

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: ZP-23344

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků a stavby v k.ú. Olbramovice u Votic pro exekuční řízení č.j. 120 EX 11151/07.

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

|                   |                                                                              |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zadavatel:</b> | <b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor</b> |
| Adresa:           | Za Beránkem 836, 33901 Klatovy                                               |

**OBVYKLÁ CENA**

**6 005 000 Kč**

**Počet stran:** 32

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 27.10.2022

**Vyhotoveno:** V Praze 27.10.2022

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. St. 82/3 (zastavěná plocha a nádvoří), součástí je stavba: Veselka, č.p. 7, (rod. dům), parc. č. 1338/3 (zahrada), parc. č. 1338/6 (zahrada), parc. č. 1337/1 (orná půda), parc. č. 1347/4 (trvalý travní porost), parc. č. 1364/4 (ostatní plocha), parc. č. 1364/10 (ostatní plocha) a parc. č. 2062/6 (vodní plocha) v kat. území Olbramovice u Votic, obec Olbramovice, část obce Veselka, okres Benešov, zapsáno na LV 211,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemku parc. č. 1733 (ostatní plocha) v kat. území Olbramovice u Votic, obec Olbramovice, okres Benešov, zapsáno na LV 135.

### 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 17.08.2022.

## 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 JUDr. Dalimila Míky, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 11.7.2022 pod č.j. 120 EX 11151/07-186,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 17.8.2022,

- list vlastnictví č. 211 ze dne 11.7.2022, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 135 ze dne 11.7.2022, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 26.7.2022, 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 26.7.2022,
- kopie územního plánu z roku 2016,
- nájemní smlouva č. 30035/2013,
- oznámení zahájen územního řízení a řízení o povolení výjimky veřejnou vyhláškou ze dne 3.6.2019.
- rozhodnutí o stavebním povolení na výstavbu společné stezky Votice - Olbramovice ze dne 5.1.2021,
- oznámení zahájení stavebního řízení ze dne 9.12.2020,
- sdělení ve věci sp. zn. 120 EX 11151/07 ze dne 12.7.2022,
- informace o nemovité věci od bratra povinného, pana Miroslava Čonky,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6748/2022-201. Datum podání k okamžiku 1.8.2022,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2665/2022-201. Datum podání k okamžiku 22.3.2022,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6583/2022-201. Datum podání k okamžiku 26.7.2022,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2684/2021-201. Datum podání k okamžiku 29.3.2021,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2683/2021-201. Datum podání k okamžiku 29.3.2021,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6210/2021-201. Datum podání k okamžiku 30.6.2021,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-12523/2021-201. Datum podání k okamžiku 27.12.2021,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4089/2022-201. Datum podání k okamžiku 3.5.2022,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6889/2022-201. Datum podání k okamžiku 4.8.2022.

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 šetření 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 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, územní 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 inzercími. 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 zpracovávána 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 Benešov, obec Olbramovice, k.ú. Olbramovice u Votic  
Adresa nemovité věci: č.p. 7, 259 01 Olbramovice

#### Místopis

Obec Olbramovice se nachází ve Středočeském kraji, cca 11 km jižně od města Benešov, cca 2 km severně od města Votice a cca 14 km východně od města Sedlčany. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výšce zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. V obci se dále nachází pošta, knihovna, obecní úřad, fotbalové hřiště, restaurace a hřbitov. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

#### LV 211 (Rodinný dům)

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové zastavěné části obce Olbramovice v části Veselka č.p. 7 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Olbramovice, žel.st.“ se nachází cca 500 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Olbramovice“ se nachází cca 500 m od oceňované nemovité věci.

#### Situace

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

#### Přístup přes pozemky

parc. č. 1732/2 Česká republika

#### Celkový popis nemovité věci

##### Pozemky

Oceňované pozemky se nacházejí v jižní zastavěné místní části obce Veselka. Jedná se o soubor nesousedících pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zastavěná plocha a nádvoří, zahrada, orná půda, trvalý travní porost, ostatní plocha a vodní plocha výměře 24 506 m<sup>2</sup>. Na pozemku parc. č. 1733 se nachází nezpevněná cesta. Na souboru travnatých pozemků parc. č. 1347/4, parc. č. 1364/4, parc. č. 1364/10 a parc. č. 2062/6 se nacházejí listnaté a keřové porosty. Pozemek parc. č. 1337/1 je zemědělský. Travnaté pozemky parc. č. 1338/3 a parc. č. 1338/6 jsou rovinné a ohraničené drátěným oplocením. Na pozemcích se nacházejí listnaté porosty. V době oceňování byly rovinné pozemky převážně využívány. K pozemkům je přístup po zpevněné komunikaci nacházející se na pozemku parc. č. 1732/2, který je ve vlastnictví České republiky.

