ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 002831/2023

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinné rekreace Olešnice pro exekuční řízení č.j. 003 EX 7552/17.

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

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Praha 10, Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor**
Adresa:	Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10

OBVYKLÁ CENA	**960 000 Kč**

Počet stran: 17 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 9.3.2023 **Vyhotoveno:** V Praze 9.3.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 318 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 45 Olešnice, způsob využití: rod. rekr. a pozemku parc. č. 685/3 (ostatní plocha), vše v kat. území Olešnice u Červeného Kostelce, obec Červený Kostelec, část obce Olešnice, okres Náchod, zapsáno na LV 388.

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 1.3.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

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

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (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 uspořádáním 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. Richarda Bednáře o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 18.1.2023 pod č.j. 003 EX 7552/17-73.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 1.3.2023.

- list vlastnictví č. 388 ze dne 10.1.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 24.1.2023, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 24.1.2023.

- vyrozumění o ohledání ze dne 23.1.2023.

- územní plán města.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3314/2022-605, Podání k okamžiku 20.5.2022,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5379/2022-605, Podání k okamžiku 31.8.2022, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 950786,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4415/2022-605, Podání k okamžiku 12.7.2022.

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

V nálezu je popsaná 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 (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

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

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou 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 Královéhradecký, okres Náchod, obec Červený Kostelec, k.ú. Olešnice u Červeného Kostelce
Adresa nemovité věci:	č.e. 45, 549 41 Olešnice

Místopis

Červený Kostelec je město ležící v Podorlické pahorkatině na Olešnici. Mezi místní části obce patří Bohdašín, Červený Kostelec, Horní Kostelec, Lhota za Červeným Kostelcem, Mstětín, Olešnice a Stolín. Červený Kostelec leží v malebném východním podhůří Krkonoš uprostřed regionu Náchodsko-Trutnovsko a počet jeho obyvatel se v posledních letech ustálil na osmi a půl tisíci. Není to však „skanzen", ale naopak velmi živé město, kde se stále něco děje. Bohatá je činnost sportovních, kulturních a společenských organizací a spolků. To dohromady dává pestrou paletu možností využívání a užívání volného času. Obec Olešnice se nachází cca 2 km jižně od města Červený Kostelec. Město je dostupné autobusovou i vlakovou dopravou. Do obce vede silnice III. třídy a železniční trať.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází na východním okraji zastavěné části místní části města Červený Kostelec - Olešnice č.e. 45 v místní rekreační oblasti.

Zastávka autobusu „Červený Kostelec, Olešnice, u školy" se nachází cca 1,3 km od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Olešnice" se nachází cca 1,4 km od oceňované nemovité věci.

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: okrajová část - ostatní
Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 2497	Hanušová Jana, Borská 1851, 54701 Náchod
parc. č. 1200	OBEC ZÁBRODÍ, Horní Rybníky 35, 54941 Zábrodí

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící rekreační chatu se dvěma nadzemními podlažími. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je dřevěná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Fasáda chaty není zateplená. Chata je částečně podsklepená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z plechové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna chaty jsou dřevěná jednoduchá. Vchodové dveře chaty jsou dřevěné plné. K chatě patří oplocená zahrada a zastřešená terasa. Přístup k nemovité věci je přes pozemek v soukromém vlastnickém právu.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 318 stojí stavba rekreační chaty č.e. 45. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 176 m^2. Pozemek parc. č. 685/3 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 318 a tvoří s ním jeden funkční celek pravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako ostatní plocha o celkové výměře 179 m^2. Pozemky jsou svažité, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny živým a zděným plotem. Na pozemcích se nacházejí porosty, kompost a plechová kolna. Pozemky jsou jako celek přístupné přes pozemek parc. č. 2497, který je ve vlastnickém právu soukromého vlastníka, a dále přes pozemek parc. č. 1200 ve vlastnictví obce Zábrodí.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 1.3.2023 bez účasti povinné. Povinné bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinná nedostavila, neumožnila vnitřní ohledání a nepředložila stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO	Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář: Chata je přístupná přes pozemek v soukromém vlastnickém právu.	

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
ANO	Exekuce
Komentář: Věcné břemeno jízdy pro pozemek parc. č. 685/3 s povinností k pozemkům parc. č. 1391/1, parc. č. 2441 a parc. č. 2459.	

