,35
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,10
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
7 949 600	39 748	200,00	1,49	298,00

Název: k.ú. Petříkov u Branné, realizovaný prodej ze dne 13.2.2020 (V-147/2020-811)

Popis: Realizovaný prodej (z 13.2.2020) pozemku p.č. 130/7 - trvalý travní porost. Jedná se o pozemek (dojezd) sjezdové tratě Relax, na které se nachází vlek o délce 500 m.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,25
velikost pozemku -	0,80
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,10
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
150 000	412	364,08	0,88	320,39

Minimální jednotková porovnávací cena	298,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	366,03 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	479,69 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	329	694	366,00		254 004
trvalý travní porost	1126/19	3 863	366,00		1 413 858
ostatní plocha	1405/1	1 904	366,00		696 864
Celková výměra pozemků		6 461	Hodnota pozemků celkem		2 364 726

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávání, 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 prodejkách 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.

(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 tísní. Principem tržního

odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení 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 příslušené velikosti.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky České Petrovice (okr. Ústí nad Orlicí)

2 364 726,- Kč

Hodnota pozemku	2 364 726 Kč
------------------------	---------------------

Obvyklá cena	2 364 000 Kč
slovy: Dva miliony tři sta šedesát čtyři tisíc Kč	

Silné stránky

- sousedící pozemky,
- sjezdové tratě.

Slabé stránky

- přístup k pozemku,
- tvar pozemků.

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. 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 aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, 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 pozemků parc. č. 329 (trvalý travní porost), parc. č. 1126/19 (trvalý travní porost) a parc. č. 1405/1 (ostatní plocha) v kat. území České Petrovice, obec České Petrovice, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV 47.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou dle rozpisu jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemků parc. č. 329 (trvalý travní porost), parc. č. 1126/19 (trvalý travní porost) a parc. č. 1405/1 (ostatní plocha) v kat. území České Petrovice, obec České Petrovice, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV 47.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.364.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena

2 364 000 Kč

slovy: Dva miliony tři sta šedesát čtyři tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 47	4
Snímek katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace	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. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástecký

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

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

Ing. Jiří Roub

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 069972/2024.

V Praze 29.10.2024

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

Digitálně podepsal
JUDr. Mgr. Marcel
Petrásek, M.B.A.,
LL.M.
Datum: 2024.10.30
09:24:22 +01'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2024 14:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 179/23 pro Soudní exekutor Effenberger Jakub, Mgr.

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 580066 České Petrovice

Kat.území: 622702 České Petrovice

List vlastnictví: 47

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Pavlata Libor a Pavlatová Radka, třída Karla IV. 789/2, 50002 Hradec Králové	620814/0268 666005/1321	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
329	694	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1126/19	3863	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
1405/1	1904	ostatní plocha	ostatní komunikace	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

- k zajištění pohledávky ve výši 34.607,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Hradec Králové,
Slezská 839/16, Slezské Předměstí, 50200 Hradec Králové

Povinnost k

Parcela: 1126/19, Parcela: 1405/1, Parcela: 329

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Hradec Králové, č. j. 46001-220/8070/21.12.2022-02882/ MPE-1 ze dne 21.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2022 11:01:09. Zápis proveden dne 20.02.2023.

V-11633/2022-611

Pořadí k 22.12.2022 11:01

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor Mgr. Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín

Povinnost k

Pavlata Libor, třída Karla IV. 789/2, 50002 Hradec Králové, RČ/IČO: 620814/0268

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín 219 EX-00179/2023 -051 ze dne 23.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2023 22:13:59. Zápis proveden dne 25.01.2023; uloženo na prac. Kolín

Z-587/2023-204

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2024 14:15:02

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 580066 České Petrovice

Kat.území: 622702 České Petrovice

List vlastnictví: 47

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1126/19, Parcela: 1405/1, Parcela: 329

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kolín č.j.219 EX-00179/2023 -050 ze dne 23.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2023 22:14:01. Zápis proveden dne 27.01.2023; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-369/2023-611

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Kolín č.j.219 EX-00179/2023 -096 (nabylo právní moci dne 06.02.2023) ze dne 11.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2023 22:12:31. Zápis proveden dne 20.03.2023; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-1128/2023-611

