

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 009725/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. Bílichov pro exekuční řízení č.j. 134 EX 3771/22

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ-MĚSTO Mgr. Ing. Jiří Prošek, soudní exekutor
Adresa:	Dominikánská 8, 301 00 Plzeň

OBVYKLÁ CENA	1 095 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 16

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 15.03.2024

Vyhotoveno: V Praze 15.03.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemků parc. č. St. 64 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 8/2 (trvalý travní porost), parc. č. 8/3 (trvalý travní porost) a parc. č. 16/5 (ostatní plocha) v kat. území Bílichov, obec Bílichov, okres Kladno, zapsáno na LV 8.

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 14.02.2024.

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. Jiřího Proška o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 25.1.2024 pod č.j. 134 EX 3771/22-329,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 14.2.2024,

- list vlastnictví č. 8 ze dne 25.1.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 30.1.2024, 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 30.1.2024,
- kopie územního plánu obce Bílichov z roku 2010,
- vyrozumění o ohledání ze dne 31.1.2024,
- sdělení Exekutorského úřadu Plzeň-město ohledně věcného břemene ze dne 25.1.2024,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-387/2022-231. Datum podání k okamžiku 7.2.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3311/2022-231. Datum podání k okamžiku 28.11.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-430/2023-231. Datum podání k okamžiku 16.2.2023.

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 znalcem 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 Středočeský, okres Kladno, obec Bílichov, k.ú. Bílichov
Adresa nemovité věci: Bílichov, 273 74 Bílichov

Místopis

Obec Bílichov se nachází cca 13 km jihovýchodně od města Louny, cca 12 km severozápadně od města Slaný a cca 36 km severozápadně od města Rakovník. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Lounech, Slaném a v Rakovníku. Do obce vedou silnice III. třídy.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 8/1	Obec Bílichov, č. p. 18, 27374 Bílichov
parc. č. 494/2	Obec Bílichov, č. p. 18, 27374 Bílichov

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí v širším centru zastavěné části obce Bílichov. Jedná se o dva nesousedící soubory sousedících pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, trvalý travní porost a ostatní plocha o výměře 3 306 m². Pozemek parc. č. 16/5 není v terénu blíže ohraničený. Na travnatém pozemku se nachází drátěné oplocení, betonová dlažba (zpevněná plocha) a porosty. Soubor sousedících pozemků parc. č. 8/2, parc. č. 8/3 a parc. č. St. 64 je ohraničený dřevěným oplocením. Na pozemcích se nacházejí listnaté a keřové porosty. Na pozemcích parc. č. 8/2 a parc. č. 8/3 se nacházejí kamenné zbytky staveb, kamenná podzemní stavba, dřevěné boudy, studna a dřevěný přístřešek ve velmi špatném stavu (ruina). Na pozemku parc. č. St. 64 se nachází smíšený (zed' a kámen) dům č.p. 70 se sedlovou střechou, který je ve velmi špatném stavu (ruina). Pozemky jsou velmi svažité. V době oceňování byly pozemky nevyužívané a neudržované. K pozemkům parc. č. parc. č. 8/2, parc. č. 8/3 a parc. č. St. 64 vede nezpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 8/1, který je ve vlastnictví obce Bílichov. K pozemku parc. č. 16/5 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 494/2, který je ve vlastnictví obce Bílichov.

V územním plánu jsou pozemky parc. č. St. 64 a parc. č. 8/2 vedené jako plocha staveb pro rodinnou rekreaci, pozemek parc. č. 8/3 je vedený jako plocha zeleně soukromé a vyhrazené a pozemek parc. č. 16/5 je vedený jako plocha bydlení v rodinných domech venkovské

Pozemky se nacházejí v Přírodním parku Džbán.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty, zpevněné plochy, zbytky rodinného domu, studna, podzemní stavba a kamenné zbytky staveb. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenstvím oceňované nemovité věci je oplocení, boudy a přístřešek. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Dle sdělení Exekutorského úřadu ohledně věcných břemen, oprávněná z věcného břemene bytu a věcného břemene užívání, paní Danica Stehlíková dne 3.9.2022 zemřela, tudíž věcná břemena zanikla.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 14.2.2024. 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 parc. č. parc. č. 8/2, parc. č. 8/3 a parc. č. St. 64 vede nezpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 8/1, který je ve vlastnictví obce Bílichov. K pozemku parc. č. 16/5 vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 494/2, který je ve vlastnictví obce Bílichov.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: Pozemky se nacházejí v Přírodním parku Džbán.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

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: stavební pozemek
- lokalita: k.ú. Bílichov, blízké okolí do cca 10 km

4.2. Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Bílichov (okr. Kladno)

