

# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

## ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 21574-963/2020

O ceně:

- I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 317/1 - trvalý travní porost, LV č. 240, v k.ú. Obory, obec Obory, okres Příbram.  
II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 317/10 - zahrada, pozemku p.č. 317/11 - zahrada, pozemku p.č. 317/13 - zahrada a pozemku p.č. 317/17 - zahrada, LV č. 343, vše v k.ú. Obory, obec Obory, okres Příbram.

**Objednavatel posudku:**

Mgr. Marcel Kubis  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk  
Masarykovo nám. 44/4  
789 01 Zábřeh na Moravě  
IČ: 72043202  
DIČ: CZ7803135681

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu  
exekučního řízení č.j. 139 EX 09329/14-087

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 11.3.2020 posudek vypracoval:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 22 stran a 31 stran příloh.

V Praze, dne 6.8.2020

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 12.6.2020 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 09329/14-087**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 317/1** - trvalý travní porost, LV č. 240, v k.ú. Obory, obec Obory, okres Příbram.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 317/10** - zahrada, pozemku **p.č. 317/11** - zahrada, pozemku **p.č. 317/13** - zahrada a pozemku **p.č. 317/17** - zahrada, LV č. 343, vše v k.ú. Obory, obec Obory, okres Příbram.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitostmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitosti. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitosti, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitostí nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitosti, a o právech a závadách s nemovitostí spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

Znalecký posudek je zpracován v době pandemie, kdy je proces oceňování zatížen jejími vlivy. V průběhu pandemie je ocenění nemovitých věcí provedeno ve stavu k poslednímu předkrizovému datu, t.j. ke dni 11.3.2020 (dne 12.3.2020 vyhlášen nouzový stav v ČR) a to ve stavu jaký byl zjištěn ke dni místního šetření. V případě, že v průběhu pandemie, či po jejím ukončení dojde na trhu k podstatným změnám, je nutné na tyto reagovat aktualizací analýz tohoto znaleckého posudku a to v souladu se zákonem o oceňování majetku a znaleckých standardů.

**V zákonu č.120/2001 Sb.** o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

*“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu”* – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

**V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*“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 věci a určí se porovnáním.”*

**Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:**

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 11.3.2020, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

**Porovnávací hodnota** - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

## **2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 25.6.2020 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila.

### 3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 240, pro k.ú. Obory, obec Obory, okres Příbram, vyhotovený objednavatelem dne 12.6.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 343, pro k.ú. Obory, obec Obory, okres Příbram, vyhotovený objednavatelem dne 12.6.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhledy katastrální mapy, pro k.ú. Obory, obec Obory, okres Příbram, vyhotovená znaleckým ústavem dne 25.6.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán obce Obory.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz) atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

**Kraj:** Středočeský  
**Okres:** Příbram  
**Obec:** Obory  
**Katastrální území:** Obory (708658)

**List vlastnictví číslo:** 240

**Vlastník:**

Sedláčková Božena Podíl: 1/6  
č. p. 9, 27373 Vraný

#### Nemovité věci evidované na LV č. 343, k.ú. Obory

**List vlastnictví číslo:** 343

**Vlastník:**

Sedláčková Božena Podíl: 1/18  
č. p. 9, 27373 Vraný

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

##### I) Nemovité věci evidované na LV č. 240, k.ú. Obory

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 317/1** - trvalý travní porost, v k.ú. Obory, obec Obory, okres Příbram, který je situován v okrajové části zastavěné území obce a je přístupný po nezpevněné komunikaci.

Dle platného územního plánu obce Obory (a sdělení starosty obce, pana Václava Lundáka) je pozemek veden v plochách územních rezervy pro bydlení. Ke dni ocenění nebylo vydáno žádné územní rozhodnutí pro výstavbu, pozemek je zemědělsky obděláván a je součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

## **II) Nemovité věci evidované na LV č. 343, k.ú. Obory**

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 317/10 - zahrada, pozemku p.č. 317/11 - zahrada, pozemku p.č. 317/13 - zahrada a pozemku p.č. 317/17 - zahrada, vše v k.ú. Obory, obec Obory, okres Příbram. ,

Pozemky se nachází v okrajové části zastavěného území obce a netvoří jednotný funkční celek. Pozemky jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1386/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Obory, č.p. 68, 263 01 Obory. Pozemek p.č. 317/13 je dále přístupný po nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 317/14 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiných subjektů.

