

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

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

---

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 21624-1013/2020

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 1105 - orná půda, v k.ú. Vlašim, obec Vlašim, okres Benešov.

**Objednavatel posudku:**

JUDr. Jiří Bulvas  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha  
Jablonecká 322  
190 00 Praha 9  
IČ: 72078201

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu  
exekučního řízení č.j. 146 EX 1098/19-89

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

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

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 19 stran a 5 stran příloh.

V Praze, dne 25.8.2020

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 13.7.2020 vydané Exekutorským úřadem Třebíč, **JUDr. Jiří Bulvas**, č.j. **146 EX 1098/19-89**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 1105** - orná půda, v k.ú. Vlašim, obec Vlašim, okres Benešov.

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.

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

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

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

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

*“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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 11.3.2020, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

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

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

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 20.7.2020 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

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

Výpis z katastru nemovitostí č. 1886, pro k.ú. Vlašim, obec Vlašim, okres Benešov, vyhotovený objednavatelem dne 13.7.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Vlašim, obec Vlašim, okres Benešov, vyhotovená znaleckým ústavem dne 20.7.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

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

Územní plán města Vlašim.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

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

**Kraj:** Středočeský  
**Okres:** Benešov  
**Obec:** Vlašim  
**Katastrální území:** Vlašim (783544)

**List vlastnictví číslo:** 1886

**Vlastník:**

Land Value  
a.s., Londýnská 730/59, Vinohrady, 12000 Praha 2

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. 1105** - orná půda, v k.ú. Vlašim, obec Vlašim, okres Benešov. Pozemek je situovaný v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 2450/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Vlašim, Jana Masaryka 302, 258 01 Vlašim. Pozemek je ke dni ocenění zemědělsky obděláván.

Dle platného územního plánu města Vlašim (zveřejněného na aktuálních [www](http://www) stránkách města) je pozemek zahrnut v plochách:

- část (cca 1.500 m<sup>2</sup>) - „Nízkopodlažní bydlení městského typu“
- část (cca 400 m<sup>2</sup>) - „Plochy ochranné zeleně“
- část (cca 7.180 m<sup>2</sup>) - „Plochy zemědělské“

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

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

## **6. Obsah znaleckého posudku**

### **Nemovité věci evidované na LV č. 1886 „administrativní část“**

- 1) Pozemky
  - a) Pozemky

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

- 1) Ocenění porovnávací metodou

### **Komparativní metoda - ostatní pozemky**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

**B. POSUDEK****Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění****Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo 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)	II. Bez vlivu	0,00
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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

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

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,990$$

## Ocenění

### Nemovité věci evidované na LV č. 1886 „administrativní část“

#### 1) Pozemky

##### 1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

##### 1.1.a) Pozemky – § 6, 9

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

Název obce: Vlašim  
Název okresu: Benešov

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	$O_i$
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
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	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
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	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 2\,081,-$  Kč/m<sup>2</sup>

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,473,-$  Kč/m<sup>2</sup>  
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu:  $I_T = 1,000$

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

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

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

**Index polohy:** I<sub>p</sub> = 0,990

**Index cenového porovnání dle § 4:** I = I<sub>T</sub> × I<sub>O</sub> × I<sub>p</sub> = **0,990**

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

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I × 0,30 = 437,4810 Kč/m<sup>2</sup>

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
1105	Orná půda - část	1 500	656 221,50

**§ 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 <sup>2</sup> ]	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
1105	Orná půda - část	52914	7 580	5,-	11,0000	83 380,-

**Pozemky – zjištěná cena:**

**739 601,50 Kč**

## Komparativní metoda - stavební pozemky

### 1) Ocenění porovnávací metodou

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

### Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

### 1) Pozemek Vlašim, okres Benešov

Pozemek o celkové výměře 1.154 m<sup>2</sup>. Jedná se o velmi pěkný mírně svažité pozemek s krásným umístěním a výhledem do okolí. Pozemek mimo hlavní silnici a je velmi klidný.

Nabídková CENA: 1 615 600,- Kč

## 2) Pozemek Vlašim, okres Benešov

Pozemek stavební připojen na městskou vodu i kanalizaci, elektřinu, plyn, optický kabel. Celková výměra činí 919 m<sup>2</sup>.

Nabídková CENA: 1 828 810,- Kč

## 3) Pozemek Vracovice - Malovice, okres Benešov

Pozemek o celkové výměře 1.007 m<sup>2</sup> v Malovidech, části obce Vracovice. Rohový pozemek je rovinatý, obdélníkového tvaru, ze dvou stran oplocený a leží na okraji obce. Elektrika a obecní voda na pozemku, odpady je třeba řešit. Příjezdová cesta je obecní, asfaltová.

Nabídková CENA: 1 090 000,- Kč

## 4) Pozemek Popovice - Mladovice, okres Benešov

Pozemek stavební v obci Mladovice katastrální území Popovice u Benešova. Pozemek je na okraji obce s dvěma příjezdovými cestami, za pozemkem lesy, což zajišťuje pro pozemek dostatek osobního soukromí. Na hranici pozemku je zajištěno připojení elektřiny a obecního vodovodu. Vydané povolení pro stavbu rodinného domu a ČOV dle územního plánu se souhlasem životního prostředí.