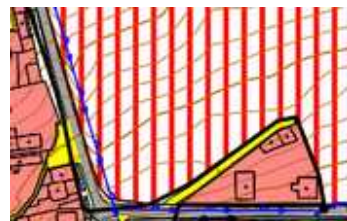
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Zichovec, realizovaný prodej ze dne 7.2.2022, V-387/2022-231
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 1028/32 a parc. č. 1028/31 v k.ú. Zichovec o výměře 2 673 m². V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha změn na plochu bydlení venkovského charakteru.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,15
velikost pozemku -	0,97
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,97
možnost zastavění poz. -	0,70
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,70
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 602 879	2 673	599,66	0,53	317,82

Název: k.ú. Zichovec, realizovaný prodej ze dne 28.11.2022, V-3311/2022-231
Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 1047/3 v k.ú. Zichovec o výměře 1 978 m². V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha změn na plochu bydlení venkovského charakteru.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,10
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,97
možnost zastavění poz. -	0,70
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,70
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 100 000	1 978	556,12	0,50	278,06

Název: k.ú. Pozdeň, realizovaný prodej ze dne 16.2.2023, V-430/2023-231

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. St. 198 a parc. č. 797/5 v k.ú. Pozdeň o výměře 679 m². V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha bydlení v rodinných domech venkovské.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,10
velikost pozemku -	0,85
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,97
možnost zastavění poz. -	0,70
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,70
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
613 100	679	902,95	0,44	397,30

Minimální jednotková porovnávací cena	278,06 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	331,06 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	397,30 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]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 64	151	331,00		49 981
trvalý travní porost	8/2	115	331,00		38 065
trvalý travní porost	8/3	3 006	331,00		994 986
ostatní plocha	16/5	34	331,00		11 254
Celková výměra pozemků		3 306	Hodnota pozemků celkem		1 094 286

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 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.

(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 jednájí 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 Bílichov (okr. Kladno)

1 094 286,- Kč

Hodnota pozemku	1 094 286 Kč
------------------------	---------------------

Slabé stránky

- na pozemcích se nachází velké množství ruin a staveb ve špatném stavu,
- omezená možnost využití a zastavění pozemků.

Obvyklá cena	1 095 000 Kč
slovy: Jedenmiliondevadesátpěttisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí. 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. St. 64 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 8/2 (trvalý travní porost), parc. č. 8/3 (trvalý travní porost) a parc. č. 16/5 (ostatní plocha) v kat. území Bílichov, obec Bílichov, okres Kladno, zapsáno na LV 8.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.095.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemků parc. č. St. 64 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 8/2 (trvalý travní porost), parc. č. 8/3 (trvalý travní porost) a parc. č. 16/5 (ostatní plocha) v kat. území Bílichov, obec Bílichov, okres Kladno, zapsáno na LV 8.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, boudy a přístřešek.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.095.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

Obvyklá cena

1 095 000 Kč

slovy: Jedenmiliondevadesátpětisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 8	5
Snímek katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	4

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástecký

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

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

Ing. Jiří Roub

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 009725/2024.

V Praze 15.03.2024



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 25.01.2024 13:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 03771/22 pro Mgr. Ing. Jiří Prošek

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 535125 Bílichov

Kat.území: 604194 Bílichov

List vlastnictví: 8

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Stehlík Radek MgA., Moskevská 2035/21, 36001 Karlovy Vary	730601/0514	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 64	151	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bílichov, č.p. 70, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 64				
8/2	115	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
8/3	3006	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
16/5	34	ostatní plocha	neploďná půda	

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 Věcné břemeno bytu

Oprávnění pro

Stehlíková Danica, Vavřenova 1171/10, Braník, 14200
Praha 4, RČ/IČO: 435215/953

Povinnost k

Parcela: St. 64

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.07.2009.
Právní účinky vkladu práva ke dni 16.07.2009.

V-1411/2009-231

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

Oprávnění pro

Stehlíková Danica, Vavřenova 1171/10, Braník, 14200
Praha 4, RČ/IČO: 435215/953

Povinnost k

Parcela: St. 64, Parcela: 16/5, Parcela: 8/2, Parcela: 8/3

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.07.2009.
Právní účinky vkladu práva ke dni 16.07.2009.

V-1411/2009-231

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění existující pohledávky vyplývající ze smlouvy kupní ve výši 2.200.000,-Kč
splatné do 30.6.2027

Oprávnění pro

REDOZA s.r.o., Staré náměstí 27, 35601 Sokolov, RČ/IČO:
61168726

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.01.2024 13:15:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 535125 Bílichov

Kat.území: 604194 Bílichov

List vlastnictví: 8

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 64, Parcela: 16/5, Parcela: 8/2, Parcela: 8/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2018 12:06:52. Zápis proveden dne 03.05.2018.
V-1141/2018-231

Pořadí k 10.04.2018 12:06

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Poznámka spornosti**

Oprávnění pro

MMI Holding AG, Alpenstrasse 11, Zug 6304, Švýcarská konfederace

Povinnost k

Parcela: St. 64, Parcela: 16/5, Parcela: 8/2, Parcela: 8/3

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva ze dne 11.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2018 11:17:39. Zápis proveden dne 23.10.2018.
Z-1863/2018-231

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Exekutorský úřad Plzeň-město

Povinnost k

Stehlík Radek MgA., Moskevská 2035/21, 36001 Karlovy Vary, RČ/IČO: 730601/0514

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce soudního exekutora Mgr. Ing. Proška č.j. 134 Ex-03771/2022 -010 ze dne 22.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2022 15:27:39. Zápis proveden dne 25.08.2022; uloženo na prac. Česká Lípa

Z-13714/2022-501

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 64, Parcela: 16/5, Parcela: 8/2, Parcela: 8/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň - město, 134 EX-03771/2022 -024 ze dne 24.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2022 15:27:54. Zápis proveden dne 26.08.2022; uloženo na prac. Slaný
Z-5670/2022-231

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad Chrudim, se sídlem Škroupova 150, 537 01, Chrudim

Povinnost k

Stehlík Radek MgA., Moskevská 2035/21, 36001 Karlovy Vary, RČ/IČO: 730601/0514

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-3402/2022 -9 (46 EXE 3205/2022-7) ze dne 21.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2022 15:01:26. Zápis proveden dne 22.11.2022; uloženo na prac. Chrudim

Z-15211/2022-603

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.01.2024 13:15:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 535125 Bílichov

Kat.území: 604194 Bílichov

List vlastnictví: 8

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

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 64, Parcela: 16/5, Parcela: 8/2, Parcela: 8/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chrudim, 129 EX-3402/2022 -13 ze dne 21.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2022 15:01:25. Zápis proveden dne 23.11.2022; uloženo na prac. Slaný

Z-6232/2022-231

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Chrudim, 129 EX-3402/2022 -13 ze dne 21.11.2022. Právní moc ke dni 30.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2023 11:01:27. Zápis proveden dne 06.01.2023; uloženo na prac. Slaný

Z-8/2023-231

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Jarková, 2. května č.p. 2384, 760 01 Zlín

Povinnost k

Stehlík Radek MgA., Moskevská 2035/21, 36001 Karlovy Vary, RČ/IČO: 730601/0514

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 207 EX-2202/2022 -10 ze dne 16.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2022 21:33:12. Zápis proveden dne 27.12.2022; uloženo na prac. Zlín

Z-11286/2022-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 64, Parcela: 16/5, Parcela: 8/2, Parcela: 8/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad ve Zlíně 207 EX-2202/2022 -20 ze dne 21.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2022 21:33:12. Zápis proveden dne 27.12.2022; uloženo na prac. Slaný

Z-6466/2022-231

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Povinnost k

Stehlík Radek MgA., Moskevská 2035/21, 36001 Karlovy Vary, RČ/IČO: 730601/0514

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 52899/23-17 ze dne 11.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2023 15:04:41. Zápis proveden dne 17.07.2023; uloženo na prac. Praha

Z-30915/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 64, Parcela: 16/5, Parcela: 8/2, Parcela: 8/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8, 204 EX-52899/2023 -60 ze dne 14.07.2023. Právní moc ke dni 07.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2023 10:36:19. Zápis proveden dne 17.07.2023; uloženo

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.01.2024 13:15:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 535125 Bílichov

Kat.území: 604194 Bílichov

List vlastnictví: 8

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

Typ vztahu

na prac. Slaný

Z-1194/2023-231

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 8, 204 EX-52899/2023 -95 ze dne 13.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.09.2023 07:40:49. Zápis proveden dne 18.09.2023; uloženo na prac. Slaný

Z-1648/2023-231

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : Mgr. Ing. Jiří Prošek , Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Stehlík Radek MgA., Moskevská 2035/21, 36001 Karlovy Vary, RČ/IČO: 730601/0514

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň - město 134 EX-05653/2023 -007 ze dne 16.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2023 17:11:38. Zápis proveden dne 06.12.2023; uloženo na prac. Slaný

Z-2136/2023-231

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 64, Parcela: 16/5, Parcela: 8/2, Parcela: 8/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň - město 134 EX-05653/2023 -019 ze dne 30.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2023 17:11:40. Zápis proveden dne 07.12.2023; uloženo na prac. Slaný

Z-2137/2023-231

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.07.2009.

V-1411/2009-231

Pro: Stehlík Radek MgA., Moskevská 2035/21, 36001 Karlovy Vary

RČ/IČO: 730601/0514

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
8/2	41954	115
8/3	41954	3006

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 25.01.2024 13:15:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 535125 Bílichov

Kat.území: 604194 Bílichov

List vlastnictví: 8

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

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.*

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 25.01.2024 13:38:34

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/>.

