

## Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: [vingralek@posudek.com](mailto:vingralek@posudek.com)  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 11998-1468/2015

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 568/5 - zahrada, pozemku p.č. 568/6 - zahrada a pozemku p.č. 568/7 - zahrada, vše v k.ú. Roztoky u Prahy, obec Roztoky, okres Praha-západ.

**Objednavatel posudku:**

JUDr. Ivo Erbert  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ  
Milešovská 1326/4  
130 00 Praha 3 - Vinohrady  
IČ: 72073462

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu  
exekučního řízení č.j. 149 EX 4146/13-24

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 16.8.2015 posudek vypracoval:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 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 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 15 stran a 5 stran příloh.

V Praze, dne 16.8.2015

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 6.3.2015 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 4146/13-24**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 568/5** - zahrada, pozemku **p.č. 568/6** - zahrada a pozemku **p.č. 568/7** - zahrada, vše v k.ú. Roztoky u Prahy, obec Roztoky, okres Praha-západ.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi 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.

**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 přikládaná 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 16.8.2015, 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.. 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 16.8.2015 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a podílového vlastníka předmětu ocenění, pana Víta Bromovského.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

## **3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Výpis z katastru nemovitostí č. 2177, pro k.ú. Roztoky u Prahy, obec Roztoky, okres Praha-západ, vyhotovený objednavatelem dne 6.3.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Roztoky u Prahy, obec Roztoky, okres Praha-západ, vyhotovená znaleckým ústavem dne 16.8.2015, 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 města Roztoky.

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:** Praha-západ  
**Obec:** Roztoky  
**Katastrální území:** Roztoky u Prahy (742503)

**List vlastnictví číslo:** 2177

**Vlastníci:**

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Bromovský Vít<br>Olbrachtova 709, 25263 Roztoky               | Podíl: 1/2 |
| 2. Chvojka Zbyněk<br>Varšavská 1104/22, Vinohrady, 12000 Praha 2 | Podíl: 1/2 |

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 568/5** - zahrada, pozemku **p.č. 568/6** - zahrada, a dále pozemku **p.č. 568/7** - zahrada, vše v k.ú. Roztoky u Prahy, obec Roztoky, okres Praha-západ, které jsou situovány v zastavěné, okrajové části města Roztoky. Pozemky jsou situovány v rovinném terénu. Dle sdělení účastníka místního šetření, ve městě Roztoky je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Pozemek **p.č. 568/5** - zahrada a pozemek **p.č. 568/7** - zahrada tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 2443/255 - ostatní plocha a dále přes pozemek p.č. 2443/254 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Město Roztoky, nám. 5. května 2, 25263 Roztoky.

Pozemek **p.č. 568/6** - zahrada je přístupný po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 552/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Roztoky, nám. 5. května 2, 25263 Roztok.

Dle sdělení paní Ing. Hany Záhorské, referentky odboru SRMŽP, MěÚ Roztoky jsou pozemky v platném územním plánu vedeny následovně:

„Parc.č. 568/5 (část parcely o výměře cca 130 m<sup>2</sup> – komunikace + 59 m<sup>2</sup> – zeleň, parky a aleje) a 568/7 (část parcely o výměře 15 m<sup>2</sup> - komunikace) jsou z velké části vymezeny pro veřejně prospěšnou stavbu komunikace propojující ulici Jana Palacha s ul. Bráfova. Zbývající části parc.č. 568/5 (část parcely o výměře cca 6 m<sup>2</sup>) a 568/7 (část parcely o výměře 10 m<sup>2</sup>) se nachází v ploše všeobecně obytné území, parc.č. 568/6 se nachází v ploše všeobecně obytné území.“

Ocenění je provedeno dle skutečného, zjištěného stavu.

**Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemků, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:**

Pozemek p.č. 568/5:

- oplocení - sloupky z betonových tvarovek a betonová podezdívka (bez výplně)
- kovová vrata
- betonová dlažba
- přípojky IS

Pozemek p.č. 568/6:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- drátěné pletivo na betonových sloupcích a betonové podezdívce

Pozemek p.č. 568/7:

- oplocení - drátěné pletivo na betonových sloupcích a betonové podezdívce

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

## **6. Obsah znaleckého posudku**

- 1) Pozemky
  - a) Pozemky
- 2) Věcná práva
  - a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění

## B. POSUDEK

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

#### 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 1/2 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí	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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,960$$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Režidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
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	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,05
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerčního využití	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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,940$$

## Ocenění

### 1) Pozemky

#### 1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

##### 1.a.1) Pozemky – § 4, 9

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Roztoky  
Název okresu: Praha-západ

#### Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	$O_i$
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,95
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
3 Poloha obce	I. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	1,05
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	IV. Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 2\,710,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku:  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,608,42 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu:  $I_T = 0,960$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	$P_i$
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitosť pozemku a expozice	IV. Svažitosť 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:  $I_p = 0,940$

Index cenového porovnání dle § 4:  $I = I_T \times I_O \times I_p = 0,902$

**§ 9 odst. 4 – Jiné pozemky**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 435,2385 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
568/5	Zahrada - část	6	2 611,43
568/6	Zahrada	83	36 124,80
568/7	Zahrada - část	10	4 352,39
	Součet:	99	43 088,62

**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	II. Místní komunikace, dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce od 1 201 m do 2 100 m	-0,40
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
3 Povrchy	I. Se zpevněným povrchem	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	I. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,60