Přes pozemek parc. č. 1337/1 vede nadzemní vedení VN.

Přípojky IS jsou v dosahu. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plochy zemědělské - orná půda, plocha systému sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená, plocha vodní a vodohospodářská a plocha bydlení v rodinných domech - venkovské a plocha veřejného prostranství.

Dle oznámení zahájení územního řízení a řízení o povolení výjimky je povolena výstavba společné stezky Votice-Olbramovice.

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

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

Věcné břemeno cesty s povinností k pozemkům parc. č. 1347/4, parc. č. 1364/10, parc. č. 1364/4 a parc. č. 2062/6 ve prospěch pozemku parc. č. 1347/5.

Ve věci případné existence nájemní smlouvy soudní exekutor posoudil obdrženou nájemní smlouvu uzavřenou mezi Emilem a Miroslavem Čonkou a společností DZV NOVA a.s. jako neplatnou.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 17.8.2022. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil a nepředložil dokumentaci.

#### Rodinný dům

Jedná se o řadový, krajní, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových páscech. Konstrukce budovy je kamenná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Dům není podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna domu jsou dřevěná dvojí. Vchodové dveře domu jsou dřevěné plné. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Dům je dispozičně řešen jako 3+1. Vnitřní dveře domu jsou dřevěné prosklené. Koupelna je s vanou. WC je samostatné. Podlahy jsou pokryté PVC, keramickou dlažbou a koberci. Obklady jsou keramické. Stavba byla dříve užívána jako statek.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a kanalizace. Voda je čerpána ze studny (hloubka cca 12 m). Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je ústřední na tuhá paliva, kotlem.

Na pozemku parc. č. St. 82/3 stojí stavba rodinného domu č.p. 7. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 535 m<sup>2</sup>. Pozemek je rovinatý, travnatý a udržovaný. Pozemek je oplocený drátěným plotem. Na pozemku se nachází zpevněné plochy, porosty, studna, skleník, zděná kolna a stodola, která navazuje na rodinný dům. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 1733 ve spoluvlastnickém právu povinného, České republiky a soukromých vlastníků (způsob využití: ostatní komunikace) a dále přes pozemek parc. č. 1732/2 ve vlastnickém právu České republiky..

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 17.8.2022 za účasti bratra povinného, pana Miroslava Čonky, který poskytl informace o nemovité věci. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

## 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
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář:

K pozemkům je přístup po zpevněné komunikaci nacházející se na pozemku parc. č. 1732/2, který je ve vlastnictví České republiky.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: Přes pozemek parc. č. 1337/1 vede nadzemní vedení VN.

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář:

Věcné břemeno cesty s povinností k pozemkům parc. č. 1347/4, parc. č. 1364/10, parc. č. 1364/4 a parc. č. 2062/6 ve prospěch pozemku parc. č. 1347/5.

Věcné břemeno bytu pro pana Emila Čonku s povinností k pozemku parc. č. St. 82/3.

Věcné břemeno užívání pro pana Emila Čonku s povinností k pozemkům parc. č. St. 82/3, parc. č. 1338/3 a parc. č. 1338/6.

### Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

### **3.4. Stanovení kritérií výběru**

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

Na základě popisu nemovité věci (pozemků) 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; 3 a 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány 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 přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

#### Pozemky

- typ pozemků: zemědělský a stavební pozemek
- lokalita: k.ú. Olbramovice u Votic, blízké okolí do cca 10 km

#### Rodinný dům

- typ nemovité věci: rodinný dům
- lokalita: okruh cca 6 km

### 4.2. Ocenění

#### LV č. 211 (část 1)

##### 1. Hodnota pozemků

##### 1.1. Pozemky Olbramovice u Votic (okr. Benešov)

###### Porovnávací metoda

###### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** k.ú. Olbramovice u Votic, realizovaný prodej ze dne 1.8.2022, V-6748/2022-201  
**Popis:** Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 1466/44 v k.ú. Olbramovice u Votic o výměře 789 m<sup>2</sup>.