Dle platného územního plánu obce Obory (a sdělení starosty obce, pana Václava Lundáka) jsou pozemky zahrnuty v plochách:

- p.č. 317/10 - stávající plochy „ČOB - I - plochy bydlení“
- p.č. 317/11 - stávající plochy „ostatní plochy - ostatní komunikace“
- p.č. 317/13 - stávající plochy „ČOB - I - plochy bydlení“
- p.č. 317/17 - stávající plochy „ostatní plochy - ostatní komunikace“

Na pozemcích se nachází venkovní úpravy (betonová dlažba, vrata a vrátka, oplocení, opěrné zídky a části vedlejších staveb), které dle sdělení účastníka místního šetření nejsou ve vlastnictví či spoluvlastnictví povinné, jsou ve vlastnictví majitelů přilehlých rodinných domů, a proto nejsou předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.

Ocenění je provedeno dle skutečného, zjištěného stavu.

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

## **6. Obsah znaleckého posudku**

### **Nemovité věci evidované na LV č. 240, k.ú. Obory**

- 1) Pozemky
  - a) Pozemek

### **Nemovité věci evidované na LV č. 343, k.ú. Obory**

- 1) Pozemky
  - a) Pozemky

### **Komparativní metoda - pole, louky**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

### **Komparativní metoda - stavební pozemky**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Nemovité věci evidované na LV č. 343, k.ú. Obory

##### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/18 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

**Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:**

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,040$$



**Ocenění****Nemovité věci evidované na LV č. 240, k.ú. Obory****1) Pozemky****1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****1.1.a) Pozemek – § 6****§ 6 – Zemědělské pozemky**

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
317/1	Trvalý travní porost	53254	3 402	3,23	3,2300	10 988,46

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	1 / 6
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>1 831,41 Kč</b>

**Pozemek – zjištěná cena: 1 831,41 Kč**

**Nemovité věci evidované na LV č. 343, k.ú. Obory****1) Pozemky****1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****1.1.a) Pozemky – § 4, 9****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Obory  
Název okresu: Příbram

**Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace,	0,70

5	Dopravní obslužnost obce	nebo plyn IV. Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70
6	Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 1\,065,-$  Kč/m<sup>2</sup>  
**Základní cena pozemku:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 134,-$  Kč/m<sup>2</sup>**  
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

**Index trhu:**  $I_T = 0,930$

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů:  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Index polohy:**  $I_P = 1,040$

**Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,967$**

**§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 38,8734$  Kč/m<sup>2</sup>

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
317/10	Zahrada	50	1 943,67
317/13	Zahrada	113	4 392,69
	Součet:	163	6 336,36

**Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	III. Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV. třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. území sídelní části obce	0,05
3 Povrchy	II. Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Index cenového porovnání: } I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,231$$

#### § 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 30,9540 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
317/11	Zahrada	37	1 145,30
317/17	Zahrada	15	464,31
	Součet:	52	1 609,61

**Součet cen všech typů pozemků:** = **7 945,97 Kč**

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: ×  $\frac{1}{18}$   
**Cena po úpravě:** = **441,44 Kč**

**Pozemky – zjištěná cena:** **441,44 Kč**

## Komparativní metoda - pole, louky

### 1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

#### Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),

- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

### **1) Pozemek Hvoždány, okres Příbram**

Pozemky o celkové výměře 1.708 m<sup>2</sup>. V katastru nemovitostí jsou oba vedeny jako ostatní plocha. V současné době jsou obhospodařovány.

Nabídková CENA: 51 500,- Kč

### **2) Pozemek Rosovice, okres Příbram**

Pozemky v obci Rosovice, která se nachází v okrese Příbram, kraj Středočeský. Dle katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako trvalý travní porost a jejich celková výměra činí 1.718 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou v současné době obhospodařovány zemědělskou společností.

