

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 012488/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu a pozemků Olešná pro exekuční řízení č.j. 167 EX 27165/12.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 10, JUDr. Igor Ivanko, soudní exekutor
Adresa:	Dědinská 893/29, 161 00 Praha

OBVYKLÁ CENA

734 700 Kč

Počet stran: 30

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 16.3.2023

Vyhotoveno: V Praze 16.3.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 5/24 (pět čtyřadvacetin):

- na pozemku parc. č. St. 63 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 96 Olešná, způsob využití: rod. dům a na pozemku parc. č. 103/1 (zahrada), vše v kat. území Olešná u Rakovníka, obec Olešná, část obce Olešná, okres Rakovník, zapsáno na LV 98,

- na pozemcích parc. č. 107/2 (trvalý travní porost), parc. č. 511/2 (lesní pozemek), parc. č. 546 (lesní pozemek) a parc. č. 549/1 (orná půda), vše v kat. území Olešná u Rakovníka, obec Olešná, okres Rakovník, zapsáno na LV 510,

- na pozemku parc. č. 445/2 (lesní pozemek) v kat. území Olešná u Rakovníka, obec Olešná, okres Rakovník, zapsáno na LV 537.

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 17.1.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

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

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním 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. Igora Ivanka o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 8.12.2022 pod č.j. 167 EX 27165/12-246.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 17.1.2023.

- list vlastnictví č. 98 ze dne 7.12.2022, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- list vlastnictví č. 510 ze dne 7.12.2022, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- list vlastnictví č. 537 ze dne 7.12.2022, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 16.12.2022, 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 16.12.2022.
- územní plán obce.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6932/2021-212. Podání k okamžiku 22.12.2021,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6788/2021-212. Podání k okamžiku 15.12.2021,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-784/2022-212, Podání k okamžiku 15.2.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-948/2022-212. Podání k okamžiku 23.2.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5352/2022-212. Podání k okamžiku 21.11.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-947/2022-212. Podání k okamžiku 23.2.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5799/2022-212. Podání k okamžiku 16.12.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5063/2022-212. Podání k okamžiku 2.11.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1021/2022-212. Podání k okamžiku 28.2.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3360/2022-212. Podání k okamžiku 13.7.2022, spárováný s databází Valuo.cz pod číslem 1027004,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4714/2022-212, Podání k okamžiku 11.10.2022,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5724/2022-212, Podání k okamžiku 12.12.2022.

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

V nálezů je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisů z listů vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

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

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Rakovník, obec Olešná, k.ú. Olešná u Rakovníka
Adresa nemovité věci: č.p. 96, 269 01 Olešná

Místopis

Obec Olešná se nachází ve Středočeském kraji, cca 3 km severozápadně od města Rakovník, cca 37 km jihozápadně od města Louny a cca 30 km jihovýchodně od města Žatec. Jedná se o obec s 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 úřad, knihovna, obchod se smíšeným zbožím, restaurace a sportovní areál s fotbalovým hřištěm. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve východní zastavěné části obce Olešná č.p. 96 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Olešná“ se nachází cca 260 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda
	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input checked="" type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elcktro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MIID	<input 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. 673	Obec Olešná, č. p. 8, 26901 Olešná
parc. č. 730/11	Obec Olešná, č. p. 8, 26901 Olešná
parc. č. 473/1	Město Rakovník, Husovo náměstí 27, Rakovník I, 26901 Rakovník

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící přízemní rodinný dům s podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Fasáda domu není zateplená. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z pálcových tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem, vikýř a bleskosvodem. Okna domu jsou plastová. Okna domu jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou plastové částečně prosklené. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je kovové. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 63 stojí stavba rodinného domu č.p. 96. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 731 m². Pozemek parc. č. 103/1 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 63 a tvoří s ním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí je veden jako zahrada o celkové výměře 1 137 m². Pozemky jsou rovinné, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny kovovým plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, zděná stavba garáže s pultovou střechou s vlnitou krytinou, skleník, pergola a zděná kolna s dřevníkem s pultovou střechou s vlnitou krytinou. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 673 ve vlastnickém právu obce Olešná.

Pozemek parc. č. 107/2 je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost. Celková výměra je 245 m². Pozemek navazuje na výše zmíněné pozemky. Pozemek má pravidelný podlouhlý tvar. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 730/11 ve vlastnickém právu obce Olešná.