###### Koeficienty:

|                              |      |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny -       | 1,00 |
| velikost pozemku -           | 1,00 |
| poloha pozemku -             | 1,00 |
| dopravní dostupnost -        | 0,97 |
| možnost zastavění poz. -     | 0,80 |
| intenzita využití poz. -     | 1,00 |
| vybavenost pozemku -         | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 1,00 |

| Cena<br>[ Kč ] | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Koeficient<br>Kc | Upravená JC.<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
|----------------|------------------------------|---------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|
| 3 500 000      | 789                          | 4 435,99                                    | 0,78             | 3 460,07                              |

|                                                                                                                            |                    |                          |                   |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b> k.ú. Votice, realizovaný prodej ze dne 22.3.2022, V-2665/2022-201                                            |                    |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b> Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 985/36 v k.ú. Votice o výměře 563 m <sup>2</sup> . |                    |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                        |                    |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -                                                                                                     |                    |                          | 1,00              |                       |
| velikost pozemku -                                                                                                         |                    |                          | 1,00              |                       |
| poloha pozemku -                                                                                                           |                    |                          | 1,00              |                       |
| dopravní dostupnost -                                                                                                      |                    |                          | 0,97              |                       |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                   |                    |                          | 0,90              |                       |
| intenzita využití poz. -                                                                                                   |                    |                          | 1,00              |                       |
| vybavenost pozemku -                                                                                                       |                    |                          | 1,00              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                               |                    |                          | 1,00              |                       |
| <b>Cena</b>                                                                                                                | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                                                                                                                     | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 2 000 000                                                                                                                  | 563                | 3 552,40                 | 0,87              | 3 090,59              |

|                                                                                                                                           |                    |                          |                   |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b> k.ú. Vrchotovy Janovice, realizovaný prodej ze dne 26.7.2022, V-6583/2022-201                                               |                    |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b> Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 1363/71 v k.ú. Vrchotovy Janovice o výměře 1 099 m <sup>2</sup> . |                    |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                                       |                    |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                    |                    |                          | 1,00              |                       |
| velikost pozemku -                                                                                                                        |                    |                          | 1,00              |                       |
| poloha pozemku -                                                                                                                          |                    |                          | 1,05              |                       |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                     |                    |                          | 1,00              |                       |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                  |                    |                          | 0,90              |                       |
| intenzita využití poz. -                                                                                                                  |                    |                          | 1,00              |                       |
| vybavenost pozemku -                                                                                                                      |                    |                          | 1,15              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                                              |                    |                          | 1,00              |                       |
| <b>Cena</b>                                                                                                                               | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                                                                                                                                    | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 2 789 180                                                                                                                                 | 1 099              | 2 537,93                 | 1,09              | 2 766,34              |

|                                       |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 2 766 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 3 106 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 3 460 Kč/m <sup>2</sup> |

#### **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<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|-------------------------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| zahrada                                         | 1338/3     | 1 986                        | 3 106,00                                    | 1 / 2                    | 3 084 258                         |
| zahrada                                         | 1338/6     | 1 212                        | 3 106,00                                    | 1 / 2                    | 1 882 236                         |
| <b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>           |            |                              |                                             |                          | <b>4 966 494</b>                  |
| Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů |            |                              | * 0,80                                      | =                        | 3 973 195,20                      |
| <b>Celková výměra pozemků</b>                   |            | <b>3 198</b>                 | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>3 973 195</b>                  |

## LV č. 211 (část 2)

### 1. Hodnota pozemků

#### 1.1. Pozemek Olbramovice u Votic (okr. Benešov)

Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

|                                                                                                                                                              |                                     |                                                          |                                |                                                    |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------|--|
| <b>Název:</b> k.ú. Vrchotovy Janovice, realizovaný prodej ze dne 29.3.2021, V-2684/2021-201                                                                  |                                     |                                                          |                                |                                                    |  |
| <b>Popis:</b> Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 1256/2 a parc. č. 1159/6 v k.ú. Vrchotovy Janovice o výměře 8 890 m <sup>2</sup> . |                                     |                                                          |                                |                                                    |  |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                                                          |                                     |                                                          |                                |                                                    |  |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                                       |                                     |                                                          |                                | 1,15                                               |  |
| velikost pozemku -                                                                                                                                           |                                     |                                                          |                                | 1,00                                               |  |
| poloha pozemku -                                                                                                                                             |                                     |                                                          |                                | 1,10                                               |  |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                                        |                                     |                                                          |                                | 1,00                                               |  |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                                     |                                     |                                                          |                                | 1,10                                               |  |
| intenzita využití poz. -                                                                                                                                     |                                     |                                                          |                                | 0,95                                               |  |
| vybavenost pozemku -                                                                                                                                         |                                     |                                                          |                                | 1,00                                               |  |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                                                                 |                                     |                                                          |                                | 1,00                                               |  |
| <b>Cena</b><br>[ Kč ]                                                                                                                                        | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ] | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Koeficient</b><br><b>Kc</b> | <b>Upravená JC.</b><br><b>[ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> |  |
| 210 000                                                                                                                                                      | 8 890                               | 23,62                                                    | 1,32                           | 31,18                                              |  |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |                   |                       |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>                | <b>k.ú. Vrchotovy Janovice, realizovaný prodej ze dne 29.3.2021, V-2683/2021-201</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b>                | Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 616, parc. č. 615/1, parc. č. 332, parc. č. 827, parc. č. 748, parc. č. 615/2, parc. č. 746/3, parc. č. 1062, parc. č. 1193/2, parc. č. 1099/4, parc. č. 957, parc. č. 1059, parc. č. 954, parc. č. 956, parc. č. 518/29, parc. č. 1180/7, parc. č. 518/57, parc. č. 1180/14, parc. č. 518/69, parc. č. 1104/1 a parc. č. 822/3 v k.ú. Vrchotovy Janovice o výměře 100 744 m <sup>2</sup> . |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          | 1,15              |                       |
| velikost pozemku -           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          | 1,00              |                       |
| poloha pozemku -             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          | 1,10              |                       |
| dopravní dostupnost -        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          | 1,00              |                       |
| možnost zastavění poz. -     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          | 1,10              |                       |
| intenzita využití poz. -     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          | 0,95              |                       |
| vybavenost pozemku -         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          | 1,00              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění - |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          | 1,00              |                       |
| <b>Cena</b>                  | <b>Výměra</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                       | [ m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 2 390 000                    | 100 774                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 23,72                    | 1,32              | 31,31                 |

|                              |                                                                                                                                            |                          |                   |                       |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>                | <b>k.ú. Tomice u Votic, realizovaný prodej ze dne 30.6.2021, V-6210/2021-201</b>                                                           |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b>                | Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 319/21 a parc. č. 319/15 v k.ú. Tomice u Votic o výměře 9 625 m <sup>2</sup> . |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>          |                                                                                                                                            |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -       |                                                                                                                                            |                          | 1,10              |                       |
| velikost pozemku -           |                                                                                                                                            |                          | 1,00              |                       |
| poloha pozemku -             |                                                                                                                                            |                          | 1,10              |                       |
| dopravní dostupnost -        |                                                                                                                                            |                          | 1,00              |                       |
| možnost zastavění poz. -     |                                                                                                                                            |                          | 1,10              |                       |
| intenzita využití poz. -     |                                                                                                                                            |                          | 0,95              |                       |
| vybavenost pozemku -         |                                                                                                                                            |                          | 1,00              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění - |                                                                                                                                            |                          | 1,00              |                       |
| <b>Cena</b>                  | <b>Výměra</b>                                                                                                                              | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                       | [ m <sup>2</sup> ]                                                                                                                         | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 231 000                      | 9 625                                                                                                                                      | 24,00                    | 1,26              | 30,24                 |

|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 30 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 31 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 31 Kč/m <sup>2</sup> |

#### 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<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|-------------------------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| orná půda                                       | 1337/1     | 19 635                       | 31,00                                       | 1 / 2                    | 304 343                           |
| <b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>           |            |                              |                                             |                          | 304 343                           |
| Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů |            |                              | * 0,80                                      | =                        | 243 474,40                        |
| <b>Celková výměra pozemků</b>                   |            | <b>19 635</b>                | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>243 474</b>                    |

## 1.2. Pozemek Olbramovice u Votic (okr. Benešov)

### Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

|                                                                                                                                                              |                          |                                |                   |                             |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------|-----------------------------|--|
| <b>Název:</b> k.ú. Vrchotovy Janovice, realizovaný prodej ze dne 29.3.2021, V-2684/2021-201                                                                  |                          |                                |                   |                             |  |
| <b>Popis:</b> Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 1256/2 a parc. č. 1159/6 v k.ú. Vrchotovy Janovice o výměře 8 890 m <sup>2</sup> . |                          |                                |                   |                             |  |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                                                          |                          |                                |                   |                             |  |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                                       |                          |                                |                   | 1,15                        |  |
| velikost pozemku -                                                                                                                                           |                          |                                |                   | 1,00                        |  |
| poloha pozemku -                                                                                                                                             |                          |                                |                   | 1,20                        |  |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                                        |                          |                                |                   | 1,00                        |  |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                                     |                          |                                |                   | 1,00                        |  |
| intenzita využití poz. -                                                                                                                                     |                          |                                |                   | 0,95                        |  |
| vybavenost pozemku -                                                                                                                                         |                          |                                |                   | 1,00                        |  |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                                                                 |                          |                                |                   | 1,00                        |  |
| <b>Cena</b>                                                                                                                                                  | <b>Výměra</b>            | <b>Jednotková cena</b>         | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>         |  |
| <b>[ Kč ]</b>                                                                                                                                                | <b>[ m<sup>2</sup> ]</b> | <b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Kc</b>         | <b>[ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> |  |
| 210 000                                                                                                                                                      | 8 890                    | 23,62                          | 1,31              | <b>30,94</b>                |  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |                          |                   |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b> k.ú. Vrchotovy Janovice, realizovaný prodej ze dne 29.3.2021, V-2683/2021-201                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                    |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b> Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 616, parc. č. 615/1, parc. č. 332, parc. č. 827, parc. č. 748, parc. č. 615/2, parc. č. 746/3, parc. č. 1062, parc. č. 1193/2, parc. č. 1099/4, parc. č. 957, parc. č. 1059, parc. č. 954, parc. č. 956, parc. č. 518/29, parc. č. 1180/7, parc. č. 518/57, parc. č. 1180/14, parc. č. 518/69, parc. č. 1104/1 a parc. č. 822/3 v k.ú. Vrchotovy Janovice o výměře 100 744 m <sup>2</sup> . |                    |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                    |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                    |                          | 1,15              |                       |
| velikost pozemku -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |                          | 1,00              |                       |
| poloha pozemku -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |                          | 1,20              |                       |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |                          | 1,00              |                       |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                    |                          | 1,00              |                       |
| intenzita využití poz. -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                    |                          | 0,95              |                       |
| vybavenost pozemku -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |                          | 1,00              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |                          | 1,00              |                       |
| <b>Cena</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 2 390 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 100 774            | 23,72                    | 1,31              | 31,07                 |

|                                                                                                                                                          |                    |                          |                   |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b> k.ú. Tomice u Votic, realizovaný prodej ze dne 30.6.2021, V-6210/2021-201                                                                  |                    |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b> Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 319/21 a parc. č. 319/15 v k.ú. Tomice u Votic o výměře 9 625 m <sup>2</sup> . |                    |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                                                      |                    |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                                   |                    |                          | 1,10              |                       |
| velikost pozemku -                                                                                                                                       |                    |                          | 1,00              |                       |
| poloha pozemku -                                                                                                                                         |                    |                          | 1,20              |                       |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                                    |                    |                          | 1,00              |                       |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                                 |                    |                          | 1,00              |                       |
| intenzita využití poz. -                                                                                                                                 |                    |                          | 0,95              |                       |
| vybavenost pozemku -                                                                                                                                     |                    |                          | 1,00              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                                                             |                    |                          | 1,00              |                       |
| <b>Cena</b>                                                                                                                                              | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                                                                                                                                                   | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 231 000                                                                                                                                                  | 9 625              | 24,00                    | 1,25              | 30,00                 |

|                                       |                      |
|---------------------------------------|----------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 30 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 31 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 31 Kč/m <sup>2</sup> |

#### 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<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|-------------------------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| trvalý travní porost                            | 1347/4     | 586                          | 31,00                                       | 1 / 2                    | 9 083                             |
| ostatní plocha                                  | 1364/4     | 35                           | 31,00                                       | 1 / 2                    | 543                               |
| ostatní plocha                                  | 1364/10    | 191                          | 31,00                                       | 1 / 2                    | 2 961                             |
| vodní plocha                                    | 2062/6     | 27                           | 31,00                                       | 1 / 2                    | 419                               |
| <b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>           |            |                              |                                             |                          | 13 006                            |
| Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů |            |                              | * 0,80                                      | =                        | 10 404,80                         |
| <b>Celková výměra pozemků</b>                   |            | <b>839</b>                   | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>10 405</b>                     |

# LV č. 135

## 1. Hodnota pozemků

### 1.1. Pozemky Olbramovice u Votic (okr. Benešov)

Porovnávací metoda

#### Přehled srovnatelných pozemků:

|                                                                                                                                          |                    |                          |                   |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b> k.ú. Olbramovice u Votic, realizovaný prodej ze dne 1.8.2022, V-6748/2022-201                                              |                    |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b> Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 1466/44 v k.ú. Olbramovice u Votic o výměře 789 m <sup>2</sup> . |                    |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                                      |                    |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                   |                    |                          | 1,00              |                       |
| velikost pozemku -                                                                                                                       |                    |                          | 1,00              |                       |
| poloha pozemku -                                                                                                                         |                    |                          | 1,00              |                       |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                    |                    |                          | 1,00              |                       |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                 |                    |                          | 0,20              |                       |
| intenzita využití poz. -                                                                                                                 |                    |                          | 1,00              |                       |
| vybavenost pozemku -                                                                                                                     |                    |                          | 1,00              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                                             |                    |                          | 1,00              |                       |
| <b>Cena</b>                                                                                                                              | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                                                                                                                                   | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 3 500 000                                                                                                                                | 789                | 4 435,99                 | 0,20              | 887,20                |

|                                                                                                                            |                    |                          |                   |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b> k.ú. Votice, realizovaný prodej ze dne 22.3.2022, V-2665/2022-201                                            |                    |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b> Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 985/36 v k.ú. Votice o výměře 563 m <sup>2</sup> . |                    |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                        |                    |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -                                                                                                     |                    |                          | 1,00              |                       |
| velikost pozemku -                                                                                                         |                    |                          | 1,00              |                       |
| poloha pozemku -                                                                                                           |                    |                          | 1,00              |                       |
| dopravní dostupnost -                                                                                                      |                    |                          | 1,00              |                       |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                   |                    |                          | 0,20              |                       |
| intenzita využití poz. -                                                                                                   |                    |                          | 1,00              |                       |
| vybavenost pozemku -                                                                                                       |                    |                          | 1,00              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                               |                    |                          | 1,00              |                       |
| <b>Cena</b>                                                                                                                | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                                                                                                                     | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 2 000 000                                                                                                                  | 563                | 3 552,40                 | 0,20              | 710,48                |

|                                                                                                                                           |                    |                          |                   |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b> k.ú. Vrchotovy Janovice, realizovaný prodej ze dne 26.7.2022, V-6583/2022-201                                               |                    |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b> Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 1363/71 v k.ú. Vrchotovy Janovice o výměře 1 099 m <sup>2</sup> . |                    |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                                       |                    |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                    |                    |                          | 1,00              |                       |
| velikost pozemku -                                                                                                                        |                    |                          | 1,00              |                       |
| poloha pozemku -                                                                                                                          |                    |                          | 1,00              |                       |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                     |                    |                          | 1,05              |                       |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                  |                    |                          | 0,20              |                       |
| intenzita využití poz. -                                                                                                                  |                    |                          | 1,00              |                       |
| vybavenost pozemku -                                                                                                                      |                    |                          | 1,00              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                                              |                    |                          | 1,00              |                       |
| <b>Cena</b>                                                                                                                               | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                                                                                                                                    | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 2 789 180                                                                                                                                 | 1 099              | 2 537,93                 | 0,21              | 532,97                |

|                                       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 533 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 710 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 887 Kč/m <sup>2</sup> |

#### **Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukcí 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<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková<br>cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnický<br>podíl | Celková cena<br>pozemku<br>[ Kč ] |
|----------------------------------------------------------------|------------|------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| ostatní plocha                                                 | 1733       | 299                          | 710,00                                      | 1 / 8                    | 26 536                            |
| <b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>                          |            |                              |                                             |                          | 26 536                            |
| Nižší obchodovatelnost minoritních<br>spoluvlastnických podílů |            |                              | * 0,60                                      | =                        | 15 921,60                         |
| <b>Celková výměra pozemků</b>                                  |            | <b>299</b>                   | <b>Hodnota pozemků celkem</b>               |                          | <b>15 922</b>                     |

## Věcné břemeno (k LV č. 211)

### 1. Věcná břemena

#### 1.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno cesty s povinností k pozemkům parc. č. 1347/4, parc. č. 1364/10, parc. č. 1364/4 a parc. č. 2062/6 ve prospěch pozemku parc. č. 1347/5.

#### 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:

**Věcné břemeno - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

Úprava ceny vlastnickým podílem

|   |                    |
|---|--------------------|
|   | 10 000,- Kč.       |
| = | <b>10 000,- Kč</b> |
| * | 1 / 2              |

**Hodnota věcného břemene činí**

= **5 000,- Kč**

## LV č. 211 (Rodinný dům)

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Rodinný dům č.p. 7 Veselka

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| <b>Oceňovaná nemovitá věc</b> |                       |
| <b>Plocha pozemku:</b>        | 535,00 m <sup>2</sup> |

