

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 061779/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Ruda a zemědělských pozemků pro exekuční řízení č.j. 134 EX 23987/14.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ-MĚSTO, Mgr. Ing. Jiří Prošek, soudní exekutor
Adresa:	Dominikánská 8, 30100 Plzeň

OBVYKLÁ CENA

234 033 Kč

Počet stran: 31

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 27.08.2024

Vyhotoveno: V Praze 27.08.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 (jedna dvanáctina) na pozemku parc. č. St. 269 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 201 Ruda, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 29/16 (zahrada), vše v kat. území Ruda u Nového Strašecí, obec Ruda, část obce Ruda, okres Rakovník, zapsáno na LV 298,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/16 (jedna šestnáctina) na pozemku parc. č. 262/35 (orná půda), vše v kat. území Ruda u Nového Strašecí, obec Ruda, část obce Ruda, okres Rakovník, zapsáno na LV 175,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2048 na pozemku parc. č. 262/21 (ostatní plocha), vše v kat. území Ruda u Nového Strašecí, obec Ruda, část obce Ruda, okres Rakovník, zapsáno na LV 273,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/1664 na pozemku parc. č. 262/22 (ostatní plocha), vše v kat. území Ruda u Nového Strašecí, obec Ruda, část obce Ruda, okres Rakovník, zapsáno na LV 274.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 20.08.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- usnesení soudního exekutora Mgr. Ing. Jiřího Proška o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 31.7.2024 pod č.j. 134 EX 23987/14 - 1537,
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 20.8.2024,

- list vlastnictví č. 175 ze dne 31.7.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 273 ze dne 31.7.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 274 ze dne 31.7.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 289 ze dne 31.7.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 19.8.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 19.8.2024,
- vyzoomění o ohledání ze dne 7.8.2024,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2647/2023-212. Podání k okamžiku 23.6.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-690/2023-212. Podání k okamžiku 16.2.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3843/2023-212. Podání k okamžiku 20.9.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2090/2024-212. Podání k okamžiku 6.5.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1394092,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2375/2024-203. Podání k okamžiku 4.4.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1337832,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1347/2024-212. Podání k okamžiku 25.3.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1434718,
- kopie územního plánu Ruda (Změna č. 4 - úplné znění).

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

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

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

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

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Rakovník, obec Ruda, k.ú. Ruda u Nového Strašecí

Adresa nemovité věci: Mlýnská 201, 271 01 Ruda

Místopis

Obec Ruda se nachází ve Středočeském kraji, cca 4 km jihozápadně od města Nové Strašecí, cca 11 km severovýchodně od města Rakovník a cca 34 km severozápadně od města Beroun. Jedná se o obec s málo rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská škola. V obci se dále nachází knihovna, kulturní sál, hřiště a tělocvična. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části obce Ruda v ulici Mlýnská č.p. 201 v zástavbě rodinných domů. Zastávka autobusu „Ruda, u školy“ se nachází cca 500 m od oceňované nemovité věci. Zemědělské pozemky se nacházejí v extravilánu v zemědělsky obhospodařovaném území.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný

Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní

Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 565 Obec Ruda, Rakovnická 134, 27101 Ruda
parc. č. 569/1 Obec Ruda, Rakovnická 134, 27101 Ruda

Celkový popis nemovité věci

LV 298

Jedná se o samostatně stojící, podsklepený patrový rodinný dům č.p. 201 Ruda. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Střecha budovy je s krytinou z plechové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem a bleskosvodem. Vchodové dveře domu jsou dřevěné částečně prosklené. Okna domu jsou dřevěná dvojitá nebo plastová. Okna jsou opatřena parapety. Fasáda domu není zateplená. Vnější omítka je tvořena břizolitem K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je dřevěné a kovové s betonovou podezdívkou. Dům je v původním udržovaném stavu. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci. V suterénu domu se nachází vestavěná garáž.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena byla zjištěna:

