

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6480 – 226 / 2021

dle usnesení č.j. 174 EX 217/21-44

Zadavatel:	Exekutorský úřad Praha-západ
Sídlo:	Mgr. Dušan Šnaider, soudní exekutor
IČ:	Evropská 663/132, 160 00 Praha 6 63641461
Znalecká kancelář:	Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
IČ:	sídlo společnosti: Přemyslova 38/1285, 500 08 Hradec Králové 26302047 Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26398. Znalecká kancelář je vedena v souladu s ustanovením § 47 odst. 2) zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.
kontakt:	www.znalci-cr.cz, IDDS: 87gq28s
obor, odvětví:	obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí
zpracovatelé:	Ing. Milan Bálek, jednatel společnosti Ing. Martin Hanzelka, Ph.D., znalec
Popis předmětu posudku:	Ocenění nemovitých věcí evidovaných na listu vlastnictví č. 3254, k.ú. Kamenice nad Lipou.
Posudek obsahuje:	21 stran včetně příloh
Posudek se předává:	v elektronickém vyhotovení
Zpracováno:	12.11.2021

Obsah posudku	strana
A ZADÁNÍ.....	3
1 Úkol a předmět ocenění	3
2 Účel.....	3
3 Sdělení skutečností	3
B VÝČET PODKLADŮ.....	4
1 Podklady dodané zadavatelem.....	4
2 Podklady zajištěné znaleckou kanceláří.....	4
C NÁLEZ.....	5
1 Místní šetření	5
2 Den ocenění	5
3 Aplikované způsoby ocenění	5
D POSUDEK	6
1 Analýza dat	6
2 Výsledky analýzy dat, výsledky ocenění.....	15
E ODŮVODNĚNÍ.....	15
1 Odůvodnění rozdílů ve výsledcích jednotlivých metod ocenění	15
F ZÁVĚR.....	16
G ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	17
H SEZNAM PŘÍLOH.....	17

B VÝČET PODKLADŮ

1 PODKLADY DODANÉ ZADAVATELEM

- usnesení č.j. 174 EX 217/21-44
- výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 3254, k.ú. Kamenice nad Lipou, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 23.09.2021

2 PODKLADY ZAJIŠTĚNÉ ZNALECKOU KANCELÁŘÍ

- barevná fotodokumentace a videozáznam
- informace získané při místním šetření
- záznam z obhlídky
- snímek katastrální mapy a ortofotomapy
- informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP), dostupná na adrese <https://vdp.cuzk.cz/vdp/ruian/stavebniobjekty/vyhledej>
- funkce Měření v katastrální mapě, dostupné na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>, aplikační portál Marushka
- další informace podstatné pro ocenění byly získány z dostupných podkladů, zejména na cuzk.cz
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011, č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.
- vyhláška č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy, Leges s.r.o., 2014
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017
- Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2020
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2020
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2010 - 2020

C NÁLEZ

1 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Povinný si naši písemnou výzvu k účasti na místním šetření převzal dne 12.10.2021 - viz doručka v příloze posudku, nijak však nereagoval. Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 08.11.2021, na místě jsme nikoho nezastihli.

2 DEN OCENĚNÍ

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 12.11.2021, což je den ocenění.

3 APLIKOVANÉ ZPŮSOBY OCENĚNÍ

V tomto posudku je provedeno určení obvyklé ceny předmětu ocenění dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v platném znění a dle vyhlášky č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. 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 oblíbenosti.

Způsob určení obvyklé ceny je definován v Části druhé oceňovací vyhlášky. Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci (nebo její tržní hodnoty) se určí i cena zjištěná. Cenou zjištěnou se rozumí cena určená dle Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky.

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných prodejích nemovitostí (tedy sjednaných cenách) pouze stát prostřednictvím katastrálních a finančních úřadů, který však tyto údaje pro potřeby znalců systematicky netřídí a rovněž jim je takto neposkytuje. Provedli jsme proto vlastní pátrání po skutečně zrealizovaných prodejích obdobných pozemků, a to přímo v katastrálním operátu pomocí zpoplatněné aplikace Dálkový přístup do katastru nemovitostí: <https://www.cuzk.cz/aplikace-dp>.

Výběr obdobných pozemků pro porovnání jsme provedli zejména podle těchto kritérií: poloha, velikost. Jedná se o kritéria, která mají u nemovitostí významný podíl na výši ceny. Za základní jednotku pro vzájemné rozměrové porovnání nemovitostí považujeme plošný rozměr, tedy metr čtvereční [m²], neboť plošné rozměry jsou pro účastníky realitního trhu obvykle určující, a to nejen u pozemků, ale také u staveb či bytů.

