

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 088740/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinné rekreace v k.ú. Rožmitál pod Třemšínem, pozemků Lochovice a Brod u Příbramě pro exekuční řízení č.j. 139 EX 23680/21.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD ŠUMPERK, Mgr. Marcel Kubis, soudní exekutor
Adresa:	Masarykovo nám. 44/4, 78901 Zábřeh

OBVYKLÁ CENA

93 690 Kč

Počet stran: 30

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 28.03.2025

Vyhotoveno: V Praze 28.03.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na stavbě: bez čp/če, zp. využití: jiná st., stojící na pozemku parc. č. St. 1620 (LV 10002) v kat. území Rožmitál pod Třemšínem, obec Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram, zapsáno na LV 2453,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/16 (jedna šestnáctina) na pozemcích parc. č. 1812/56 (orná půda), parc. č. 1812/57 (orná půda), parc. č. 1812/58 (orná půda), parc. č. 1812/60 (orná půda) a parc. č. 1812/61 (orná půda) v kat. území Lochovice, obec Lochovice, okres Beroun, zapsáno na LV 575,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemku parc. č. 120/23 (orná půda) v kat. území Brod u Příbramě, obec Příbram, okres Příbram, zapsáno na LV 203,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/56 (jedna padesáti šestina) na pozemku parc. č. 120/31 (orná půda) v kat. území Brod u Příbramě, obec Příbram, okres Příbram, zapsáno na LV 199.

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 17.12.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

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

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

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

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Marcela Kubise o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 1.11.2024 pod č.j. 139 EX 23680/21-316,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 17.12.2024,

- list vlastnictví č. 2453, k.ú. Rožmitál pod Třemšínem ze dne 1.11.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 575, k.ú. Lochovice ze dne 1.11.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 203, k.ú. Brod u Příbramě ze dne 1.11.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 199, k.ú. Brod u Příbramě ze dne 1.11.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 20.11.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 20.11.2024,
- kopie územního plánu obce Lochovice z roku 2015,
- kopie územního plánu města Příbram z roku 2024,
- vyrozumění o ohledání ze dne 15.11.2024,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

Zemědělské pozemky:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2730/2023-202. Datum podání k okamžiku 2.5.2023,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2679/2023-202. Datum podání k okamžiku 28.4.2023,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8544/2024-202. Datum podání k okamžiku 18.12.2024.

Pozemky zahrad:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1794/2023-211. Datum podání k okamžiku 10.3.2023,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8676/2024-211. Datum podání k okamžiku 24.10.2024,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7610/2023-211. Datum podání k okamžiku 29.9.2023,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2512/2024-211. Datum podání k okamžiku 3.4.2024,

Rodinná rekreace:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3960/2024-211. Datum podání k okamžiku 20.5.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1498445,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9498/2023-211. Datum podání k okamžiku 5.12.2023,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3650/2024-211. Datum podání k okamžiku 9.5.2024, spárovaný s databází REMAX pod číslem 093-NP01772.

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

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

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí.

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

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

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 zadání 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

LV č. 2453

kraj Středočeský, okres Příbram, obec Rožmitál pod Třemšínem, k.ú. Rožmitál pod Třemšínem

adresa nemovité věci: Rožmitál pod Třemšínem, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem

LV č. 575

kraj Středočeský, okres Beroun, obec Lochovice, k.ú. Lochovice

adresa nemovité věci: Lochovice, 267 23 Lochovice

LV č. 203

kraj Středočeský, okres Příbram, obec Příbram, k.ú. Brod u Příbramě

adresa nemovité věci: Brod, 261 01 Brod

LV č. 199

kraj Středočeský, okres Příbram, obec Příbram, k.ú. Brod u Příbramě

adresa nemovité věci: Brod, 261 01 Brod

Místopis

Město Rožmitál pod Třemšínem se nachází cca 12 km jihozápadně od města Příbram a cca 7 km severozápadně od města Březnice. Jedná se o město se středně rozvinutou infrastrukturou a se střední nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Příbrami a v Březnici. Do města vedou silnice I. a II. třídy a železniční trať.

Obec Lochovice se nachází cca 4 km východně od města Hořovice, cca 15 km severozápadně od města Dobříš a cca 13 km jihovýchodně od města Beroun. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Hořovicích, Dobříši a v Berouně. Do obce vedou silnice II. a III. třídy a železniční trať.