3.4. Stanovení kritérií výběru

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

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

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: rodinná rekreace
- velikost pozemku od 200 do 500 m^2
- lokalita: okruh cca 7 km

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinná rekreace č.e. 45 Olešnice

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	355,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

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

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

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

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Rodinná rekreace Červený Kostelec**
Lokalita: U Brodského ev. č. 1060
Popis: Rodinná rekreace nacházející se ve městě Červený Kostelec. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu. Střecha budovy je sedlová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 297 m^2. Zastavěná plocha nemovité věci je 50 m^2. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K chatě patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z nezpevněné komunikace.
Pozemek: 297,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,03
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,01

Zdroj: realizovaný prodej z 20.5.2022 (V-3314/2022-605)

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
851 000 Kč	1,06	**902 060 Kč**

Název: **Rodinná rekreace Kramolna**
Lokalita: č.e. 47
Popis: Jedná se o zděnou, udržovanou chatku se skleníkem umístěnou na okraji rekreační zóny. Objekt je vybaven v suterénu koupelnou a splachovacím WC. Navazuje chladný sklípek. V patře hlavní místnost s kuchyňským koutem a po schodech je zajištěn přístup do ložničky v podkroví. K dispozici je opravená lodžie. Vytápění řešeno kamny na tuhá paliva, ohřev vody el. boilerem. Připojeno na vodu a el. (230/400V). Přístup autem po nově opravené zpevněné cestě. Celková plocha pozemku činí 477 m^2. Zastavěná činí 16 m^2. Z tří stran oplocená, okrasná zahrada srovnaná do teras je udržována.
Pozemek: 477,00 m^2
Zastavěná plocha: 16,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,97
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	0,99

Zdroj: realizovaný prodej z 31.8.022 (V-5379/2022-605)

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 345 000 Kč	0,85	**1 143 250 Kč**

Název:	**Rodinná rekreace Hronov**
Lokalita:	č.c. 142
Popis:	Rodinná rekreace nacházející se ve městě Hronov. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu. Střecha budovy je sedlová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 392 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 15 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K chatě patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z nezpevněné komunikace.
Pozemek:	392,00 m²
Zastavěná plocha:	15,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 12.7.2022 (V-4415/2022-605)

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
950 000 Kč	1,03	**978 500 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	902 060 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 007 937 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 143 250 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			**1 007 937 Kč/ks**
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			1 007 937
riziko přístupu	* 0,95	=	957 540,15
Výsledná porovnávací hodnota			**957 540 Kč**

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případně 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 tísni. 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.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno jízdy

Věcné břemeno jízdy pro pozemek parc. č. 685/3 s povinností k pozemkům parc. č. 1391/1, parc. č. 2441 a parc. č. 2459.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:		10 000,- Kč.
Hodnota věcného břemene činí	=	**10 000,- Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinná rekreace č.e. 45 Olešnice 957 540,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno jízdy 10 000,- Kč

Porovnávací hodnota	**957 540 Kč**
Věcné břemeno	**10 000 Kč**

Silné stránky

- dostupnost dopravní
- velikost chaty

Slabé stránky

- přístup

Obvyklá cena

960 000 Kč

slovy: Devětsetšedesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, 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 pozemku parc. č. St. 318 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 45 Olešnice, způsob využití: rod. rekr. a pozemku parc. č. 685/3 (ostatní plocha), vše v kat. území Olešnice u Červeného Kostelce, obec Červený Kostelec, část obce Olešnice, okres Náchod, zapsáno na LV 388.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **960.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 318 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 45 Olešnice, způsob využití: rod. rekr. a pozemku parc. č. 685/3 (ostatní plocha), vše v kat. území Olešnice u Červeného Kostelce, obec Červený Kostelec, část obce Olešnice, okres Náchod, zapsáno na LV 388.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, kolna.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **960.000,- Kč.**

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

- Ve prospěch nemovité věci vázne věcné břemeno jízdy pro pozemek parc. č. 685/3 s povinností k pozemkům parc. č. 1391/1, parc. č. 2441 a parc. č. 2459. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **970.000,- Kč.**

OBVYKLÁ CENA	**960 000 Kč**
slovy: Devětsetšedesáttisíc 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.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 388	3
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	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. Petra Vaňková
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 prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 002831/2023 evidence posudků.