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín

Povinnost k

Pavlatová Radka, třída Karla IV. 789/2, 50002 Hradec
Králové, RČ/IČO: 666005/1321

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín 219 EX-00179/2023 -051 ze dne 23.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2023 22:13:59. Zápis proveden dne 25.01.2023; uloženo na prac. Kolín

Z-587/2023-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1126/19, Parcela: 1405/1, Parcela: 329

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kolín č.j.219 EX-00179/2023 -050 ze dne 23.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2023 22:14:01. Zápis proveden dne 27.01.2023; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-369/2023-611

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Kolín č.j.219 EX-00179/2023 -096 (nabylo právní moci dne 06.02.2023) ze dne 11.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2023 22:12:31. Zápis proveden dne 20.03.2023; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-1128/2023-611

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Olma, nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy

Povinnost k

Pavlat Libor, třída Karla IV. 789/2, 50002 Hradec
Králové, RČ/IČO: 620814/0268

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 111 EX 1615/23-11 ze dne 03.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 21:02:27. Zápis proveden dne 14.08.2023; uloženo na prac. Svitavy

Z-3453/2023-609

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1126/19, Parcela: 1405/1, Parcela: 329

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Svitavy č.j.111

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2024 14:15:02

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 580066 České Petrovice

Kat.území: 622702 České Petrovice

List vlastnictví: 47

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

EX-1615/2023 -16 ze dne 10.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2023 21:01:53. Zápis proveden dne 17.08.2023; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-3604/2023-611

o Zahájeny pozemkové úpravy

Povinnost k

Parcela: 1126/19, Parcela: 1405/1

Listina Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav č.j. SPU 106567/2024 ze dne 19.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2024 08:38:33. Zápis proveden dne 26.03.2024.

Z-1747/2024-611

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2

Povinnost k

Pavlata Libor, třída Karla IV. 789/2, 50002 Hradec Králové, RČ/IČO: 620814/0268

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 1 č.j.099 EX-4294/2024 -9 ze dne 31.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2024 15:35:25. Zápis proveden dne 07.08.2024; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-4814/2024-611

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 1126/19, Parcela: 1405/1, Parcela: 329

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 1 č.j.099 EX-4294/2024 -15 ze dne 05.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2024 15:35:25. Zápis proveden dne 07.08.2024; uloženo na prac. Ústí nad Orlicí

Z-4814/2024-611

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

OO-1/2024-611

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Kupní smlouva V11 3422/2000 ze dne 16.6.2000, právní účinky vkladu ke dni 18.8.2000.

POLVZ:51/2000

Z-2200051/2000-611

Pro: Pavlata Libor a Pavlatová Radka, třída Karla IV. 789/2, 50002 Hradec Králové RČ/IČO: 620814/0268 666005/1321

o Souhlasné prohlášení o nabytí právním úkonem jednoho z manželů do SJM ze dne 09.09.2003.

Z-6973/2003-611

Pro:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.09.2024 14:15:02

Okres: CZ0534 Ústí nad Orlicí

Obec: 580066 České Petrovice

Kat.území: 622702 České Petrovice

List vlastnictví: 47

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pavlata Libor a Pavlatová Radka, třída Karla IV. 789/2, 50002 RČ/IČO: 620814/0268
Hradec Králové 666005/1321

o Smlouva kupní ze dne 14.12.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.09.2007.

V-5790/2007-611

Pro: Pavlata Libor a Pavlatová Radka, třída Karla IV. 789/2, 50002 RČ/IČO: 620814/0268
Hradec Králové 666005/1321

o Souhlasné prohlášení manželů o nabytí nemovitosti do SJM ze dne 23.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.03.2016 16:02:15. Zápis proveden dne 21.04.2016.

V-2488/2016-611

Pro: Pavlata Libor a Pavlatová Radka, třída Karla IV. 789/2, 50002 RČ/IČO: 620814/0268
Hradec Králové 666005/1321

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
329	95011	694
1126/19	84078	203
	93641	691
	93651	2843
	94068	126

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, kód: 611.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 05.09.2024 14:24:21

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.