Obec Brod je částí města Příbram. Nachází se na jižním okraji města Příbram, cca 19 km jihozápadně od města Dobříš a cca 15 km severovýchodně od města Rožmitál pod Třemšínem. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Příbrami, Dobříši a v Rožmitálu pod Třemšínem. Do obce vedou silnice I. a III. třídy.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 120/34	Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram
parc. č. 1369/40	Česká republika

Celkový popis nemovité věci

Pozemky na LV č. 575, k.ú. Lochovice

Oceňované pozemky se nacházejí cca 1,3 km východně od okraje zastavěné části obce Lochovice. Jedná se o soubor sousedících zemědělských pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda o výměře 8 346 m². Soubor pozemků je na severovýchodní straně ohraničený železniční tratí a nachází se v lánu. V době oceňování byly pozemky udržované a využívány. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha zemědělská.

Pozemky na LV č. 203 a 199, k.ú. Brod u Příbramě

Oceňované pozemky se nacházejí na západním okraji zastavěné části obce Brod. Jedná se o sousedící pozemky pravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda o výměře 460 m². Na travnatém pozemku parc. č. 120/31 se nachází nezpevněná cesta. Pozemek parc. č. 120/23 je ohraničený drátěným oplocením. Na travnatém pozemku se nacházejí porosty a dřevěná kolny. V době oceňování byl pozemek parc. č. 120/23 neudržovaný a nevyužívaný. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 120/34, který je ve vlastnictví města Příbram.

Přípojky IS nebyly zjištěny.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha rekreace individuální - zahrádkové a chatové osady.

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

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

Stavba na LV č. 2453, k.ú. Rožmitál pod Třemšínem

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rekreační stavbu bez č.p./č.e. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce objektu je zděná a její stavebně-technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z vláknocementové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín. Okna jsou dřevěná zdvojená. Okna jsou opatřena parapety. Fasáda chaty je nezateplená. Zastavěná plocha stavby je 18 m². K chatě nepatří žádný pozemek. Přístup k nemovité věci je z místní nezpevněné komunikace.

Připojení na IS nebylo zjištěno. Přípojky nebylo možné ověřit.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ve věci případné existence nájemní smlouvy byl dotázán pravděpodobný uživatel zjištěný dle databáze LPIS. Na tuto žádost nebylo do dne zpracování posudku reagováno.

Na pozemku parc. č. St. 1620 stojí stavba rodinné rekreace bez č.p./č.e. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 18 m. Pozemek není předmětem ocenění, je ve vlastnickém právu České republiky. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 1369/70 ve vlastnickém právu České republiky.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 17.12.2024. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil a nepředložil dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář:

Pozemky na LV č. 575, k.ú. Lochovice

K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

Pozemky na LV č. 203 a 199, k.ú. Brod u Příbramě

K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 120/34, který je ve vlastnictví města Příbram.

Stavba chaty stojí na pozemku parc. č. St. 1620, který je ve vlastnictví ČR.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

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, 4 a 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: zemědělský pozemek,
- lokalita: k.ú. Lochovice, blízké okolí do cca 3 km,
- typ pozemků: pozemek zahrady,
- lokalita: k.ú. Brod u Příbramě, blízké okolí do cca 2 km,
- typ nemovité věci: rod. rekreace,
- lokalita: okruh cca 50 km.

4.2. Ocenění

LV č. 2453

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinná rekreace bez č.p./č.e. Rožmitál pod Třemšínem

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	18,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

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

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

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

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinná rekreace Milín	
Lokalita:	č.e. 25	
Popis:	Jedná se o zahradní chatu s pěknou udržovanou zahrádkou na okraji městečka Milín u Příbramě. Velice dobrá poloha cca 1 km od městečka Milín a cca 7 km od Příbrami. Ideální na rekreaci. Chata je o velikosti 1 velké místnosti se zemním sklepem na ovoce a teráskou. Do chaty je zavedená elektřina. Po zahrádce je rozvod užitkové vody na zalévání. Pozemky: celkem 501 m ² , zastavěná plocha 14 m ² a zahrádka 487 m ² . Na zahrádce vzrostlé ovocné stromy a záhonky na pěstování zeleniny. Na pozemku je velký skleník.	
Pozemek:	501,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 20.5.2024 (V-3960/2024-211)
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	1,05	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95	
K6 Celkový stav	1,03	
K7 Vliv pozemku	0,55	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
800 000 Kč	0,59	472 000 Kč

Název:	Rodinná rekreace Kamýk nad Vltavou	
Lokalita:	č.e. 189	
Popis:	Rodinná rekreace nacházející se v obci Kamýk nad Vltavou. Jedná se o samostatně stojící budovu. Střecha budovy je sedlová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 16 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 16 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K chatě nepatří žádný pozemek. Přístup k nemovité věci je z místní nezpevněné komunikace.	
Zastavěná plocha:	16,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,05	 Zdroj: realizovaný prodej z 5.12.2023 (V-9498/2023-211)
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,05	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
499 000 Kč	1,10	548 900 Kč

Název:	Rodinná rekreace Sedlčany		
Lokalita:	parc. č. 1526/17		
Popis:	Kamenná chata s plechovou střechou je třípodlažní. Dole je pokoj se samostatně uzavíratelnou komorou (cca 7 m ²) a chemické WC (3,2 m ²). Vše navazuje na téměř dokončenou terasu (14 m ²). V dalším podlaží je obývací pokoj s kuchyní (cca 13 m ²), dřevěný balkón (3,15 m ²) s výhledem na okolí. Dobře poslouží také venkovní solární sprcha. Nad obývacím pokojem s kuchyní se zvenku po žebříku dostanete do podkrovního pokoje, který slouží jako prostorná ložnice (13 m ²). V objektu není zavedena elektřina. Voda je po celé chatové osadě rozvedena pouze užitková systémem plastových trubek podél plotu. Topení na tuhá paliva. Kamna. Na pozemku je dále udírna a dřevěný domek na nářadí.		
Pozemek:	263,00 m ²		
Zastavěná plocha:	13,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 9.5.2024 (V-3650/2024-211)
K2 Velikosti objektu		0,98	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		0,95	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		0,60	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
800 000 Kč	0,56	448 000 Kč	

Minimální jednotková porovnávací cena	448 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	489 633 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	548 900 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			489 633 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		489 633,00	
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů		* 0,60	
	=	293 779,80	
Vlastnický podíl	*	1 / 8	
Výsledná porovnávací hodnota			36 722 Kč

LV č. 575

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Lochovice (okr. Beroun)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Lochovice, realizovaný prodej ze dne 2.5.2023, V-2730/2023-202				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělských pozemků parc. č. 1819/18, parc. č. 1826/3, parc. č. 1819/9 a parc. č. 1824/8 v k.ú. Lochovice o výměře 15 910 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,09	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
700 000	15 910	44,00	1,09	47,96

Název: k.ú. Kotopeky, realizovaný prodej ze dne 28.4.2023, V-2679/2023-202				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 988 v k.ú. Kotopeky o výměře 13 068 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,10	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
718 740	13 068	55,00	1,10	60,50

Název: k.ú. Bezdědice u Hostomic, realizovaný prodej ze dne 18.12.2024, V-8544/2024-202				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 178/41 v k.ú. Bezdědice u Hostomic o výměře 3 157 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,01	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
140 908	3 157	44,63	1,01	45,08

Minimální jednotková porovnávací cena	45,08 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	51,18 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	60,50 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

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

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

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

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

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

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	1812/56	953	51,00	1 / 16	3 038
orná půda	1812/57	423	51,00	1 / 16	1 348
orná půda	1812/58	428	51,00	1 / 16	1 364
orná půda	1812/60	121	51,00	1 / 16	386
orná půda	1812/61	6 421	51,00	1 / 16	20 467
Obvyklá cena před korekcí ceny					26 603
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	15 961,80
Celková výměra pozemků		8 346	Hodnota pozemků celkem		15 962

LV č. 203

1. Hodnota pozemků

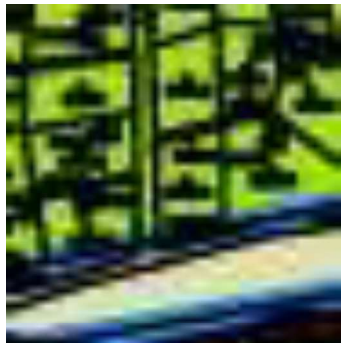
1.1. Pozemek Brod u Příbramě (okr. Příbram)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Příbram a Brod u Příbramě, realizovaný prodej ze dne 10.3.2023, V-1794/2023-211				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej pozemku zahrady parc. č. 4078/159 a podílu na komunikaci parc. č. 165/8 v k.ú. Příbram a parc. č. 165/8 a parc. č. 166/2 v k.ú. Brod u Příbramě o výměře 446 m ² . V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha rekreace individuální - zahrádkové a chatové osady.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,10		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,05		
vybavenost pozemku -		1,01		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
745 000	446	1 670,40	1,17	1 954,37

Název:	k.ú. Příbram a Brod u Příbramě, realizovaný prodej ze dne 24.10.2024, V-8676/2024-211			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej pozemku zahrady s chatkou a porosty parc. č. 4078/141 a podílu na komunikaci parc. č. 4078/3 v k.ú. Příbram a parc. č. 165/8 a parc. č. 166/2 v k.ú. Brod u Příbramě o výměře 539 m ² . V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha rekreace individuální - zahrádkové a chatové osady.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,02		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		0,60		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 590 000	539	2 949,91	0,61	1 799,45

Název:	k.ú. Příbram, realizovaný prodej ze dne 29.9.2023, V-7610/2023-211			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej pozemků zahrady s chatkou parc. č. 3637/54 a podílu na komunikaci parc. č. 3637/87, parc. č. 3637/75, parc. č. 3637/78, parc. č. 3637/79, parc. č. 3637/77 a parc. č. 3637/86 v k.ú. Příbram o výměře 465 m ² . V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha rekreace individuální - zahrádkové a chatové osady.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,08		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		0,80		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
770 000	465	1 655,91	0,86	1 424,08

Název: k.ú. Lazec a Březové Hory, realizovaný prodej ze dne 3.4.2024, V-2512/2024-211				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej pozemku zahrady s chatkou a porosty parc. č. 501/1 a podílu na komunikaci parc. č. 501/3 a parc. č. 501/5 v k.ú. Lazec a parc. č. 420/9 a parc. č. 420/1 v k.ú. Březové Hory o výměře 652 m ² . V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha rekreace individuální - zahrádkové a chatové osady.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,05		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		0,60		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 499 000	652	2 299,08	0,63	1 448,42

Minimální jednotková porovnávací cena	1 424,08 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 656,58 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 954,37 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

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

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

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

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

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

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	120/23	329	1 657,00	1 / 8	68 144
Obvyklá cena před korekcí ceny					68 144
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	40 886,40
Celková výměra pozemků		329	Hodnota pozemků celkem		40 886

LV č. 199

1. Hodnota pozemků

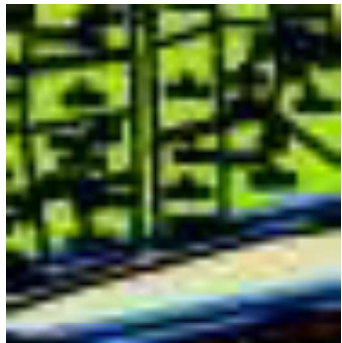
1.1. Pozemek Brod u Příbramě (okr. Příbram)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: k.ú. Příbram a Brod u Příbramě, realizovaný prodej ze dne 10.3.2023, V-1794/2023-211				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej pozemku zahrady parc. č. 4078/159 a podílu na komunikaci parc. č. 165/8 v k.ú. Příbram a parc. č. 165/8 a parc. č. 166/2 v k.ú. Brod u Příbramě o výměře 446 m ² . V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha rekreace individuální - zahrádkové a chatové osady.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,10		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		0,30		
intenzita využití poz. -		1,05		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
745 000	446	1 670,40	0,35	584,64

Název:	k.ú. Příbram a Brod u Příbramě, realizovaný prodej ze dne 24.10.2024, V-8676/2024-211			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej pozemku zahrady s chatkou a porosty parc. č. 4078/141 a podílu na komunikaci parc. č. 4078/3 v k.ú. Příbram a parc. č. 165/8 a parc. č. 166/2 v k.ú. Brod u Příbramě o výměře 539 m ² . V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha rekreace individuální - zahrádkové a chatové osady.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,02		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		0,30		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		0,60		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 590 000	539	2 949,91	0,18	530,98

Název:	k.ú. Příbram, realizovaný prodej ze dne 29.9.2023, V-7610/2023-211			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej pozemků zahrady s chatkou parc. č. 3637/54 a podílu na komunikaci parc. č. 3637/87, parc. č. 3637/75, parc. č. 3637/78, parc. č. 3637/79, parc. č. 3637/77 a parc. č. 3637/86 v k.ú. Příbram o výměře 465 m ² . V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha rekreace individuální - zahrádkové a chatové osady.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,08		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		0,30		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		0,80		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
770 000	465	1 655,91	0,26	430,54

Název: k.ú. Lazec a Březové Hory, realizovaný prodej ze dne 3.4.2024, V-2512/2024-211				
Popis: Jedná se o realizovaný prodej pozemku zahrady s chatkou a porosty parc. č. 501/1 a podílu na komunikaci parc. č. 501/3 a parc. č. 501/5 v k.ú. Lazec a parc. č. 420/9 a parc. č. 420/1 v k.ú. Březové Hory o výměře 652 m ² . V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha rekreace individuální - zahrádkové a chatové osady.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,05		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		0,30		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		0,60		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 499 000	652	2 299,08	0,19	436,83

Minimální jednotková porovnávací cena	430,54 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	495,75 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	584,64 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

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

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

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

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

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

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	120/31	131	496,00	1 / 56	1 160
Obvyklá cena před korekcí ceny					1 160
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	696,00
Celková výměra pozemků		131	Hodnota pozemků celkem		696

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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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 užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

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 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 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 díky 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 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

LV č. 2453

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinná rekreace bez č.p./č.e. Rožmitál pod Třemšínem 36 722,- Kč

LV č. 2453		
Obvyklá cena		36 000 Kč
slovy: Třicet šest tisíc Kč		

LV č. 575

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Lochovice (okr. Beroun) 15 962,- Kč

LV č. 575		
Obvyklá cena		15 000 Kč
slovy: Patnáct tisíc Kč		

LV č. 203

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Brod u Příbramě (okr. Příbram) 40 886,- Kč

LV č. 203		
Obvyklá cena		42 000 Kč
slovy: Čtyřicet dva tisíc Kč		

LV č. 199

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Brod u Příbramě (okr. Příbram)

696,- Kč

LV č. 199	
Obvyklá cena	690 Kč
slovy: Šest set devadesát Kč	

Porovnávací hodnota	36 722 Kč
Hodnota pozemku	57 544 Kč

Obvyklá cena	93 690 Kč
slovy: Devadesát tři tisíc šest set devadesát Kč	

Silné stránky

- přístup k pozemkům na LV č. 203 a 199, k.ú. Brod u Příbramě.

Slabé stránky

- přístup k pozemkům na LV č. 575, k.ú. Lochovice,
- chata na LV č. 2453 bez pozemku.

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, RE\MAX). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

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

5.2. Kontrola postupu

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

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na stavbě: bez čp/če, zp. využití: jiná st., na parcele: St. 1620, LV 10002 v kat. území Rožmitál pod Třemšínem, obec Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram, zapsáno na LV 2453,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/16 (jedna šestnáctina) na pozemcích parc. č. 1812/56 (orná půda), parc. č. 1812/57 (orná půda), parc. č. 1812/58 (orná půda), parc. č. 1812/60 (orná půda) a parc. č. 1812/61 (orná půda) v kat. území Lochovice, obec Lochovice, okres Beroun, zapsáno na LV 575,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemku parc. č. 120/23 (orná půda) v kat. území Brod u Příbramě, obec Příbram, okres Příbram, zapsáno na LV 203,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/56 (jedna padesátá šestina) na pozemku parc. č. 120/31 (orná půda) v kat. území Brod u Příbramě, obec Příbram, okres Příbram, zapsáno na LV 199.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou dle rozpisu jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na stavbě: bez čp/če, zp. využití: jiná st., na parcele: St. 1620, LV 10002 v kat. území Rožmitál pod Třemšínem, obec Rožmitál pod Třemšínem, okres Příbram, zapsáno na LV 2453,

B) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/16 (jedna šestnáctina) na pozemcích parc. č. 1812/56 (orná půda), parc. č. 1812/57 (orná půda), parc. č. 1812/58 (orná půda), parc. č. 1812/60 (orná půda) a parc. č. 1812/61 (orná půda) v kat. území Lochovice, obec Lochovice, okres Beroun, zapsáno na LV 575,

C) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemku parc. č. 120/23 (orná půda) v kat. území Brod u Příbramě, obec Příbram, okres Příbram, zapsáno na LV 203,

D) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/56 (jedna padesátá šestina) na pozemku parc. č. 120/31 (orná půda) v kat. území Brod u Příbramě, obec Příbram, okres Příbram, zapsáno na LV 199.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A, B, D) nezjištěno,

C) oplocení a dřevěné kolny.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši **36.000,- Kč**,

B) v objektivní zaokrouhlené výši **15.000,- Kč**,

C) v objektivní zaokrouhlené výši **42.000,- Kč**,

D) v objektivní zaokrouhlené výši **690,- Kč**.

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

A, B, C, D) nezjištěny.

Obvyklá cena	93 690 Kč
slovy: Devadesát tři tisíc šest set devadesát 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. 199, k.ú. Brod u Příbramě	9
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 203, k.ú. Brod u Příbramě	8
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 575, k.ú. Lochovice	10
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2453, k.ú. Rožmitál pod Třemšínem	23
Snímek katastrální mapy	3
Ortofotomapa	3
Mapa oblasti	3
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 Jedličková

Jakub Chrástecký

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

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

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 088740/2024.

V Praze 28.03.2025

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

Digitally signed by
JUDr. Mgr. Marcel
Petrásek, M.B.A.,
LL.M.
Date: 2025.03.31
17:29:53 +02'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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