Nabídková CENA: 1 690 000,- Kč

## Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

## Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference 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
- dle platného územního plánu obce je část oceňovaného pozemku vedena v plochách: „nízkopodlažní bydlení městského typu“
- přístup po veřejné zpevněné komunikaci

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- nebyly zjištěny

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 955,- do 1 580,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **1 290,- Kč/m<sup>2</sup>**.

**Seznam porovnávaných objektů:**

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{objektivizační}$	$K_{stavební}$ <i>připravenosti</i>	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>Pozemek Vlašim, okres Benešov</b>				1 615 600,- Kč	1 154,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	1,00	1 333,33 Kč	1,0
<b>Pozemek Vlašim, okres Benešov</b>				1 828 810,- Kč	919,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,20	1,00	1 579,37 Kč	1,0
<b>Pozemek Vracovice - Malovice, okres Benešov</b>				1 090 000,- Kč	1 007,00 m <sup>2</sup>
0,90	1,05	1,20	1,00	954,52 Kč	1,0
<b>Pozemek Popovice - Mladovice, okres Benešov</b>				1 690 000,- Kč	1 263,00 m <sup>2</sup>
0,90	1,05	1,10	1,00	1 287,24 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	954,52 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	1 288,62 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	1 579,37 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	1 290,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 1 290,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 1 290,- Kč**

## Komparativní metoda - ostatní pozemky

### 1) Ocenění porovnávací metodou

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

#### Výběr porovnatelných vzorků:

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

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

#### 1) Pozemek Kamberk, okres Benešov

Pozemek zemědělský k.ú. Kamberk č.p. 3883/1 o celkové výměře 4.196 m<sup>2</sup>.

Nabídková CENA: 550 000,- Kč

### 2) Pozemek Benešov - Radíkovice, okres Benešov

Pozemek v katastrálním území Benešov u Prahy, v okrese Benešov. Jedná se o pozemek 3092 na listu vlastnictví 3142 o výměře 5.382 m<sup>2</sup>.

Nabídková CENA: 690 000,- Kč

### 3) Pozemek Kácov, okres Kutná Hora

Pozemek o celkové rozloze 7.306 m<sup>2</sup>, která se nachází na pěkném a slunném místě nedaleko řeky Sázavy, 2 km vzdálené od města Kácov v okrese Kutná Hora. Pozemek je využíván k zemědělským účelům s charakterem trvalého travního porostu. Louka je dobře dostupná po účelové komunikaci.

Nabídková CENA: 695 000,- Kč

### 4) Pozemek Tichonice - Pelíškův Most, okres Benešov

Pozemek o ploše 9.218 m<sup>2</sup>, který se nachází na břehu řeky Sázavy v obci Tichonice.

Nabídková CENA: 921 800,- Kč

### Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

### Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

### Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- přístup po veřejné zpevněné komunikaci

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- část pozemku využitelná pouze pro zemědělské účely

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 99,- do 131,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **113,- Kč/m<sup>2</sup>**.

**Seznam porovnávaných objektů:**

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{objektivizační}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Kamberk, okres Benešov		550 000,- Kč	4 196,00 m <sup>2</sup>
0,95	1,05	131,41 Kč	1,0
Pozemek Benešov - Radíkovice, okres Benešov		690 000,- Kč	5 382,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	122,10 Kč	1,0
Pozemek Kácov, okres Kutná Hora		695 000,- Kč	7 036,00 m <sup>2</sup>
0,95	1,05	99,03 Kč	1,0
Pozemek Tichonice - Pelíškův Most, okres Benešov		921 800,- Kč	9 218,00 m <sup>2</sup>
0,95	1,05	100,25 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	99,03 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	113,20 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	131,41 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	113,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 113,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 113,- Kč**

## C. REKAPITULACE

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

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

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

<b>Pozemek p.č. 1105</b>	
Výměra části pozemku vedeného v ÚP jako „Nízkopodlažní bydlení městského typu,“	1.500 m <sup>2</sup>
Obvyklá hodnota pozemku za m <sup>2</sup>	1 290,- Kč
Obvyklá hodnota části pozemku	1 935 000,- Kč
Výměra části pozemku vedeného v ÚP jako „Plochy ochranné zeleně“ a „Plochy zemědělské“	7.580 m <sup>2</sup>
Obvyklá hodnota pozemku za m <sup>2</sup>	113,- Kč
Obvyklá hodnota části pozemku	856 540,- Kč
<b>Výsledná obvyklá hodnota předmětu ocenění (zaokrouhleno)</b>	<b>2 790 000,- Kč</b>

### REKAPITULACE

<b>Cena pozemků podle cenového předpisu</b>	<b>739 602,- Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>2 790 000,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou*</b>	<b>0,- Kč</b>

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

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

**2 790 000,– Kč**

**Cena slovy: dvamilionysedmsetdevadesáttisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

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

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 25.8.2020

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

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

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 21624-1013/2020 samostatné evidence znaleckého ústavu.

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

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy