

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
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 19555-590/2019

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. St. 3393** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st. (LV č. 3919), a pozemku **p.č. 1827** - orná půda, vše v k.ú. Slaný, obec Slaný, okres Kladno.

II) pozemku **p.č. 1658/55** - orná půda, v k.ú. Slaný, obec Slaný, okres Kladno.

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 9573/15-42**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 20.3.2019 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
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 21 stran a 8 stran příloh.

V Praze, dne 25.4.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 14.5.2018 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 9573/15-42**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. St. 3393** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st. (LV č. 3919), a pozemku **p.č. 1827** - orná půda, vše v k.ú. Slaný, obec Slaný, okres Kladno.

II) pozemku **p.č. 1658/55** - orná půda, v k.ú. Slaný, obec Slaný, okres Kladno.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

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 přikládána 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 20.3.2019, 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. a vyhlášky č. 457/2017 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 25.5.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila.

Další prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 20.3.2019 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 1123, pro k.ú. Slaný, obec Slaný, okres Kladno, vyhotovený objednavatelem dne 14.5.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Slaný, obec Slaný, okres Kladno, vyhotovená znaleckým ústavem dne 20.3.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán obce Slaný.

Sdělení vedoucí stavebního úřadu ve Slaném, paní Ing. Lenky Horáčkové.

Sdělení městského úřadu ve Slaném.

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, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, 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: Kladno
Obec: Slaný
Katastrální území: Slaný (749362)

Pozemky p.č. St. 3393 a p.č. 1827, LV č. 1123, k.ú. Slaný

List vlastnictví číslo: 1123

Vlastníci:

- | | |
|---|-------------|
| 1. Brodecká Zdeňka
adresa neznámá | Podíl: 2/10 |
| 2. Brodecký Jaroslav Ing.
J. Lébra 520, Kročehlavy, 27201 Kladno | Podíl: 3/10 |
| 3. Francová Jana
Topolová 80, 25082 Tuklaty | Podíl: 1/4 |
| 4. Machová Helena
Potoční 448, 25267 Tuchoměřice | Podíl: 1/4 |

Pozemek p.č. 1658/55. LV č. 1123, k.ú. Slaný**List vlastnictví číslo: 1123****Vlastníci:**

- | | |
|---|-------------|
| 1. Brodecká Zdeňka
adresa neznámá | Podíl: 2/10 |
| 2. Brodecký Jaroslav Ing.
J. Lébra 520, Kročehlavy, 27201 Kladno | Podíl: 3/10 |
| 3. Francová Jana
Topolová 80, 25082 Tuklaty | Podíl: 1/4 |
| 4. Machová Helena
Potoční 448, 25267 Tuchoměřice | Podíl: 1/4 |

5. Celkový popis předmětu ocenění**I) Pozemky p.č. St. 3393 a p.č. 1827, LV č. 1123, k.ú. Slaný**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 3393** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st. (LV č. 3919), a pozemku **p.č. 1827** - orná půda, vše v k.ú. Slaný, obec Slaný, okres Kladno, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Slaný. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci, na pozemku p.č. 2020/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5.

Dle informací ČSÚ v obci Slaný je možné napojení na tyto inženýrské sítě elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení. Jedná se o zahrádkářskou osadu.

Dle platného územního plánu obce Slaný jsou pozemky vedeny takto:

- p.č. St. 3393 - „návrhová plocha bydlení v rodinných domech - městské, příměstské“
- p.č. 1827 - „návrhová plocha bydlení v rodinných domech - městské, příměstské“

Informace byly získány z územního plánu obce Slaný, který je dohledatelný na [www stránkách obce Slaný](http://www.stránkách-obce-slaný.cz).

Na pozemku p.č. St. 3393 - zastavěná plocha a nádvoří, se nachází objekt bez čp/če - jiná st., který je ve vlastnictví jiného subjektu, a proto není předmětem ocenění.

Dle sdělení stavebního úřadu ve Slaném nejsou ke dni 4.3.2019 archivovány žádné doklady. Dále nebylo na tyto pozemky vydáno žádné územní rozhodnutí.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku:**a) vedlejší stavby:**

Na pozemku p.č. 1827 se nachází vedlejší stavba se sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami, u které je situována zděná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou pozinkovaným plechem. Od těchto, vlevo (pohled ze zpevněné komunikace), je přístupná zděná vedlejší stavba se sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem a dřevěný přístřešek s pultovou střechou krytou vlnitým laminátem. Dále vlevo se pak nachází zděná vedlejší stavba

se sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami, dřevěný hospodářský objekt s pultovou střechou krytou plechovou krytinou. Za tímto se nachází dřevěná kůlna s pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA a dřevěná kůlna s pultovou střechou krytou pozinkovaným plechem. Nalevo od hospodářského objektu se nachází dřevěná kůlna s pultovou střechou krytou vlnitým eternitem. Nalevo kůlna se nachází dřevěná kůlna s pultovou střechou krytou vlnitým plechem a zděná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou vlnitým eternitem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na betonových sloupcích
 - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
 - dřevěné palety
 - dřevěné latě na betonových sloupcích
- 6x ocelová vrátka s drátěným pletivem v ocelovém rámu
- 3x ocelová vrátka
- přístupový chodník betonový
- přístupový chodník z betonové dlažby
- přípojky IS

II) Pozemek p.č. 1658/55, LV č. 1123, k.ú. Slaný

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. 1658/55** - orná půda, v k.ú. Slaný, obec Slaný, okres Kladno, který je situován v západní části katastrálního území s přístupem po zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 2301/5- ostatní plocha a p.č. 2301/7 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví státu, a přes pozemek p.č. 2301/6 - ostatní plocha, který je v podílovém vlastnictví: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5. Pozemek je zemědělsky obděláván a je součástí zemědělských honů.

Dle platného územního plánu obce Slaný je pozemek veden takto:

- p.č. 1658/55 - „orná půda“

Informace byly získány z územního plánu obce Slaný, který je dohledatelný na www.strankach.obce.slany.cz.

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

Pozemky p.č. St. 3393 a p.č. 1827, LV č. 1123, k.ú. Slaný

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky
- 2) Ocenění porovnávací metodou

Pozemek p.č. 1658/55. LV č. 1123, k.ú. Slaný

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky
- 2) Ocenění porovnávací metodou

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 1/4 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
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:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,85
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	III. Rekreační oblasti	0,05
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	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné 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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,927$$

Ocenění

Pozemky p.č. St. 3393 a p.č. 1827, LV č. 1123, k.ú. Slaný

1) Pozemky

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Slaný
Název okresu: Kladno

Úprava 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 a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
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	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,690,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,378,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 7\,246$ m²

Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,828$

Index trhu: $I_T = 0,930$

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 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: $I_P = 0,927$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,862$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 983,5282$ Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 3393	Zastavěná plocha a nádvoří	22	21 637,62
1827	Orná půda	7 224	7 105 007,72
	Součet:	7 246	7 126 645,34

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: $\times \frac{1}{4}$
Cena po úpravě: $= 1\,781\,661,34$ Kč

Pozemky – zjištěná cena: 1 781 661,34 Kč

2) 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 Žižice, okres Kladno

Stavební pozemek v obci Drnov v osadě Mlýnek. Slunný pozemek o rozloze 818 m² je mírně svažité, připraven na výstavbu rodinného domu. Elektrina na pozemku, voda a dešťová kanalizace v komunikaci před pozemkem.

Nabídková CENA: 1 472 400,- Kč

2) Pozemek Beřovice, okres Kladno

Pozemek o výměře 901 m², nacházející se v centru obce Beřovice, která leží 5 km severovýchodně od Slaného. Pozemek je mírně svažité s přístupem z hlavní silnice, je oplocený. Instalován elektroměr, vodovod a plyn je na hranici pozemku.

Nabídková CENA: 1 560 000,- Kč

3) Pozemek Třebichovice, okres Kladno

Stavební pozemek v klidné části obce Třebichovice. Jedná se o pozemek určený územním plánem k výstavbě rodinného domu. Pozemek má rozlohu 1 000 m², je situován do starší zástavby RD. Přístup k pozemku je z veřejné komunikace.

Nabídková CENA: 1 590 000,- Kč

4) Pozemek Žižice, okres Kladno

Stavební pozemek v obci Drnov v osadě Mlýnek. Slunný pozemek o rozloze 895 m² je mírně svažité, připraven na výstavbu rodinného domu. Elektřina na pozemku, voda a dešťová kanalizace v komunikaci před pozemkem.

Nabídková CENA: 1 611 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

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 **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni
- dopravní dostupnost obce zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

Záporné stránky předmětu ocenění:

- na pozemku se nachází objekty jiných vlastníků

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 1 250,- do 1 420,- Kč/m². 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 **1 250,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
<i>K_{polohy}</i>	<i>K_{objektivační}</i>	<i>K_{stavební připravenosti}</i>	<i>K_{přístupu}</i>	<i>K_{vyžitelnosti}</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Žižice, okres Kladno					1 472 400,- Kč	818,00 m ²
1,00	1,05	1,10	1,00	1,10	1 416,77 Kč	1,0
Pozemek Beřovice, okres Kladno					1 560 000,- Kč	901,00 m ²
1,00	1,05	1,10	1,00	1,10	1 362,78 Kč	1,0
Pozemek Třebichovice, okres Kladno					1 590 000,- Kč	1 000,00 m ²
1,00	1,05	1,10	1,00	1,10	1 251,48 Kč	1,0
Pozemek Žižice, okres Kladno					1 611 000,- Kč	895,00 m ²
1,00	1,05	1,10	1,00	1,10	1 416,77 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	1 251,48 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	1 361,95 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	1 416,77 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	1 250,- Kč
Jednotkové množství:	× 7 246,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 9 057 500,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 4
Cena po úpravě:	= 2 264 375,- Kč

Úprava ceny koeficienty:

Stavební připravenost - Výše uvedené hodnoty odpovídají stavebně připraveným pozemkům pro výstavbu. Pro úpravu ceny vlivem stavební připravenosti využijeme ustanovení § 9 odst. 4 písm. a), kdy je základní cena pozemku násobena koeficientem **0,30**. (uvažováno pro pozemky územním plánem určené pro výstavbu, bez vydání územního rozhodnutí, či stavebního povolení).

Vliv spoluvlastnictví - Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. 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%**.

Stavební připravenosti	×	0,300	
Vliv spoluvlastnictví	×	0,800	
Výsledný koeficient:	=	0,240	
Cena po úpravě:			= 543 450,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 545 000,- Kč

Pozemek p.č. 1658/55. LV č. 1123, k.ú. Slaný

1) Pozemky

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Pozemky – § 6

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce s 10–25 tisíci obyvateli – vlastní území	+	120 %	
Úprava celkem:	+	120 %	× 2,200

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
1658/55	Orná půda - část	10110	12 456	13,46	29,6120	368 847,07
1658/55	Orná půda - část	10501	1 453	7,82	17,2040	24 997,41
1658/55	Orná půda - část	10810	448	9,68	21,2960	9 540,61
Součet:			14 357			403 385,09

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 4	
Cena po úpravě:	=		100 846,27 Kč

Pozemky – zjištěná cena: 100 846,27 Kč

2) 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 Kačice, okres Kladno

Orná půda v obci Kačice. Pole o výměře 2087 m². Pozemek je ihned k užívání. Dobrá bonita půdy. Nabídková CENA: 42 000,- Kč

2) Pozemek Slaný, okres Kladno

Pozemky o celkové výměře 4 114 m². Jedná se o dva pozemky-ornou půdu o výměře 2 573 m² a ostatní plochu charakterem rekreační plocha a sportoviště, zapsáno na LV 1592 v katastrálním území Slaný, okres Kladno.

Nabídková CENA: 123 000,- Kč

3) Pozemek Mšecké Žehrovice, okres Rakovník

Pole 8 320 m² v Mšeckých Žehrovicích. Rovinatý, obdělávaný pozemek v blízkosti obce a příjezdové komunikace.

Nabídková CENA: 250 000,- Kč

4) Pozemek Kačice, okres Kladno

Soubor pozemků orné půdy a travního porostu v obci Kačice-okr. Kladno o celkové výměře 15 023 m².

Nabídková CENA: 465 868,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

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 porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)
- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávány (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 20,- do 31,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při vyšší hranici uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **31,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Kačice, okres Kladno		42 000,- Kč	2 087,00 m ²
0,95	1,05	20,18 Kč	1,0
Pozemek Slaný, okres Kladno		123 000,- Kč	4 114,00 m ²
1,00	1,05	28,47 Kč	1,0

Pozemek Mšecké Žehrovice, okres Rakovník		250 000,- Kč	8 320,00 m ²
0,95	1,05	30,12 Kč	1,0
Pozemek Kačice, okres Kladno		465 868,- Kč	15 023,00 m ²
0,95	1,05	31,09 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	20,18 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	27,47 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	31,09 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	31,- Kč
Jednotkové množství:	× 14 357,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 445 067,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 4
Cena po úpravě:	= 111 266,75 Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. 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%.

Vliv spoluvlastnictví	× 0,800
Cena po úpravě:	= 89 013,40 Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 90 000,- 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 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 je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných 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) Pozemky p.č. St. 3393 a p.č. 1827, LV č. 1123, k.ú. Slaný

Obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

545 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Pozemky p.č. 1658/55, LV č. 1123, k.ú. Slaný

Obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

90 000,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

545 000,- + 90 000,- = **635 000,- Kč**

REKAPITULACE

Cena pozemků podle cenového předpisu	1 882 508,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	635 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou*	0,- Kč

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

635 000,- Kč

Cena slovy: šestsettřicetpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 25.4.2019

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. 19555-590/2019 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
www.posudek.com

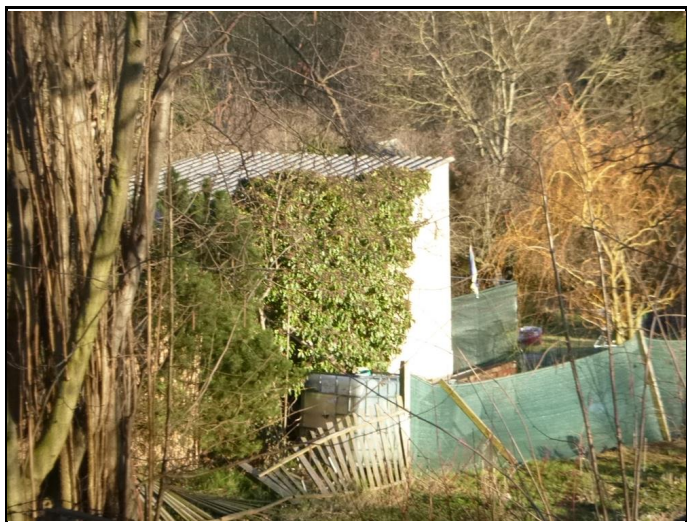
E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Sdělení stavebního úřadu ve Slaném



pouze pozemek pod
stavbou - p.č. St. 3393



pozemek p.č. 1658/55