Nabídková CENA: 68 700,- Kč

### **3) Pozemek Zbenice, okres Příbram**

Pozemek o celkové výměře 1.724 m<sup>2</sup>. Dle katastru nemovitostí je pozemek veden jako trvalý travní porost a v současné době je obhospodařován zemědělskou společností.

Nabídková CENA: 69 000,- Kč

### **4) Pozemek Petrovice, okres Příbram**

Pozemky o celkové výměře 5.729 m<sup>2</sup> v obci Zahrádka. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako orná půda a ostatní plocha. V současné době jsou obhospodařovány na základě pachtovní smlouvy.

Nabídková CENA: 166 100,- Kč

### **5) Pozemek Smolotely, okres Příbram**

Pozemek vedený jako trvalý travní porost o výměře 6.942 m<sup>2</sup> na okraji obce Smolotely.

Nabídková CENA: 242 970,- Kč

### **Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

**Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- pozemek situován v okrajové části zastavěného území obce

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- v současné době pozemek využitelný pouze pro zemědělské účely

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 28,- do 39,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **34,- Kč/m<sup>2</sup>**.

**Seznam porovnávaných objektů:**

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{objektivizační}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Hvozdčany, okres Příbram		51 500,- Kč	1 708,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	28,72 Kč	1,0
Pozemek Rosovice, okres Příbram		68 700,- Kč	1 718,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	38,08 Kč	1,0
Pozemek Zbenice, okres Příbram		69 000,- Kč	1 724,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	38,12 Kč	1,0
Pozemek Petrovice, okres Příbram		166 100,- Kč	5 729,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	27,61 Kč	1,0
Pozemek Smolotely, okres Příbram		242 970,- Kč	6 000,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	38,57 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	27,61 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	34,22 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	38,57 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	34,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 34,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 34,- Kč**

**Komparativní metoda - stavební pozemky****1) Ocenění porovnávací metodou**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

**Výběr porovnatelných vzorků:**

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),

- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

### **1) Pozemek Drevníky, okres Příbram**

Pozemek o ploše 928 m<sup>2</sup> k výstavbě rodinného domu v obci Drevníky, okr. Příbram. Pozemek se nachází v klidné části obce, mimo hlavní komunikace. Elektřina a obecní vodovod jsou na hranici pozemku (postavený sloupek), elektroměr je instalován a zaplacen, obdobně je zaplacena přípojka na vodu. Likvidaci odpadních vod je nutno řešit jímkou nebo čističkou odpadních vod (do doby než bude zbudována kanalizace). Parcela je oplocená. Na parcele lze postavit dům o jednom nadzemním podlaží a podkroví, sedlová střecha.

Nabídková CENA: 1 392 000,- Kč

### **2) Pozemek Svatý Jan - Hojšín, okres Příbram**

Pozemek se stavebním povolením. Nabízím prodej pozemku 1.503 m<sup>2</sup> ke stavbě rodinného domu v obci Hojšín u Kamýku nad Vltavou. Přístup po místní komunikaci ve vlastnictví obce. Na pozemku je vyvrtaná studna, postavený zahradní domek se zavedenou elektřinou.

Nabídková CENA: 1 800 000,- Kč

### **3) Pozemek Kamýk nad Vltavou, okres Příbram**

Pozemek (1.382 m<sup>2</sup>) zasítovaný a stavební pozemek o rozloze, který se nachází v Kamýku nad Vltavou.

Nabídková CENA: 2 211 200,- Kč

### **4) Pozemek Hřiměždice, okres Příbram**

Pozemek o celkové výměře 1.325 m<sup>2</sup> v obci Vestec u Hřiměždic, okres Příbram spolu s projektem. Pozemek určen ke stavbě objektu k rodinné rekreaci. Na pozemku již byla vyhloubena vlastní studna s vodou o kvalitě kojenecké vody a hrubé terénní úpravy kvůli srovnání svahu pro základovou desku budoucího rekreačního objektu. Elektřina 400V.

Nabídková CENA: 2 230 000,- Kč

### **5) Pozemek Zduchovice - Žebrákov, okres Příbram**

Pozemek - vydané stavební povolení na rodinný nebo rekreační dům u Zduchovic - část Žebrakov. Pozemek je možné rozdělit. Pozemek je o celkové výměře 4.375 m<sup>2</sup>. Přípojka elektřiny a přístupová cesta. Je plánováno zásobování vodou ze studny a odpar do jímky nebo čističky.

Nabídková CENA: 6 562 500,- Kč

### **Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

**Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 790,- do 1 110,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při nižší hranici uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **790,- Kč/m<sup>2</sup>**.

**Seznam porovnávaných objektů:**

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{objektivizační}$	$K_{stavební}$ <i>připravenosti</i>	$K_{přístupu}$	$K_{využitelnosti}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Drevníky, okres Příbram					1 392 000,- Kč	928,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,20	1,00	1,20	992,06 Kč	1,0
Pozemek Svatý Jan - Hojšín, okres Příbram					1 800 000,- Kč	1 503,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,20	1,00	1,20	792,07 Kč	1,0
Pozemek Kamýk nad Vltavou, okres Příbram					2 211 200,- Kč	1 382,00 m <sup>2</sup>
1,10	1,05	1,20	1,00	1,20	962,- Kč	1,0
Pozemek Hřiměždice, okres Příbram					2 230 000,- Kč	1 325,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,20	1,00	1,20	1 113,11 Kč	1,0
Pozemek Zduchovice - Žebrákov, okres Příbram					6 562 500,- Kč	4 375,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,20	1,00	1,20	992,06 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu} \times K_{využitelnosti})$

Minimální jednotková cena za m<sup>2</sup>: 792,07 Kč  
 Průměrná jednotková cena za m<sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ): 970,26 Kč  
 Maximální jednotková cena za m<sup>2</sup>: 1 113,11 Kč



**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :		790,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	=	790,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 790,- Kč**

## C. REKAPITULACE

**Obvyklá cena** (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech dané cenové kategorie je srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je průměrná. V obdobných lokalitách je na trhu dostatečná nabídka srovnatelných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

**Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.**

### I) Nemovité věci evidované na LV č. 240, k.ú. Obory

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/6 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto ideálních spoluvlastnických podílech. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem.

<b>Pozemek p.č. 317/1</b>	
Výměra pozemku	3.402 m <sup>2</sup>
Obvyklá hodnota pozemku za m <sup>2</sup> (stanovena komparativní metodou)	34,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku (jako celku)	115 668,- Kč
<b>Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k pozemkům (zaokrouhleno)</b>	<b>19 300,- Kč</b>

### II) Nemovité věci evidované na LV č. 343, k.ú. Obory

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/18 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto ideálních spoluvlastnických podílech. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem.

**a) Pozemky vedeny v ÚP jako „plochy smíšené obytné“**

<b>Pozemky p.č. 317/10 a p.č. 317/13</b>	
Výměra pozemků	163 m <sup>2</sup>
Obvyklá hodnota pozemků za m <sup>2</sup> (stanovena komparativní metodou)	790,- Kč
Obvyklá hodnota pozemků (jako celku)	128 770,- Kč
<b>Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 k pozemkům (zaokrouhlo)</b>	<b>7 200,- Kč</b>

**b) Pozemky komunikací a veřejných prostranství - p.č. 317/11 a p.č. 317/17**

Srovnatelné pozemky komunikací a veřejných prostranství se běžně neobchodují. V našem konkrétním případě za obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 k pozemkům p.č. 317/11 a p.č. 317/17 považujeme cenu zjištěnou dle platného administrativního předpisu a to ve výši **100,- Kč** (zaokrouhlo).

**Obvyklá hodnota předmětu ocenění na LV č. 343 v k.ú. Obory činí:**

7 200,- + 100,- = **7 300,- Kč**

**Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:**

19 300,- + 7 300,- = **27 000,- Kč** (zaokrouhlo)

**REKAPITULACE**

<b>Cena pozemků podle cenového předpisu</b>	<b>2 273,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>27 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou*</b>	<b>0,- Kč</b>

\* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí**

**27 000,- Kč**

**Cena slovy: dvacetsedmtisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 6.8.2020

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**  
znalecký ústav

.....  
**Ing. Tomáš Vingrálek**  
jednatel

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 21574-963/2020 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhledy katastrální mapy