Pozemek parc. č. 511/2 je v katastru nemovitostí veden jako lesní pozemek. Celková výměra je 8 029 m². Pozemek je v územním plánu veden jako les. Lesní porost je částečně vykácený. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 473/1 ve vlastnickém právu města Rakovník.

Pozemky parc. č. 546 a parc. č. 549/1 na sebe navazují a tvoří spolu jeden celek. Pozemek parc. č. 546 je v katastru nemovitostí veden jako lesní pozemek o celkové výměře 291 m². Pozemek parc. č. 549/1 je v katastru nemovitostí veden jako orná půda o celkové výměře 105 m². Na pozemcích se nachází náletové dřeviny. Pozemky jsou v územním plánu vedeny jako les a orná půda. Pozemky jsou přístupné přes okolní pozemky v soukromém vlastnickém právu.

Pozemek parc. č. 445/2 je v katastru nemovitostí veden jako lesní pozemek. Celková výměra je 5 251 m². Pozemek je v územním plánu veden jako les. Lesní porost je částečně vykácený. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 473/1 ve vlastnickém právu města Rakovník.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 17.1.2023 bez účasti povinné. Povinné bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinná nedostavila, neumožnila vnitřní ohledání a nepředložila stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno zřizování a provozování vedení pro ČEZ Distribuce, a. s. s povinností k pozemku parc. č. Sl. 63.

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) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3, 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:

- typ nemovité věci: rodinný dům
- lokalita: okruh cca 10 km

- typ nemovité věci: zemědělské pozemky
- typ nemovité věci: les
- typ nemovité věci: stavební pozemky
- lokalita: blízké okolí

4.2. Ocenění

Rodinný dům

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 96 Olešná

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	1 868,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

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


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


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

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Olešná		
Lokalita:	č.p. 55		
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Olešná. Jedná se o samostatně stojící, patrový budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová a dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 953 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, stodola a garáž s dílnou. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	953,00 m ²		
Použité koeficienty:			 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 13.7.2022 (V-3360/2022-212)</p>
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		0,95	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		1,09	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
5 290 000 Kč	1,04	5 501 600 Kč	

Název:	Rodinný dům Pavlíkov		
Lokalita:	č.p. 126		
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Pavlíkov. Jedná se o řadovou, krajní, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 792 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, vedlejší stavby a bazén. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	792,00 m ²		
Použité koeficienty:			 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 11.10.2022 (V-4714/2022-212)</p>
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,05	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		1,11	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
4 200 000 Kč	1,17	4 914 000 Kč	

Název: Rodinný dům Senomaty
Lokalita: Náměstí Karla Buriana 59
Popis: Rodinný dům nacházející se v obci Senomaty. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 621 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, vedlejší stavba a přístřešek. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 621,00 m²

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	1,05
K6 Celkový stav	0,70
K7 Vliv pozemku	1,12



Zdroj: realizovaný prodej z
12.12.2022
(V-5724/2022-212)

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
6 340 000 Kč	0,82	5 198 800 Kč

Mínimální jednotková porovnávací cena	4 914 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 204 800 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	5 501 600 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena		5 204 800 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		5 204 800
Velikost spoluvlastnického podílu		
	* 5,00 / 24,00 =	1 084 333,33
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,65 =	704 816,66
Výsledná porovnávací hodnota		704 817 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení pro ČEZ Distribuce, a. s. s povinností k pozemku parc. č. St. 63.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

	10 000,- Kč.
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 10 000,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 5 / 24
Hodnota věcného břemene činí	= 2 083,33 Kč

Pozemek parc. č. 107/2

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Olešná

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Lišany u Rakovníka, zdroj realizovaný prodej z 22.12.2021 (V-6932/2021-212)			
Lokalita:	parc. č. 1511			
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 1511, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha. Celková výměra pozemku je 1 496 m ² .			
Koeficienty:				
redukce průměrné ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				0,80
intenzita využití poz. -				0,80
vybavenost pozemku -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
440 000	1 496	294,12	0,64	188,24

Název:	Pozemek Olešná u Rakovníka, zdroj realizovaný prodej z 15.12.2021 (V-6788/2021-212)			
Lokalita:	parc. č. 434/28			
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 434/28, který je v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Celková výměra pozemku je 847 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				0,70
intenzita využití poz. -				0,80
vybavenost pozemku -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
423 500	847	500,00	0,56	280,00