Zároveň jsme aplikovali ocenění dle §1c oceňovací vyhlášky, tzn. postupem definovaným v Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky (v §2 až §38), s následným odůvodněním rozdílu v ocenění.

D POSUDEK

1 ANALÝZA DAT

1.1 Popis předmětu ocenění a jeho parametry

Jedná se o ocenění pozemků, které tvoří jednotlivé venkovní parkovací boxy při bytovém domu č.p. 531, v ulici U Koupaliště. Jedná se o místo stavebně nesrostlé s obcí - dům je situován osamoceně, při rybníku . Centrum obce Kamenice nad Lipou je ve vzdálenosti cca 1 km, do Pelhřimova je vzdálenost 21 km. Přístup k pozemkům, resp. parkovacím boxům, je možný volně, oplocení není provedeno. Konstruktivní řešení boxů: zhutněné podloží, zhutněný šterkový posyp, betonové zatravnovací tvárnice, šterkový dosyp.

Rozměrové parametry:

Název	Užitná plocha [m²]
Parkovací box na pozemku parc.č. 1259/19	13
Parkovací box na pozemku parc.č. 1259/21	13
Parkovací box na pozemku parc.č. 1259/22	13
Parkovací box na pozemku parc.č. 1259/25	8
Parkovací box na pozemku parc.č. 1259/27	12
Parkovací box na pozemku parc.č. 1259/28	13
Parkovací box na pozemku parc.č. 1259/32	15
Parkovací box na pozemku parc.č. 1259/33	16
Parkovací box na pozemku parc.č. 1259/34	14
Celkem:	117

Parametry technické povahy:

Technický stav povrchu parkovacích boxů je v dobrém stavu, jejich konstrukční provedení zaručuje případnou snadnou opravu.

Parametry právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 3254 existuje soubor omezení vlastnického práva (zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku nijak uvažováno.

1.2 Porovnávací způsob ocenění

Porovnávací obdobné nemovitosti:

poznámka: zkratka ON = Obdobná Nemovitost

ON1) Parkovací box

Lokalita: k.ú. Kamenice nad Lipou, parc.č. 1259/

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.:

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Zdroj informace o ceně:

Český úřad zeměměřičský a katastrální
webová aplikace www.cuzk.cz

ON2) Parkovací box

Lokalita: k.ú. Kamenice nad Lipou, parc.č. 1259/

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.:

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Zdroj informace o ceně:

Český úřad zeměměřičský a katastrální
webová aplikace www.cuzk.cz

ON3) Parkovací box

Lokalita: k.ú. Kamenice nad Lipou, parc.č. 1259/

Cena sjednána v kupní smlouvě, ozn.:

Specifikace viz aproximační tabulka níže.



Zdroj informace o ceně:

Český úřad zeměměřičský a katastrální
webová aplikace www.cuzk.cz

Srovnávací analýza a úprava cen korekcí v návaznosti na odlišnost obdobných nemovitostí:
Aproximační matice:

Srovnávací obdobné pozemky	Výměra [m ²]	Cena k porovnání [Kč/m ²]	Meziroční indexy cen	Korekce - koeficienty odlišnosti					Určená obvyklá cena [Kč/m ²]
				zdroj informace o ceně	poloha	velikost	vybavenost	ostatní	
1	20	1 600,00	1,000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 600,00
2	25	2 800,00	1,050	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2 940,00
3	142	1 774,65	1,200	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2 129,58
n: počet srovnávacích nemovitostí									3
Určená obvyklá cena:									2 223,19
Statistické veličiny:									
Směrodatná odchylka [SO]									675,00
Minimální hodnota									1 600,00
AP - SO									1 548,19
Aritmetický průměr [AP]									2 223,19
AP + SO									2 898,19
Maximální hodnota									2 940,00
Výměra:	117 m ²								260 113,52
Obvyklá cena po zaokrouhlení:									260 100

Odůvodnění odchylek způsobených korekcí:

Ocenění jsme provedli přímým srovnáním se třemi prakticky stejnými pozemky - správnému předvýběru srovnávacích nemovitostí jsme věnovali velkou péči, neboť tím dopředu eliminujeme nutnost použití vysokých korekčních koeficientů pro účely aproximace (přizpůsobení, připodobnění) srovnávacích entit vůči oceňované nemovitosti. Tento přístup již v samém zárodku metodického postupu vylučuje možnost nějakých zásadních chyb.

Ke koeficientům odlišnosti „*velikost*“ a „*technický stav*“ a „*vybavenost*“ uvádíme, že platí zásada, je-li vzorek klasifikován jako lepší oproti nemovitostem oceňovaným, pak aby reflektoval jejich hodnotu, je třeba jeho cenu snížit, takže úprava ceny představuje srážku, a je-li naopak vzorek horší, úprava bude mít formu přirážky.

Ke koeficientu odlišnosti „*ostatní*“ uvádíme, že zde jsou cenově zachyceny specifické nebo zvláštní okolnosti promítnuté do výsledné obvyklé ceny, jako např. přístup přes cizí pozemky, umístění nemovitostí v záplavovém území, struktura zaměstnanosti, dopravní a parkovací podmínky, obyvatelstvo v sousedství, poddolování, kontaminace apod.

Ke koeficientu odlišnosti „*zdroj informace o ceně*“ uvádíme, že jako zdroj informací o sjednaných cenách využili databázi Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, díky níž jsme dohledali skutečně realizované prodeje obdobných nemovitostí. Korekce provádíme pouze u prodejů starších než 1 rok - zde je zachycen vývoj cen v jednotlivých letech, a to pomocí Meziročních indexů cen.

Ke koeficientu odlišnosti „*poloha*“ uvádíme, že srovnávací parkovací boxy jsou v těsné blízkosti při parkovacích boxech oceňovaných. Jinak obecně platí, že pokud jsou oceňované nemovitosti situovány výhodněji, než konkrétní srovnávací nemovitost, pak koeficient odlišnosti má vyšší hodnotu než 1,00, a naopak.

1.3 Cena zjištěná

V této kapitole je provedeno ocenění postupem definovaným v Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky (§2 až §38) č. 488/2020 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Výčet sebraných nebo vytvořených dat:

LV:	3254
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Pelhřimov
Obec:	Kamenice nad Lipou
Katastrální území:	Kamenice nad Lipou
Počet obyvatel:	3 760

Koeficienty obce:

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Index trhu s nemovitými věcmi:

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantiční zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,020$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy:

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - komentář	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,150$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,173$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,150$$

1. Zpevněné plochy

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17	
Typ stavby:	7. Plochy a úpravy území	
Objekt	Úpravy území a samostatné zemní práce	
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	montovaný betonový	
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	242	
Množství:		117,00 m ² plochy upravené, zastavěné
Nemovitá věc je součástí pozemku		

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	478,-
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5740
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	1 230,37
Plná cena: 117,00 m ² * 1 230,37 Kč/m ²	=	143 953,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 4 / 40 = 10,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 10,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

Zpevněné plochy - zjištěná cena

	*	0,900
	=	129 557,96 Kč
	*	1,150
	=	148 991,65 Kč
	=	148 991,65 Kč

2. Pozemky

Pozemky pro ostatní plochy, komunikace, Úprava základních cen pro pozemky komunikací:

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití III Stavba pro komerční využití (čerpací stanice pohonných hmot, občerstvení, parkoviště...)	1,16

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,870$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty			Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3	213,-	0,870	1,000		185,31
Jednotková cena pozemku nesmí být vyšší než ZC * 0,75.					159,75

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	1259/19	13	159,75	2 076,75
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	1259/21	13	159,75	2 076,75
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	1259/22	13	159,75	2 076,75
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	1259/25	8	159,75	1 278,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	1259/27	12	159,75	1 917,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	1259/28	13	159,75	2 076,75
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	1259/32	15	159,75	2 396,25
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	1259/33	16	159,75	2 556,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - jiná plocha	1259/34	14	159,75	2 236,50
Ostatní stavební pozemky - celkem			117		18 690,75
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	18 690,75 Kč

3. Souhrn

1. Zpevněné plochy	148 991,60 Kč
2. Pozemky	18 690,80 Kč
Zjištěná cena - celkem:	167 682,40 Kč
Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:	167 680,- Kč

2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT, VÝSLEDKY OCENĚNÍ

Tabulka:

Cena obvyklá - Porovnávací způsob ocenění	260 100,- Kč
Cena zjištěná - Ocenění dle oceňovací vyhlášky	167 680,- Kč

E ODŮVODNĚNÍ

1 ODŮVODNĚNÍ ROZDÍLŮ VE VÝSLEDKÁCH JEDNOTLIVÝCH METOD OCENĚNÍ

Podstatou porovnávací metodiky je aproximace (přizpůsobení, připodobnění) srovnávacích entit pomocí korekčních koeficientů k entitě oceňované. Tento postup jsme důsledně aplikovali.

Cena zjištěná podle Části třetí a Části čtvrté oceňovací vyhlášky (§2 až §38) je odbornou veřejností nazývaná cenou tzv. „administrativní“, někdy též „úřední“. Vychází z metodiky poprvé uvedené v r. 1994, a to vyhláškou č. 178/1994 Sb. Primárně sloužila pro fiskální účely, postupně byla 25× aktualizována a modernizována, naposledy k 1.1.2021, vždy však při ocenění staveb pracovala se základní jednotkou metr krychlový [m³], kterou ovšem v realitní praxi zájemci o koupi nemovitosti v podstatě vůbec nevyžadují, nejsou ani do kupních smluv či inzerátů uváděny, většinou ani známy, a tak následně musí docházet k indikativním přepočtům. Navíc ke srovnání dochází tzv. nepřímou metodou, kdy je oceňovaný majetek porovnáván s průměrnou hodnotou, zjištěnou při minulých pozorováních. Při ocenění zemědělských pozemků pak oceňovací vyhláška vždy pracovala se systémem Bonitovaných Půdně Ekologických Jednotek [BPEJ], které se ovšem, v současném systému evropských dotací do zemědělství, již jeví jako zastaralé.

Navíc v oceňovací vyhlášce lze jen v malé míře zohlednit konkrétní specifické nebo zvláštní okolnosti, jako jsou např. přístup přes cizí pozemky, umístění nemovitostí v záplavovém území, struktura zaměstnanosti, dopravní a parkovací podmínky, obyvatelstvo v sousedství, poddolování, kontaminace apod.

Z toho důvodu takovou metodu ocenění např. úvěrující banky nepovažují za vypovídající, nepřipouštějí její aplikaci a trvají na tom, aby byly posudky pro účely poskytnutí úvěru založeny hlavně na tržních přístupech k ocenění. Ani ustálená judikatura se k takovému postupu nepřiklání.

Aby byla cena obvyklá a cena zjištěná shodná, musela by být oceňovací vyhláška konstruována tak, aby zohlednila všechny cenotvorné faktory a umožnila jejich správnou tržní interpretaci.

V případě předmětu ocenění řešeného tímto znaleckým posudkem se domníváme, že výsledek klasického porovnávacího způsobu ocenění lépe zachycuje situaci na místním realitním trhu.

Na základě dostupných informací, na základě zjištěných parametrů a na základě výsledků použitých metod ocenění určujeme obvyklou cenu předmětu ocenění ve výši:

260 100,- Kč

Ve smyslu ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, prohlašujeme, že si jsme vědomi následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku, v platném znění.

Byla sjednána náhrada nákladů.

G ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecká kancelář vedená v souladu s ustanovením § 47 odst. 2) zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech. Rozhodnutím ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády České republiky č.j. 193/2009-OD-ZN ze dne 08.10.2009 byla společnost Odhadci a znalci CZ, s.r.o. zapsána do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost: pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 6480 – 226 / 2021 evidence znaleckých posudků.

V Hradci Králové dne 12.11.2021

Otisk znalecké pečeti:

Ing. Martin Hanzelka, Ph.D.
znalec

Ing. Milan Bálek
jednatel společnosti

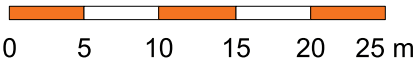
H SEZNAM PŘÍLOH

1. Barevná fotodokumentace
2. Snímek katastrální mapy a ortofotomapy
3. Poštovní doručenka





1:500



0 5 10 15 20 25 m

1259/8
1259/9
1259/10
1259/11
1259/12
1259/13
1259/14
1259/15
1259/16
1259/17
1259/18
1259/19
1259/20
1259/21
1259/22
1259/23
1259/24
1259/25
1259/26
1259/27
1259/28
1259/29
1259/30
1259/31
1259/32
1259/33
1259/34
1259/35
1259/36
1262



1259/20

1259/19

1259/22

1259/23

1259/24

1259/25

1259/26

1259/27

1259/28

1259/21

1259/3

1262

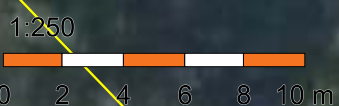
1259/11

1259/12

1259/13

1259/14

1259/15



Zásilka
uložena dne

12/10

Lenka Krížová

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka

Mgr. Andrea Pazderková

Odesílatel: Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Přemyslova 1285/38
500 08 Hradec Králové

DODEJKA



RR 257762176 2 F

Adresát:

Krátký Tomáš
Žižkova 625
393 01 Pelhřimov

TOMÁŠ KRÁTKÝ

Potvrzuji převzetí této zásilky dne

12/10 2021

podpis

[Handwritten signature]