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení - (distribuční soustavy) v rozsahu vymezeném v g. plánu č.679-3/2018, na dobu neurčitou Oprávnění pro ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IVPodmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035 Povinnost k Parcela: 29/16.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena (dle databáze RÚIAN) na přípojku elektřiny a vodovodu. Kanalizace je svedena do jímky. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 269 stojí stavba rodinného domu č.p. 201. Pozemek je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 106 m². Pozemek parc. č. 29/16 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 269 a tvoří s ním jeden funkční celek pravidelného tvaru. V Katastru nemovitostí je veden jako zahrada o celkové výměře 669 m². Pozemky jsou mírně svažité k severozápadu, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny kovovým plotem s betonovou podezdívkou a dřevěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy a porosty. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 565 ve vlastnickém právu obce Ruda.

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

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

LV 175

Jedná se o pozemek parc. č. 262/35, který je v katastru nemovitostí vedený jako orná půda o ploše 10.255 m². Pozemek je pravidelného tvaru a je přístupný přes pozemky ve spoluvlastnictví povinného. V územním plánu je pozemek vedený jako plocha pole nebo plocha luk pastvin.



Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Součástí nemovité věci nebyly zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

LV 273

Jedná se o pozemek parc. č. 262/22, který je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha o výměře 2.307 m². Jedná se o místní nezpevněnou komunikaci v zemědělském území. V územním plánu je pozemek vedený jako plocha místní komunikace.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Součástí nemovité věci nebyly zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

LV 274

Jedná se o pozemek parc. č. 262/21, který je v katastru nemovitostí vedený jako ostatní plocha o výměře 1.234 m². Jedná se o místní nezpevněnou komunikaci v zemědělském území. V územním plánu je pozemek vedený jako plocha místní komunikace.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Součástí nemovité věci nebyly zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 20.8.2024. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: - chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, ptačí oblast.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena
ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena byla zjištěna:

- věcné břemeno zřizování a provozování vedení - (distribuční soustavy) v rozsahu vymezeném v g. plánu č.679-3/2018, na dobu neurčitou Oprávnění pro ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IVPodmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035 Povinnost k Parcela: 29/16.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě popisu nemovité věci (pozemků) byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 a 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: zemědělské pozemky, rodinné domy,
- lokalita Ruda a okolí.

4.2. Ocenění

LV 175

1. Hodnota pozemků

1.1. Zemědělský pozemek Ruda u Nového Strašecí


Porovnávací metoda


Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Ruda u Nového Strašecí/Rynholec, zdroj realizovaný prodej z 23.6.2023 (V-2647/2023-212)				
Popis:	Realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 262/54 o ploše 6.538 m ² a pozemku parc. č. 958/81 o ploše 4.407 m ² v k.ú. Rynholec.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,05		
velikost pozemku -			1,00		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			1,00		
vybavenost pozemku -			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
1 641 750	10 945	150,00	1,05	157,50	



Název:	Pozemek Ruda u Nového Strašecí/Pustověty, zdroj realizovaný prodej z 16.2.2023 (V-690/2023-212)				
Popis:	Realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 182/1, 313/26, 313/31, 313/35, 313/39, 325/19 o celkové ploše 62.479 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,10		
velikost pozemku -			1,00		
poloha pozemku -			1,00		

dopravní dostupnost -	1,00				
možnost zastavění poz. -	1,00				
intenzita využití poz. -	1,00				
vybavenost pozemku -	1,00				
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]	
3 831 335	62 479	61,32	1,10	67,45	

Název: Pozemek Řevničov, zdroj realizovaný prodej z 20.9.2023, V-3843/2023-212					
Popis: Realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 5828 o ploše 27413 m ² .					
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -	1,02				
velikost pozemku -	1,00				
poloha pozemku -	1,00				
dopravní dostupnost -	1,00				
možnost zastavění poz. -	1,00				
intenzita využití poz. -	1,00				
vybavenost pozemku -	1,00				
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]	
1 650 000	27 413	60,19	1,02	61,39	

Minimální jednotková porovnávací cena	61,39 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	95,45 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	157,50 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