#### 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.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

**Srovnatelné nemovité věci:**

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                      |                                                                                      |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Název:</b>                  | <b>Rodinný dům Votice - Nazdice</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |                                                                                      |
| <b>Lokalita:</b>               | č.p. 12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                      |                                                                                      |
| <b>Popis:</b>                  | Rodinný dům nacházející se ve městě Votice - Nazdice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 887 m <sup>2</sup> . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace. |                      |                                                                                      |
| <b>Pozemek:</b>                | 887,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |                                                                                      |
| <b>Použité koeficienty:</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                      |                                                                                      |
| K1 Redukce pramene ceny        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1,05                 |  |
| K2 Velikosti objektu           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1,00                 |                                                                                      |
| K3 Poloha                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,98                 |                                                                                      |
| K4 Provedení a vybavení        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1,00                 |                                                                                      |
| K5 Příslušenství nemovité věci |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1,00                 |                                                                                      |
| K6 Celkový stav                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,90                 |                                                                                      |
| K7 Vliv pozemku                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0,97                 |                                                                                      |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1,00                 |                                                                                      |
| <b>Cena</b>                    | <b>Celkový koeficient Kc</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>Upravená cena</b> |                                                                                      |
| 4 600 000 Kč                   | 0,90                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 4 140 000 Kč         |                                                                                      |

Zdroj: realizovaný prodej z  
27.12.2021  
(V-12523/2021-201)

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <b>Název:</b>    | <b>Rodinný dům Bystřice - Drachkov</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
| <b>Lokalita:</b> | č.p. 19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |
| <b>Popis:</b>    | Rodinný dům nacházející se ve městě Bystřice - Drachkov. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 898 m <sup>2</sup> . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavby. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace. |  |  |
| <b>Pozemek:</b>  | 1 898,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |

**Použité koeficienty:**

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny        | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu           | 1,00 |
| K3 Poloha                      | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení        | 1,00 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 0,95 |
| K6 Celkový stav                | 0,90 |
| K7 Vliv pozemku                | 0,87 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění  | 1,00 |



Zdroj: realizovaný prodej z  
3.5.2022 (V-4089/2022-201)

**Cena**

5 590 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**

0,74

**Upravená cena**

4 136 600 Kč

**Název:** Rodinný dům Bystřice - Jiřín**Lokalita:** č.p. 34

**Popis:** Rodinný dům nacházející se ve městě Bystřice - Jiřín. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 115 m<sup>2</sup>. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a stodola. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

**Pozemek:** 1 115,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny        | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu           | 1,00 |
| K3 Poloha                      | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení        | 1,00 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 1,00 |
| K6 Celkový stav                | 0,80 |
| K7 Vliv pozemku                | 0,94 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění  | 1,00 |



Zdroj: realizovaný prodej z  
4.8.2022 (V-6889/2022-201)

**Cena**

6 500 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**

0,75

**Upravená cena**

4 875 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena

4 136 600 Kč/ks

Průměrná jednotková porovnávací cena

4 383 867 Kč/ks

Maximální jednotková porovnávací cena

4 875 000 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena

4 383 867 Kč/ks

**Porovnávací hodnota před korekcí ceny**

4 383 867

Velikost spoluvlastnického podílu

\* 1,00 / 2,00 = 2 191 933,50

Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů

\* 0,80 = 1 753 546,80

**Výsledná porovnávací hodnota**

1 753 547 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 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 prodeji 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána 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 tísně. 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 užitou 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 příslušné velikosti.

### **Problematika spoluvlastnických podílů**

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitá věc nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických

podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až abscentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z díkce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*”

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

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  $K_1$  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 bytu a užívání

Věcné břemeno bytu pro pana Emila Čonku s povinností k pozemku parc. č. St. 82/3.

Věcné břemeno užívání pro pana Emila Čonku s povinností k pozemkům parc. č. St. 82/3, parc. č. 1338/3 a parc. č. 1338/6.

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 82 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 6 let.

#### Obvyklé roční nájemné

Název

|                                                                             | výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | jedn.nájemné<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | roční nájemné<br>[Kč] | náklady<br>[Kč] | roční užitek<br>[Kč] |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------|-----------------|----------------------|
| Rodinný dům                                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>         | 0,-                                  | 240 000,-             | 0,00            | 240 000,-            |
| Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]                                   |                             |                                      |                       |                 | 240 000,-            |
| Koeficient míry užitku (podíl užívání nebo výše omezení):                   |                             |                                      |                       | *               | 100 %                |
| Roční užitek: [Kč]                                                          |                             |                                      |                       | =               | 240 000,-            |
| Míra kapitalizace: 4,50 %                                                   |                             |                                      |                       |                 |                      |
| $CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$                |                             |                                      |                       |                 |                      |
| $CB_U = 240\,000,00 * ((1 + 4,5\%)^6 - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^6)$        |                             |                                      |                       |                 |                      |
| Věcné břemeno bytu a užívání - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu |                             |                                      |                       | =               | 1 237 889,40 Kč      |
| Úprava ceny vlastnickým podílem                                             |                             |                                      |                       | *               | 1 / 2                |
| Hodnota věcného břemene činí                                                |                             |                                      |                       | =               | 618 944,70 Kč        |

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### LV č. 211 (část 1)

##### 1. Hodnota pozemků

|                                                 |                |
|-------------------------------------------------|----------------|
| 1.1. Pozemky Olbramovice u Votic (okr. Benešov) | 3 973 195,- Kč |
|-------------------------------------------------|----------------|

#### LV č. 211 (část 2)

##### 1. Hodnota pozemků

|                                                 |                     |
|-------------------------------------------------|---------------------|
| 1.1. Pozemek Olbramovice u Votic (okr. Benešov) | 243 474,- Kč        |
| 1.2. Pozemek Olbramovice u Votic (okr. Benešov) | 10 405,- Kč         |
| Hodnota pozemků - celkem:                       | <u>253 879,- Kč</u> |

#### LV č. 135

##### 1. Hodnota pozemků

|                                                 |             |
|-------------------------------------------------|-------------|
| 1.1. Pozemky Olbramovice u Votic (okr. Benešov) | 15 922,- Kč |
|-------------------------------------------------|-------------|

#### Věcné břemeno (k LV č. 211)

##### 1. Věcná břemena

|                    |            |
|--------------------|------------|
| 1.1. Věcné břemeno | 5 000,- Kč |
|--------------------|------------|

#### LV č. 211 (Rodinný dům)

##### 1. Porovnávací hodnota

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| 1.1. Rodinný dům č.p. 7 Veselka | 1 753 547,- Kč |
|---------------------------------|----------------|

##### 2. Věcná břemena

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| 2.1. Věcné břemeno bytu a užívání | 618 945,- Kč |
|-----------------------------------|--------------|

#### Silné stránky

---

Rodinný dům  
- dopravní dostupnost

#### Slabé stránky

---

Pozemky  
- nejedná se o sousedící pozemky,  
- omezená možnost využití části pozemků.

**Obvyklá cena**

**6 005 000 Kč**

slovy: Šestmilionůpěttisíc 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 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

**OBVYKLÁ CENA**

**6 005 000 Kč**

slovy: Šestmilionůpěttisíc Kč

#### Otázka č. 1

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. St. 82/3 (zastavěná plocha a nádvoří), součástí je stavba: Veselka, č.p. 7, (rod. dům), parc. č. 1338/3 (zahradka) a parc. č. 1338/6 (zahradka) v kat. území Olbramovice u Votic, obec Olbramovice, část obce Veselka, okres Benešov, zapsáno na LV 211.

#### Odpověď č. 1

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýzy stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **5.730.000,-Kč**.

Cenu věcného břemene bytu pro pana Emila Čonku s povinností k pozemku parc. č. St. 82/3 a věcného břemene užívání pro pana Emila Čonku s povinností k pozemkům parc. č. St. 82/3, parc. č. 1338/3 a parc. č. 1338/6 navrhuje ocenit v zaokrouhlené výši **618.000,- Kč**.

#### Otázka č. 2

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 1337/1 (orná půda), parc. č. 1347/4 (trvalý travní porost), parc. č. 1364/4 (ostatní plocha), parc. č. 1364/10 (ostatní plocha) a parc. č. 2062/6 (vodní plocha) v kat. území Olbramovice u Votic, obec Olbramovice, okres Benešov, zapsáno na LV 211.

#### Odpověď č. 2

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýzy stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **255.000,-Kč**.

#### Otázka č. 3

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemku parc. č. 1733 (ostatní plocha) v kat. území Olbramovice u Votic, obec Olbramovice, okres Benešov, zapsáno na LV 135.

#### Odpověď č. 3

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýzy stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **15.000,-Kč**.

Cenu věcného břemene cesty s povinností k pozemkům parc. č. 1347/4, parc. č. 1364/10, parc. č. 1364/4 a parc. č. 2062/6 ve prospěch pozemku parc. č. 1347/5 oceňujeme paušální částkou ve výši **5.000,- 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. 211 | 15                        |
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 135 | 13                        |
| Snímek katastrální mapy                    | 2                         |
| Ortofotomapa                               | 2                         |
| Mapa oblasti                               | 1                         |
| Fotodokumentace nemovité věci              | 2                         |

## 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

Ing. Petra Vaňková

Jakub Chrástský

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 byl zapsán pod číslem ZP-23344 evidence posudků.

V Praze 27.10.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město