Název:	Pozemek Olešná u Rakovníka, zdroj realizovaný prodej z 15.2.2022 (V-784/2022-212)			
Lokalita:	parc. č. 434/44 a parc. č. 434/45			
Popis:	Jedná se o pozemky parc. č. 434/44 a parc. č. 434/45, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda. Celková výměra pozemků je 1 242 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				0,70
intenzita využití poz. -				0,80
vybavenost pozemku -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
993 600	1 242	800,00	0,56	448,00

Minimální jednotková porovnávací cena	188,24 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	305,41 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	448,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

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

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

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

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

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	107/2	245	305,00		74 725
Obvyklá cena před korekcí ceny					74 725
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu				* 5,00 / 24,00 =	15 567,71
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů				* 0,65 =	10 119,01
Celková výměra pozemků		245	Hodnota pozemků celkem		10 119

Lesní pozemek parc. č. 445/2

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Olešná

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Nesuchyně, zdroj realizovaný prodej z 23.2.2022 (V-948/2022-212)				
Lokalita:	parc. č. 3395				
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 3395, který je v katastru nemovitostí veden jako lesní pozemek. Celková výměra pozemku je 1 745 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					0,80
vybavenost pozemku -					0,55
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
40 000	1 745	22,92	0,44	10,08	

Název:	Pozemky Lužná u Rakovníka, zdroj realizovaný prodej z 21.11.2022 (V-5352/2022-212)				
Lokalita:	parc. č. 2169/40 a parc. č. 2170/11				
Popis:	Jedná se o pozemky parc. č. 2169/40 a parc. č. 2170/11, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako lesní pozemek a ostatní plocha. Celková výměra pozemků je 4 730 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					1,00
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,00
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					0,80
vybavenost pozemku -					0,60
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
95 000	4 730	20,08	0,48	9,64	

Název:	Pozemky Nesuchyně, zdroj realizovaný prodej z 23.2.2022 (V-947/2022-212)			
Lokalita:	parc. č. 3400, parc. č. 3905 a parc. č. 3999			
Popis:	Jedná se o pozemky parc. č. 3400, parc. č. 3905 a parc. č. 3999, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako lesní pozemek. Celková výměra pozemků je 9 751 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				0,80
vybavenost pozemku -				0,60
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
200 000	9 751	20,51	0,48	9,84

Minimální jednotková porovnávací cena	9,64 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	9,85 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	10,08 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

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

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

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

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

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	445/2	5 251	9,85		51 722
Obvyklá cena před korekcí ceny					51 722
Velikost spoluvlastnického podílu				* 5,00 / 24,00 =	10 775,42
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů				* 0,65 =	7 004,02
Celková výměra pozemků		5 251	Hodnota pozemků celkem		7 004

Zemědělské pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Olešná

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Lišany u Rakovníka, zdroj realizovaný prodej z 16.12.2022 (V-5799/2022-212)			
Lokalita:	parc. č. 1149/9			
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 1149/9, který je v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Celková výměra pozemku je 2 231 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				0,90
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				0,70
vybavenost pozemku -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
78 000	2 231	34,96	0,63	22,02

Název:	Pozemky Krušovice, zdroj realizovaný prodej z 2.11.2022 (V-5063/2022-212)			
Lokalita:	parc. č. 702 a parc. č. 1024			
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 702 a parc. č. 1024, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda a trvalý travní porost. Celková výměra pozemků je 17 184 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,80	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,70	
vybavenost pozemku -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
537 852	17 184	31,30	0,56	17,53

Název:	Pozemek Nesuchyně, zdroj realizovaný prodej z 28.2.2022 (V-1021/2022-212)			
Lokalita:	parc. č. 3402			
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 3402, který je v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Celková výměra pozemku je 3 049 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,90	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,70	
vybavenost pozemku -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
80 800	3 049	26,50	0,63	16,70

Minimální jednotková porovnávací cena	16,70 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	18,75 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	22,02 Kč/m ²

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.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	546	291	18,75		5 456
orná půda	549/1	105	18,75		1 969
Obvyklá cena před korekcí ceny					7 425
Velikost spoluvlastnického podílu					
					* 5,00 / 24,00 =
					1 546,88
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů					* 0,65 =
					1 005,47
Celková výměra pozemků		396	Hodnota pozemků celkem		1 005

Lesní pozemek parc. č. 511/2

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Olešná

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Nesuchyně, zdroj realizovaný prodej z 23.2.2022 (V-948/2022-212)			
Lokalita:	parc. č. 3395			
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 3395, který je v katastru nemovitostí veden jako lesní pozemek. Celková výměra pozemku je 1 745 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				0,80
vybavenost pozemku -				0,60
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]
40 000	1 745	22,92	0,48	11,00

Název:	Pozemky Lužná u Rakovníka, zdroj realizovaný prodej z 21.11.2022 (V-5352/2022-212)			
Lokalita:	parc. č. 2169/40 a parc. č. 2170/11			
Popis:	Jedná se o pozemky parc. č. 2169/40 a parc. č. 2170/11, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako lesní pozemek a ostatní plocha. Celková výměra pozemků je 4 730 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,80	
vybavenost pozemku -			0,65	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
95 000	4 730	20,08	0,52	10,44

Název:	Pozemky Nesuchyně, zdroj realizovaný prodej z 23.2.2022 (V-947/2022-212)			
Lokalita:	parc. č. 3400, parc. č. 3905 a parc. č. 3999			
Popis:	Jedná se o pozemky parc. č. 3400, parc. č. 3905 a parc. č. 3999, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako lesní pozemek. Celková výměra pozemků je 9 751 m ² .			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,80	
vybavenost pozemku -			0,65	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
200 000	9 751	20,51	0,52	10,67

Minimální jednotková porovnávací cena	10,44 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	10,70 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	11,00 Kč/m ²

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.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	511/2	8 029	10,70		85 910
Obvyklá cena před korekcí ceny					85 910
Velikost spoluvlastnického podílu					
					* 5,00 / 24,00 =
					17 897,92
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů					* 0,65 =
					11 633,65
Celková výměra pozemků		8 029	Hodnota pozemků celkem		11 634

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 kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v 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 reálném 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 nemovitá 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 absentujícím 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 potenciálních 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 potenciálních 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 dikce 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 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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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.

4.3. Výsledky analýzy dat

Rodinný dům

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 96 Olešná 704 817,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení 2 083,- Kč

Pozemek parc. č. 107/2

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Olešná 10 119,- Kč

Lesní pozemek parc. č. 445/2

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Olešná 7 004,- Kč

Zemědělské pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Olešná 1 005,- Kč

Lesní pozemek parc. č. 511/2

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Olešná 11 634,- Kč

Silné stránky

- vedlejší stavby
- plastová okna
- dostupnost autobusová
- velikost pozemku

Obvyklá cena

734 700 Kč

slovy: Sedmsettřicetčtyřitisícsemset 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. Námí stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 5/24 (pět čtyřadvacetin):

- na pozemku parc. č. St. 63 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 96 Olešná, způsob využití: rod. dům a na pozemku parc. č. 103/1 (zahrada), vše v kat. území Olešná u Rakovníka, obec Olešná, část obce Olešná, okres Rakovník, zapsáno na LV 98,
- na pozemcích parc. č. 107/2 (trvalý travní porost), parc. č. 511/2 (lesní pozemek), parc. č. 546 (lesní pozemek) a parc. č. 549/1 (orná půda), vše v kat. území Olešná u Rakovníka, obec Olešná, okres Rakovník, zapsáno na LV 510,
- na pozemku parc. č. 445/2 (lesní pozemek) v kat. území Olešná u Rakovníka, obec Olešná, okres Rakovník, zapsáno na LV 537.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **734.700,-Kč**.

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 5/24 (pět čtyřadvacetin) na pozemku parc. č. St. 63 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 96 Olešná, způsob využití: rod. dům a na pozemku parc. č. 103/1 (zahrada), vše v kat. území Olešná u Rakovníka, obec Olešná, část obce Olešná, okres Rakovník, zapsáno na LV 98.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **705.000,-Kč**.

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 5/24 (pět čtyřadvacetin) na pozemcích parc. č. 107/2 (trvalý travní porost), parc. č. 511/2 (lesní pozemek), parc. č. 546 (lesní pozemek) a parc. č. 549/1 (orná půda), vše v kat. území Olešná u Rakovníka, obec Olešná, okres Rakovník, zapsáno na LV 510.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **22.800,-Kč**.

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 5/24 (pět čtyřadvacetin) na pozemku parc. č. 445/2 (lesní pozemek) v kat. území Olešná u Rakovníka, obec Olešná, okres Rakovník, zapsáno na LV 537.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **6.900,-Kč**.

Cenu věcného břemena zřizování a provozování vedení pro ČEZ Distribuce, a. s. s povinností k pozemku parc. č. St. 63 navrhujeme ocenit v paušální výši **2.083,-Kč**.

OBVYKLÁ CENA

734 700 Kč

slovy: Sedmsetřicetčtyřtisícšedmsset 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. 98	8
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 510	8
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 537	7
Snímek katastrální mapy	3
Snímek ortofotomapy	3
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

Doplňující informace

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

Osoby podléající se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Vaňková

Jakub Chrástecký

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

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

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do 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 012488/2023 evidence posudků.

V Praze 16.3.2023

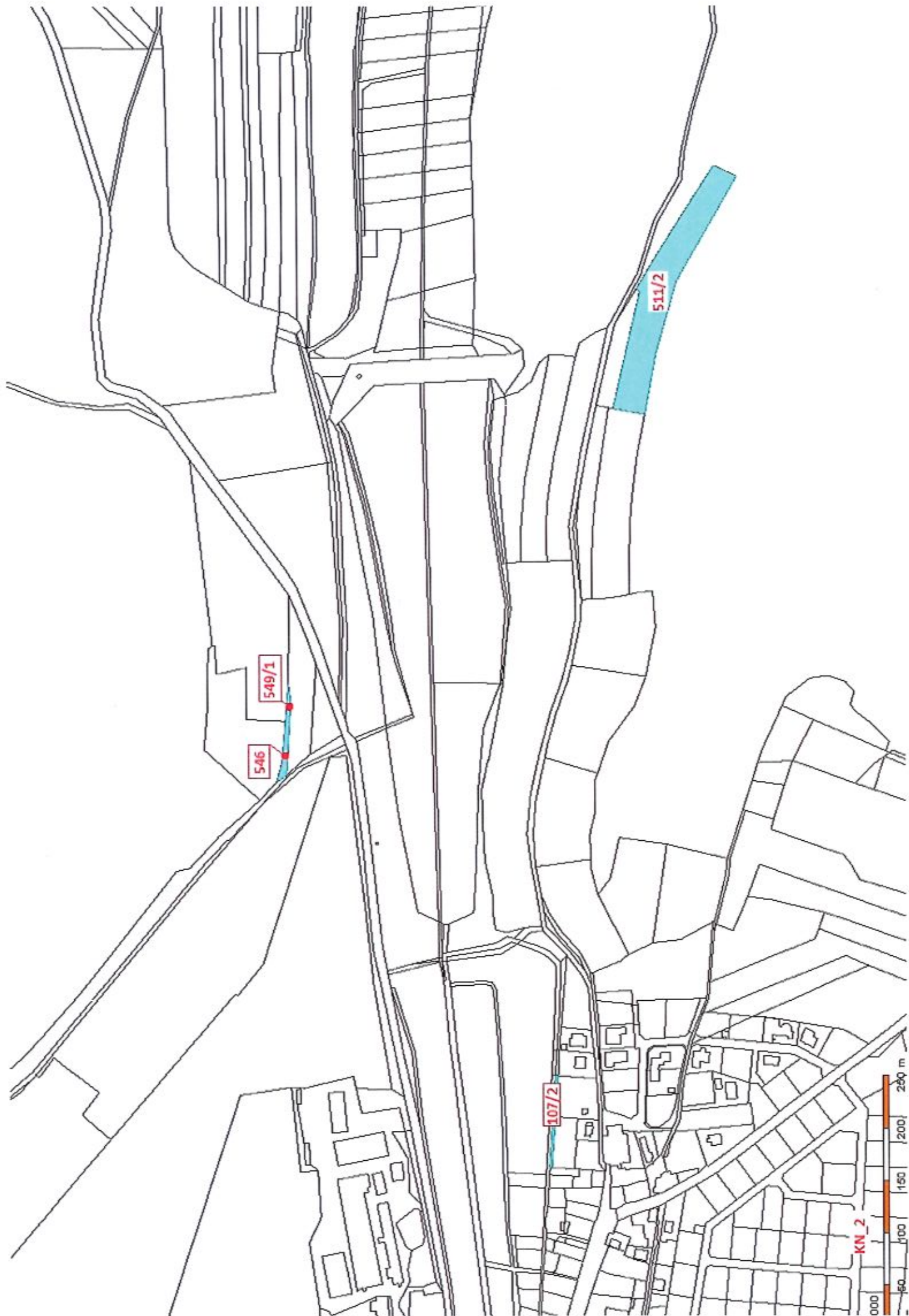
OTISK ZNALECKÉ PEČETI

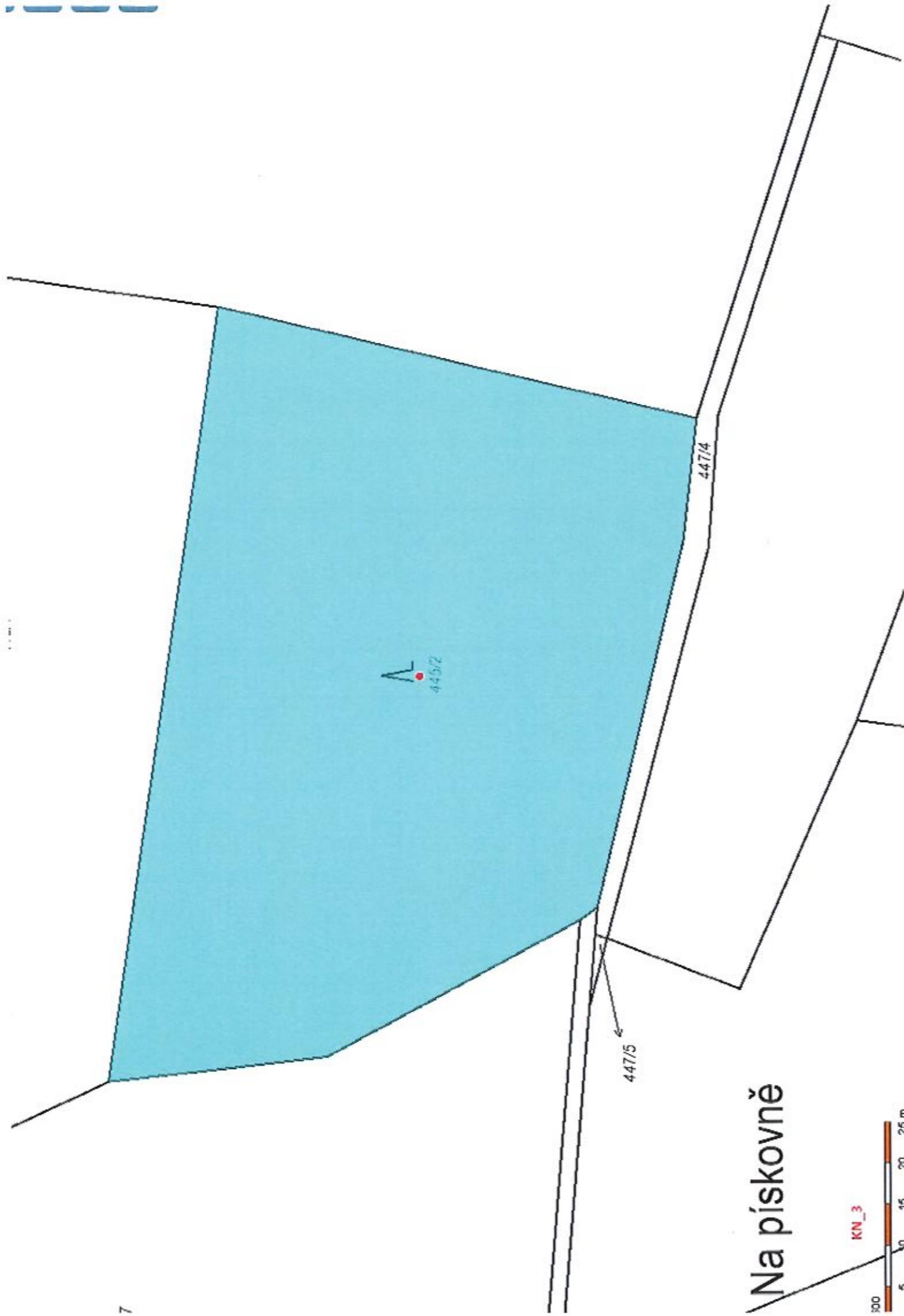
Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

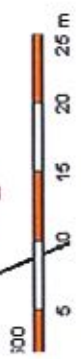






Na pískovně

KN_3





Orto_1



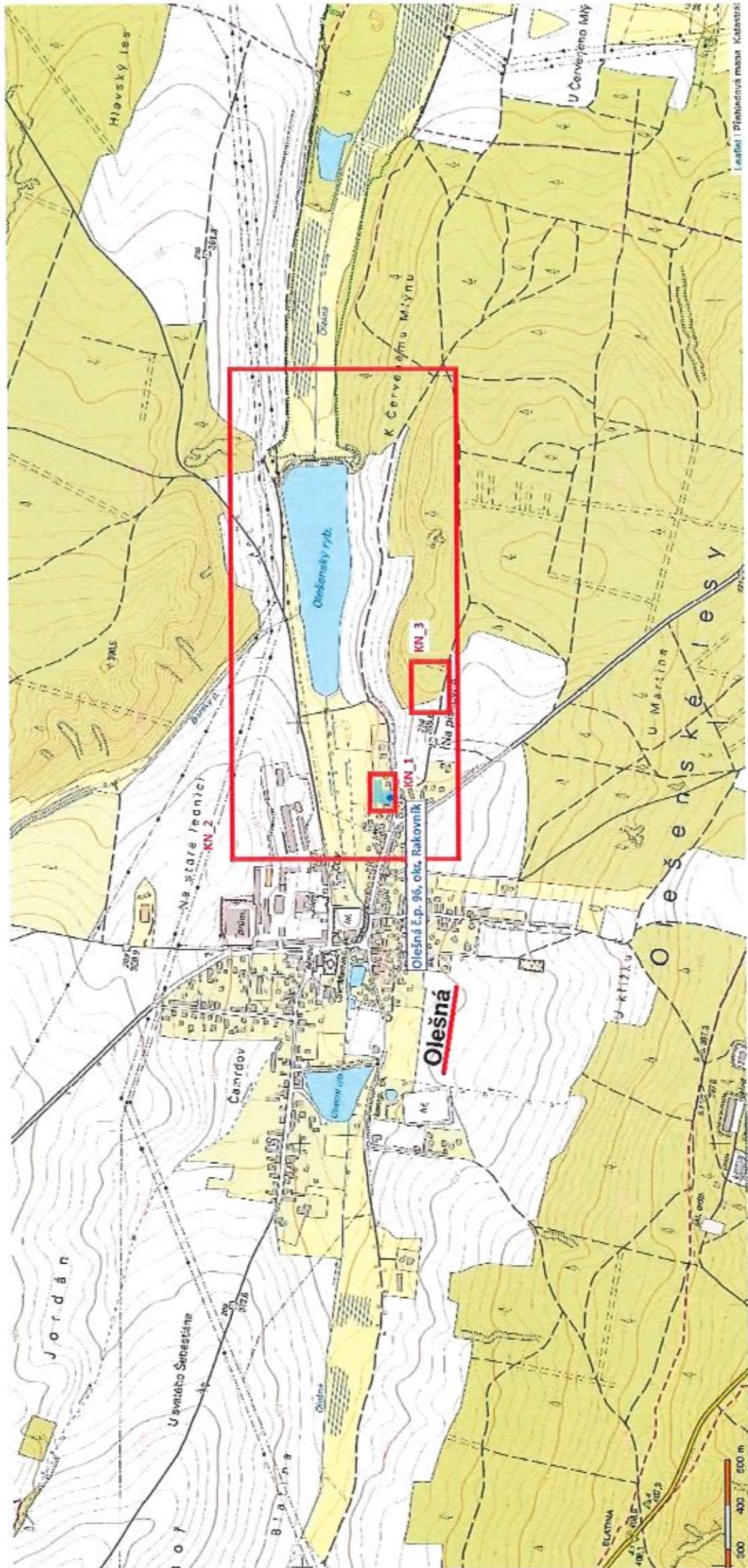




Na piskovně

Orto_3

000 10 20 30 40 50m



Leaflet | Příkladová mapa Katastrál