**Index cenového porovnání:**  $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,360$

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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 579,0312 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
568/5	Zahrada - část	130	75 274,06
568/7	Zahrada - část	15	8 685,47
	Součet:	145	83 959,53

**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	IV. Ostatní (např., pěší zóny, cyklostezky, veřejná zeleň, veřejné parky)	-0,55
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
3 Povrchy	III. Veřejné parky nebo veřejná zeleň	-0,06
4 Vlivy ostatní neuvedené	I. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,60

**Index cenového porovnání:**  $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,234$

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

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 376,3703 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
568/5	Zahrada - část	59	22 205,85

**Součet cen všech typů pozemků:** = 149 254,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl: × 1 / 2  
**Cena po úpravě:** = 74 627,- Kč



Pozemky – určená cena: 74 627,- Kč

## 2) Věcná práva

### 2.a) Cenový předpis

#### 2.a.1) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou: 10 000,- Kč

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného, × -1

Hodnota věcného břemene: = -10 000,- Kč

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: ×  $\frac{1}{2}$

Cena po úpravě: = -5 000,- Kč

Hodnota věcného břemene: = -5 000,- 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 postíženy 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.

### I) Pozemek p.č. 568/5

#### a) část pozemku vedena v UP jako „všeobecně obytné území“

##### Kladné stránky předmětu ocenění:

- občanská vybavenost obce na dobré úrovni
- přístup je po zpevněné veřejné komunikaci
- dopravní dostupnost obce zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- přístup je po zpevněné veřejné komunikaci

##### Záporné stránky předmětu ocenění:

- poddimenzovaná výměra stavebního pozemku (6 m<sup>2</sup>)
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

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 nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 1.000,- Kč do 1.500,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí, při nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 1.000,- Kč/m<sup>2</sup>, po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 6 m<sup>2</sup> se dostáváme k hodnotě ve výši 6 000,- Kč.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 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. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou hodnotu spoluvlastnického podílu 1/2 předmětu ocenění ve výši **3 000,- Kč** (zaokrouhлено).

**b) část pozemku vedena v UP jako „komunikace“**

Srovnatelné pozemky se běžně neobchodují. V našem konkrétním případě za obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k pozemku p.č. 568/5 (část) považujeme cenu zjištěnou dle platného administrativního předpisu a to ve výši **38 000,- Kč** (zaokrouhleno).

**c) část pozemku vedena v UP jako „zeleň, parky a aleje“**

Srovnatelné pozemky se běžně neobchodují. V našem konkrétním případě za obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k pozemku p.č. 568/5 (část) považujeme cenu zjištěnou dle platného administrativního předpisu a to ve výši **12 000,- Kč** (zaokrouhleno).

**Obvyklá hodnota pozemku p.č. 568/5 činí:**

3 000,- + 38 000,- + 12 000,- = **55 000,- Kč** (zaokrouhleno)

**II) Pozemek p.č. 568/6****Kladné stránky předmětu ocenění:**

- občanská vybavenost obce na dobré úrovni
- přístup je po zpevněné veřejné komunikaci
- dopravní dostupnost obce zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- přístup je po zpevněné veřejné komunikaci

**Záporné stránky předmětu ocenění:**

- poddimenzovaná výměra stavebního pozemku (83 m<sup>2</sup>)
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

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 nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 1.000,- Kč do 1.500,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí, při nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 1.000,- Kč/m<sup>2</sup>, po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 83 m<sup>2</sup> se dostáváme k hodnotě ve výši 83 000,- Kč.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 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. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou hodnotu spoluvlastnického podílu 1/2 předmětu ocenění ve výši **35 000,- Kč** (zaokrouhleno).

### III) Pozemek p.č. 568/7

#### a) část pozemku vedena v UP jako „všeobecně obytné území“

##### Kladné stránky předmětu ocenění:

- občanská vybavenost obce na dobré úrovni
- dopravní dostupnost obce zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- přístup je po zpevněné veřejné komunikaci

##### Záporné stránky předmětu ocenění:

- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

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 nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 1.000,- Kč do 1.500,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí, při nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 1.000,- Kč/m<sup>2</sup>, po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 10 m<sup>2</sup> se dostáváme k hodnotě ve výši 10 000,- Kč.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 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. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou hodnotu spoluvlastnického podílu 1/2 předmětu ocenění ve výši **4 000,- Kč** (zaokrouhleno).

#### b) část pozemku vedena v UP jako „komunikace“

Srovnatelné pozemky se běžně neobchodují. V našem konkrétním případě za obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k pozemku p.č. 568/5 (část) považujeme cenu zjištěnou dle platného administrativního předpisu a to ve výši **4 000,- Kč** (zaokrouhleno).

**Obvyklá hodnota pozemku p.č. 568/7 činí:**  
4 000,- + 4 000,- = **10 000,- Kč** (zaokrouhleno)

**Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:**  
55 000,- + 35 000,- + 10 000,- = **100 000,- Kč**

## REKAPITULACE

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena pozemků	74 630,- Kč
Cena věcných práv	-5 000,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>69 630,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	
	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*</b>	<b>- 5 000,- Kč</b>

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

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

**100 000,- Kč** (Obvyklá hodnota, bez zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: **jednostotísíc Kč**

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

**95 000,-Kč** (Obvyklá hodnota, se zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: **devadesátpěttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Ing. Hana Hrnčiarová

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 16.8.2015

**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. 11998-1468/2015 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 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  
Kopie katastrální mapy