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

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

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

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých

věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]	
orná půda	262/35	10 255	96,00		984 480	
Obvyklá cena před korekcí ceny					984 480	
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu						
					* 1,00 / 16,00 =	61 530,00
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů					* 0,60 =	36 918,00
Celková výměra pozemků		10 255	Hodnota pozemků celkem		36 918	

LV 273

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Ruda u Nového Strašecí


Porovnávací metoda


Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Ruda u Nového Strašecí/Rynholec, zdroj realizovaný prodej z 23.6.2023 (V-2647/2023-212)				
Popis:	Realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 262/54 o ploše 6.538 m ² a pozemku parc. č. 958/81 o ploše 4.407 m ² v k.ú. Rynholec.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,05		
velikost pozemku -			1,00		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			0,30		
vybavenost pozemku -			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
1 641 750	10 945	150,00	0,32	48,00	



Název:	Pozemek Ruda u Nového Strašecí/Pustověty, zdroj realizovaný prodej z 16.2.2023 (V-690/2023-212)				
Popis:	Realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 182/1, 313/26, 313/31, 313/35, 313/39, 325/19 o celkové ploše 62.479 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,10		
velikost pozemku -			1,00		

poloha pozemku -		1,00			
dopravní dostupnost -		1,00			
možnost zastavění poz. -		1,00			
intenzita využití poz. -		0,30			
vybavenost pozemku -		1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
3 831 335	62 479	61,32	0,33	20,24	

Název:	Pozemek Řevničov, zdroj realizovaný prodej z 20.9.2023, V-3843/2023-212				
Popis:	Realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 5828 o ploše 27413 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -		1,02			
velikost pozemku -		1,00			
poloha pozemku -		1,00			
dopravní dostupnost -		1,00			
možnost zastavění poz. -		1,00			
intenzita využití poz. -		0,30			
vybavenost pozemku -		1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
1 650 000	27 413	60,19	0,31	18,66	

Minimální jednotková porovnávací cena	18,66 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	28,97 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	48,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

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

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

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

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých

věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	262/21	1 234	29,00		35 786
Obvyklá cena před korekcí ceny					35 786
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu					
					* 1,00 / 2 048,00 =
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů					* 0,60 =
					17,47
					10,48
Celková výměra pozemků		1 234	Hodnota pozemků celkem		10

LV 274

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Ruda u Nového Strašecí


Porovnávací metoda


Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Ruda u Nového Strašecí/Rynholec, zdroj realizovaný prodej z 23.6.2023 (V-2647/2023-212)				
Popis:	Realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 262/54 o ploše 6.538 m ² a pozemku parc. č. 958/81 o ploše 4.407 m ² v k.ú. Rynholec.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,05		
velikost pozemku -			1,00		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			1,00		
intenzita využití poz. -			0,30		
vybavenost pozemku -			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
1 641 750	10 945	150,00	0,32	48,00	



Název:	Pozemek Ruda u Nového Strašecí/Pustověty, zdroj realizovaný prodej z 16.2.2023 (V-690/2023-212)				
Popis:	Realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 182/1, 313/26, 313/31, 313/35, 313/39, 325/19 o celkové ploše 62.479 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -			1,10		
velikost pozemku -			1,00		

poloha pozemku -		1,00			
dopravní dostupnost -		1,00			
možnost zastavění poz. -		1,00			
intenzita využití poz. -		0,30			
vybavenost pozemku -		1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
3 831 335	62 479	61,32	0,33	20,24	

Název:	Pozemek Řevničov, zdroj realizovaný prodej z 20.9.2023, V-3843/2023-212				
Popis:	Realizovaný prodej zemědělského pozemku parc. č. 5828 o ploše 27413 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -		1,02			
velikost pozemku -		1,00			
poloha pozemku -		1,00			
dopravní dostupnost -		1,00			
možnost zastavění poz. -		1,00			
intenzita využití poz. -		0,30			
vybavenost pozemku -		1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
1 650 000	27 413	60,19	0,31	18,66	

Minimální jednotková porovnávací cena	18,66 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	28,97 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	48,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

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

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

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

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

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

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých

věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

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

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	262/22	2 307	29,00		66 903
Obvyklá cena před korekcí ceny					66 903
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 1 664,00 =	40,21
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů				* 0,60 =	24,13
Celková výměra pozemků		2 307	Hodnota pozemků celkem		24

LV 298

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 201 Ruda

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	106,00 m ²
Plocha pozemku:	775,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

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

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


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

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


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

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Rodinný dům Ruda
Lokalita:	Rakovnická 57, 27101 Ruda
Popis:	Jedná se o rodinný dům o dispozici 2+1 a užité ploše 76 m ² v obci Ruda u Nového Strašecí. Dům je po částečné rekonstrukci a nabízí možnost rozšíření minimálně o 2 místnosti. Zajímavě vypadá taktéž půda, která za jistých okolností může nabídnout další prostor pro zvětšení obytné plochy. Rovinatá zahrada okolo domu Vám nabízí prostor pro dokončení posezení a možností umístění krbu či grilu. Dále je zde prostor pro umístění skleníku. Vytápění domu je řešeno kotlem na tuhá paliva. Do domu je přípojka na plyn. Vodu lze čerpat ze studny, která je na vlastním pozemku a nebo z veřejného řádu. Výhodou této nemovitosti je klidná lokalita, ale také rychlá doprava do Prahy (20 minut).
Pozemek:	633,00 m ²
Zastavěná plocha:	173,00 m ²

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95	
K6 Celkový stav	0,95	
K7 Vliv pozemku	1,01	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
4 249 000 Kč	0,96	4 079 040 Kč

Zdroj: realizovaný prodej z
6.5.2024 (V-2090/2024-212)

Název:	Rodinný dům Lány	
Lokalita:	Bezejmenná 302, 27061 Lány	
Popis:	<p>Jedná se o podsklepený samostatně stojící dvougenerační rodinný dům s úplným podkrovím a se sedlovou střechou, který je situován v severní okrajové části obce Lány, pouhých 20minut od Prahy, stojící na rohu ulic Bezejmenné a Zahradní. Rodinný dům byl postaven v roce 1958. Dům je situován přistavěnou verandou na severní straně, vstupem obráceným na východ. Rodinný dům obsahuje v přízemí vstupní verandu se zádveřím a chodbu se schodištěm, dále pak kuchyni a dva pokoje s koupelnou a WC. Podkroví obsahuje čtyři pokoje, balkon a chodbu. V suterénu se nachází garáž, dva sklady a chodba. Stropy jsou s rovným omítaným podhledem. Střešní konstrukce je sedlová, zakryta pálenou taškovou krytinou s osazenými podstandardními a odžitými klempířskými konstrukcemi, bez bleskosvodu. Fasádní omítku tvoří stříkaný břizolit, vnitřní omítky vápenné a vápenné štukové, okna domu jsou dřevěná dvojitá špaletová, dveře dřevěné hladké plné a prosklené. Podlahy obytných místností jsou betonové a prkenné s položenými podstandardními finálními podlahovými krytinami, dlažby podstandardní a naprosto odžité (zejména v chodbě v přízemí). Dům je napojen na veřejný vzdušný rozvod elektro, vody, zemního plynu a kanalizace. Vytápění domu je ústřední, elektroinstalace zavedena třífázová jištěna pojistkovými automaty, ohřev TUV el. bojlerem. Rodinný dům je v původním stavu a je třeba rekonstrukce.</p>	
Pozemek:	799,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	0,85	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	
4 900 000 Kč	0,85	4 165 000 Kč

Zdroj: realizovaný prodej z
4.4.2024 (V-2375/2024-203)

Název: Rodinný dům Mšecké Žehrovice

Lokalita: č.p. 61, 27064 Mšecké Žehrovice

Popis: Jedná se o samostatně stojící rodinný dům po částečné rekonstrukci ve středu obce Mšecké Žehrovice, v okrese Rakovník. Dispozici: 5+kk, 180 m², dvě koupelny, samostatná toaleta, sklep, letní kuchyně, kůlna, 3 garáže a další parkovací místa před domem na soukromém pozemku a stodola o celkové zastavěné ploše 546 m². K domu náleží terasovitá zahrada o výměře 204 m² se skleníkem. Dům je dvoupodlažní, po menších úpravách vhodný i jako dvougenerační s dispozicí 1+kk v 1.NP a 4+kk ve 2.NP, případně lze využít 1.NP k podnikání a 2.NP k bydlení. Půdní prostory je možno předělat na obytné. Dům je po částečné rekonstrukci a výměně venkovních dveří a všech oken za plastová s izolačními trojskly. V 1.NP se nachází při vstupu samostatná toaleta, prádelna, spížírna, kotelna se sprchovým koutem a umyvadlem, vodárna a jedna obytná místnost situovaná na východ, s kachlovými kamny a klenutými stropy. Obvodové zdi domu jsou široké 90 cm, dům není zateplen. 2.NP nabízí celkem 4 obytné místnosti. Jedna z nich, jídelna, je propojena s kuchyní s oknem na severní stranu. Na jídelnu navazuje menší obytná místnost situovaná na severní stranu. Dále se odtud vchází do obývacího pokoje s oknem na jih do zahrady. Další obytná místnost s okny na východní a severní stranu se nachází po levé straně schodiště. Ve 2.NP je koupelna s vanou a umyvadlem. Podlahy v obou podlažích jsou betonové, někde opatřeny kobercem, jinde plovoucí podlahou. Schodiště v domě je z terasza. Z oken domu je vidět na okolní zástavbu, místní kapličku a do přírody. Dům je v současné době vytápěn tuhými palivy (uhlím a dřevem), ale je zde i starší elektrokotel. Topná tělesa jsou litinová, v obývacím pokoji je deskové otopné těleso. Elektřina v domě je v mědi. Nové omítky a stropy. Voda je částečně v plastu, ve 2.NP v kovových trubkách. Ohřev vody je řešen el. bojlerem. Dům je napojen na obecní kanalizaci i vodovod, ale voda je do domu přivedena i ze studny. Do kuchyně ve 2.NP je přiveden plyn (propan. lahev). Ze dvorku je vstup do sklípku, který je rozdělen na tři části. Nejzadnější část je zapuštěna ve svahu za domem a jsou zde klenuté stropy, je využívána ke skladování ovoce a zeleniny, prostřední a přední část slouží pro ukládání sezónních zahradních potřeb a k přezimování květin. Další prostory tvoří kůlna, letní kuchyně, na kterou navazuje jedna z garáží. Další dvě garáže se nacházejí před domem, kde jsou další parkovací místa odkud se vchází do stodoly nad garážemi a také na zahradu a do prostor půdy domu.

Pozemek: 750,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00

Cena
3 983 920 Kč

Celkový koeficient Kc
0,90



Zdroj: realizovaný prodej z
25.3.2024
(V-1347/2024-212)

Upravená cena
3 585 528 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	3 585 528 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 943 189 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 165 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	3 943 189 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	3 943 189,00
Velikost spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 12,00
=	328 599,08
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů	* 0,60
=	197 159,45
Výsledná porovnávací hodnota	197 159 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno dle LV

Věcné břemeno zřízení a provozování vedení - (distribuční soustavy) v rozsahu vymezeném v g. plánu č.679-3/2018, na dobu neurčitou Oprávnění pro ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IVPodmoky, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035 Povinnost k Parcela: 29/16.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

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

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo

službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji,

popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

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

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

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitá věc nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na reálném trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitá věc jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitá věc, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitá věc, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*„

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

LV 175

1. Hodnota pozemků

1.1. Zemědělský pozemek Ruda u Nového Strašecí 36 918,- Kč

LV 175	
Obvyklá cena	36 000 Kč
slovy: třicet šest tisíc Kč	

LV 273

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Ruda u Nového Strašecí 10,- Kč

LV 273	
Obvyklá cena	9 Kč
slovy: devět Kč	

LV 274

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Ruda u Nového Strašecí 24,- Kč

LV 274	
Obvyklá cena	24 Kč
slovy: dvacet čtyři Kč	

LV 298

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 201 Ruda 197 159,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno dle LV 10 000,- Kč

LV 298	
Obvyklá cena	198 000 Kč
slovy: jedno sto devadesát osm tisíc Kč	

Obvyklá cena	234 033 Kč
slovy: dvě stě třicet čtyři tisíc třicet tři Kč	

Silné stránky

- v dosahu dálnice D6,
- velikost pozemků.

Slabé stránky

- podprůměrný stav RD.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

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

5.2. Kontrola postupu

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

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 (jedna dvanáctina) na pozemku parc. č. St. 269 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 201 Ruda, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 29/16 (zahrada), vše v kat. území Ruda u Nového Strašecí, obec Ruda, část obce Ruda, okres Rakovník, zapsáno na LV 298,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/16 (jedna šestnáctina) na pozemku parc. č. 262/35 (orná půda), vše v kat. území Ruda u Nového Strašecí, obec Ruda, část obce Ruda, okres Rakovník, zapsáno na LV 175,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2048 na pozemku parc. č. 262/21 (ostatní plocha), vše v kat. území Ruda u Nového Strašecí, obec Ruda, část obce Ruda, okres Rakovník, zapsáno na LV 273,
- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/1664 na pozemku parc. č. 262/22 (ostatní plocha), vše v kat. území Ruda u Nového Strašecí, obec Ruda, část obce Ruda, okres Rakovník, zapsáno na LV 274.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **234.033,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- A) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 (jedna dvanáctina) na pozemku parc. č. St. 269 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 201 Ruda, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 29/16 (zahrada), vše v kat. území Ruda u Nového Strašecí, obec Ruda, část obce Ruda, okres Rakovník, zapsáno na LV 298,
- B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/16 (jedna šestnáctina) na pozemku parc. č. 262/35 (orná půda), vše v kat. území Ruda u Nového Strašecí, obec Ruda, část obce Ruda, okres Rakovník, zapsáno na LV 175,
- C) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2048 na pozemku parc. č. 262/21 (ostatní plocha), vše v kat. území Ruda u Nového Strašecí, obec Ruda, část obce Ruda, okres Rakovník, zapsáno na LV 273,
- D) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/1664 na pozemku parc. č. 262/22 (ostatní plocha), vše v kat. území Ruda u Nového Strašecí, obec Ruda, část obce Ruda, okres Rakovník, zapsáno na LV 274.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) - oplocení.

B), C), D) - nezjištěno.

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

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **198.000,- Kč.**

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **36.000,- Kč.**

C) - v objektivní zaokrouhlené výši **9,- Kč.**

D) - v objektivní zaokrouhlené výši **24,- Kč.**

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

A) - věcné břemeno zřizování a provozování vedení - (distribuční soustavy) v rozsahu vymezeném v g. plánu č.679-3/2018, na dobu neurčitou Oprávnění pro ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035 Povinnost k Parcela: 29/16. Věcné břemeno oceňujeme v paušální výši 10.000,- Kč.

Na nemovité věci vázne věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

B), C), D) - nezjištěny.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), včetně právní vady (IV.), které se výkon týká:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **188.000,- Kč.**

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **36.000,- Kč.**

C) - v objektivní zaokrouhlené výši **9,- Kč.**

D) - v objektivní zaokrouhlené výši **24,- Kč.**

Obvyklá cena

234 033 Kč

slovy: dvě stě třicet čtyři tisíc třicet tři Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 298	5
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 274	8
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 273	9
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 175	4
Snímek katastrální mapy	4
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

Doplňující informace

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

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Jakub Chrástecký

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

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

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 061779/2024.

V Praze 27.08.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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