V Praze 9.3.2023

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 *10.01.2023 04:10:00*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 003EX 7552/17 pro Mgr. Richard Bednář Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0523 Náchod — Obec: 573965 Červený Kostelec

Kat.území: 710369 Olešnice u Červeného Kostelce — List vlastnictví: 388

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Sofilkaničová Renata, Lomní 111, Dolní Předměstí, 54101 Trutnov	835602/3610	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 318	176	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Olešnice, č.e. 45, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 318				
685/3	179	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

- Věcné břemeno jízdy

Oprávnění pro
Parcela: 685/3

Povinnost k
Parcela: 1391/1, Parcela: 2441, Parcela: 2459

Listina Pozemková kniha č.8936/1857 smlouva trhová ze dne 18.6.1857.
Z-11718/2004-605

Listina Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě Pozemkový úřad Náchod č.j. 864/06-615/10/2010 ze dne 01.10.2010. Právní moc ke dni 10.11.2010; uloženo na prac. Náchod
Z-9240/2010-605

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10

Povinnost k
Sofilkaničová Renata, Lomní 111, Dolní Předměstí, 54101 Trutnov, RČ/IČO: 835602/3610

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 7552/17-8 k 26 EXE-920/2017 6 ze dne 04.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2019 00:20:30. Zápis proveden dne 12.07.2019; uloženo na prac. Praha
Z-23620/2019-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Typ vztahu

Povinnost k
Parcela: St. 318, Parcela: 685/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 10 003 EX-7552/2017 -18 ze dne 10.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2019 00:20:45. Zápis proveden dne 12.07.2019; uloženo na prac. Náchod
Z-2261/2019-605

- Nařízení exekuce
  pověřený soudní exekutor JUDr. Antonín Dohnal, Otakara Březiny 229, 790 01 Jeseník

Povinnost k
Sofilkaničová Renata, Lomní 111, Dolní Předměstí, 54101 Trutnov, RČ/IČO: 835602/3610

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorský úřad Jeseník 197 EX-93954/2011 -68 (původně pověřený soudní exekutor JUDr. Antonín Dohnal, nyní pověřený soudní exekutor Mgr. Alan Havlice) ze dne 12.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2020 07:32:31. Zápis proveden dne 25.02.2020; uloženo na prac. Náchod
Z-633/2020-605

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS v Trutnově 18 EXE-1261/2011 -8 ze dne 09.11.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2020 17:37:15. Zápis proveden dne 25.02.2020; uloženo na prac. Náchod
Z-769/2020-605

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS v Trutnově 18 EXE-1261/2011 -10 (opravné usnesení) ze dne 08.12.2011. Právní moc ke dni 18.01.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2020 17:37:15. Zápis proveden dne 25.02.2020; uloženo na prac. Náchod
Z-769/2020-605

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k
Parcela: St. 318, Parcela: 685/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jeseník 197 EX-93954/2011 -62 ze dne 12.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2020 07:32:31. Zápis proveden dne 25.02.2020; uloženo na prac. Náchod
Z-633/2020-605

- Zahájení exekuce
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Bohutínský, Ječná 479, Poříčí, 541 03 Trutnov 3

Povinnost k
Sofilkaničová Renata, Lomní 111, Dolní Předměstí, 54101 Trutnov, RČ/IČO: 835602/3610

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Trutnov čj: 158 EX-425/2020 -8 ze dne 17.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2020 14:48:35. Zápis proveden dne 21.09.2020; uloženo na prac. Trutnov
Z-5696/2020-610

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k
Parcela: St. 318, Parcela: 685/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Trutnov 158 EX-

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *10.01.2023 04:10:00*

Okres: CZ0523 Náchod Obec: 573965 Červený Kostelec

Kat.území: 710369 Olešnice u Červeného Kostelce List vlastnictví: 388

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

Typ vztahu

425/2020 -9 ze dne 17.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2020 15:30:57. Zápis proveden dne 21.09.2020; uloženo na prac. Náchod

Z-4437/2020-605

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Trutnov 158 EX-425/2020 -24. Právní moc ke dni 02.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2020 09:33:37. Zápis proveden dne 08.12.2020; uloženo na prac. Náchod

Z-5728/2020-605

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva darovací ze dne 03.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2019 09:25:00. Zápis proveden dne 14.03.2019.

V-1083/2019-605

Pro: Sofilkaničová Renata, Lomní 111, Dolní Předměstí, 54101 Trutnov *RČ/IČO:* 835602/3610

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, kód: 605.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 10.01.2023 06:00:24*
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 http://www.cuzk.cz/.

KN_Olešnice u Červeného Kostelce

6 8 10 m

682/7
379
682/2
492
682/6
314
376
682/8
682/21
682/20
682/19
307
308
682/18
682/4
685/5
323
322
685/1
320
319
685/4
375
2495
682/14
685/3
318
682/16
682/15
CUZK
2497
Orto
20
25 m

Olešnice č.e. 45, Červený Kostelec - Olešnice
Žábrodí
Špinka
OLEŠNICE
U Špinky
U Leštiny
Osičiny
Borek
Leština
V Poli
Vychcání
Na kusech
Západní
Olešnice
200
300
400
500