

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-18697

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	<b>Pozemky Petrovice u Sedlčan (okr. Příbram)</b>
Katastrální údaje:	Kraj Středočeský, okres Příbram, obec Petrovice, k.ú. Petrovice u Sedlčan
Adresa nemovité věci:	Petrovice, 262 55 Petrovice

<b>OBJEDNAVATEL:</b>	<b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3</b> <b>JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor</b>
Adresa objednatele:	Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín

<b>ZHOTOVITEL:</b>	<b>Znalecká společnost s.r.o.</b>
Adresa zhotovitele:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Exekuční řízení č.j. 144 EX 1548/19 (ocenění stávajícího stavu)</b>
----------------------	--



<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>906 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

Stav ke dni: 25.9.2019

Datum místního šetření: 10.9.2019

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 25.9.2019

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemků parc. č. St. 169 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (tech. vyb., LV 783), parc. č. St. 184 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (tech. vyb., LV 783), parc. č. St. 231 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: Krchov, č.p. 11, (zem. stav., LV 783), parc. č. 149/1 (ostatní plocha), parc. č. 149/5 (ostatní plocha), parc. č. 149/6 (ostatní plocha) a parc. č. 1022 (ostatní plocha) v kat. území Petrovice u Sedlčan, obec Petrovice, okres Příbram, zapsáno na LV 750.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

### Výklad pojmů a popis metod ocenění:

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

2) 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.

### 3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

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 nemovité věci 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 realitním 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 nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, 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 nemovité věci, 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 díkce ustanovení § 2 odst. 1 zákona

č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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.“

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.

#### **Přehled podkladů**

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znalce a objednávka znaleckého posudku ze dne 14.8.2019 pod č.j. 144 EX 1548/19-68.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovitosti dne 10.9.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

#### **Literatura:**

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013



Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012.

### Místopis

Obec Petrovice se nachází cca 8 km jihovýchodně od města Krásná Hora nad Vltavou, cca 10 km severně od města Milevsko a cca 15 km jihozápadně od města Sedlčany. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Milevsku a v Sedlčanech. Do obce vedou silnice II. a III. třídy.

### Stav posuzovaných pozemků

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda	<input type="checkbox"/> trvalé travní por.	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem			
	<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn				
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rek.objekt	<input type="checkbox"/> výstavba ind. garáže		
Poloha:	<input type="checkbox"/> centrum	<input type="checkbox"/> kraj obce	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> mimo obec				

SOUČASNÝ STAV	BUDOUCÍ STAV
Přípojky: <input checked="" type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> zpev. příjezd	Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> zpev. příjezd

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: okrajová část - smíšená zástavba

### Celkový popis

Oceňované pozemky se nacházejí cca 600 m západně od okraje zastavěné části obce Petrovice v místní části Krchov v oploceném areálu. Jedná se o soubor převážně sousedících pozemků nepravidelných tvarů. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha o výměře 3 209 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou mírně svažité. Na pozemku parc. č. St. 169 se nachází zděná stavba (pravděpodobně byv. vrátnice), která není předmětem ocenění. Na pozemku parc. č. St. 231 se nachází stavba z jedné poloviny zděná a z druhé poloviny plechová (pravděpodobně sklad), která není předmětem ocenění. Na pozemcích parc. č. 1022, parc. č. 149/6, parc. č. 149/1 a parc. č. 149/5 se nacházejí zpevněné plochy a porosty. V době oceňování byly pozemky využívány. K pozemkům vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 959/1, který je ve vlastnictví obce Petrovice.

Přípojky IS jsou v dosahu.

Pozemky se nacházejí v Přírodním parku Petrovicko.

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

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

Věcná břemena nebyla zjištěna.

## RIZIKA

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 959/1, který je ve vlastnictví obce Petrovice.

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: Pozemky se nacházejí v Přírodním parku Petrovicko.

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.



## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Pozemky Petrovice u Sedlčan (okr. Příbram)

##### Porovnávací metoda

Oceňované pozemky se nacházejí cca 600 m západně od okraje zastavěné části obce Petrovice v místní části Krchov v oploceném areálu. Jedná se o soubor převážně sousedících pozemků nepravidelných tvarů. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zastavěná plocha a nádvoří a ostatní plocha o výměře 3 209 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou mírně svažité. Na pozemku parc. č. St. 169 se nachází zděná stavba (pravděpodobně byv. vrátnice), která není předmětem ocenění. Na pozemku parc. č. St. 231 se nachází stavba z jedné poloviny zděná a z druhé poloviny plechová (pravděpodobně sklad), která není předmětem ocenění. Na pozemcích parc. č. 1022, parc. č. 149/6, parc. č. 149/1 a parc. č. 149/5 se nacházejí zpevněné plochy a porosty. V době oceňování byly pozemky využívány. K pozemkům vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 959/1, který je ve vlastnictví obce Petrovice.

##### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Dobeš - Malé Nepodřice, Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 647736

**Popis:** Na prodej pozemek o výměře 15 055 m<sup>2</sup> určený k využití pro lehký průmysl (plocha výroby a skladování). Elektrický proud je na hranici pozemku, vodu lze řešit vlastním vrtem. Pozemek se nachází na okraji obce Malé Nepodřice.

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,03
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
4 957 600	15 055	329,30	0,85	279,91

**Název:** Sedlčany - Oříkov, Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 1728537

**Popis:** K prodeji pozemek v obci Oříkově u Sedlčan. Nachází se na konci Oříkova v mírně svažitém terénu. Územním plánem může sloužit pro stavbu doplňkové stavby podle st. zákona např. garáž, sklad aj. Celková výměra pozemku je 559 m<sup>2</sup>.

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,03
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
190 000	559	339,89	0,85	288,91

**Název:** Dublovice, **Zdroj:** [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - **ID:** 020-N03084

**Popis:** K prodeji stavební pozemek v obci Dublovice nedaleko Sedlčan o výměře 1 942 m<sup>2</sup>. Pozemek je téměř rovinný. K pozemku se zatím jezdí po obecním nezpevněném pozemku, který je určen pro případnou příjezdovou komunikaci. Elektřina a kanalizace se nachází téměř na hranici pozemku.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,95
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	0,90
vybavenost pozemku -	1,03
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
840 300	1 942	432,70	0,73	315,87

**Název:** Netvořice, **Zdroj:** [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - **ID:** 14681

**Popis:** K prodeji dva pozemky o výměře 9 675 m<sup>2</sup> a 5 504 m<sup>2</sup>, včetně inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, elektřina), pro komerční využití v obci Netvořice. Plocha se skládá ze dvou sousedících, katastrálně rozdělených pozemků. Způsob využití pro: výrobu, skladování, lehký průmysl, malovýroba, stavby pro administrativu či stravování a další. Příjezd k areálu je po obecní asfaltové komunikaci. V areálu je elektřina, voda, odpady jsou svedeny do odpadních jámek.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,03
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
5 000 000	15 179	329,40	0,95	312,93

**Název:** Tábor, **Zdroj:** [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - **ID:** 11012

**Popis:** K prodeji komerční pozemky v průmyslové zóně na frekventovaném místě v Táboře. Jedná se o pozemky o celkové výměře 4 172 m<sup>2</sup> v lokalitě - Ústecké předměstí. Dle současného územního planu obce, pozemek je veden jako zastavitelná část obce. Nabízí se široká škála možností využití pozemku – výroba, skladování, lehký průmysl, budovy občanského vybavení až 3 nadzemní podlaží.



<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,03	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>c</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 050 000	4 172	251,68	0,85	213,93

<b>Zjištěná průměrná jednotková cena</b>	<b>282,31 Kč/m<sup>2</sup></b>
--	--------------------------------

#### **Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

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

Koeficient velikostí 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 ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

#### **Postup výpočtu**

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ( $IJTC_s$ ). 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.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí (JTC<sub>0</sub>) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Jednotková cena [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Spoluvlastnický podíl</b>	<b>Celková cena pozemku [ Kč ]</b>
zastavěná plocha a nádvoří	St. 169	44	282,00		12 408
zastavěná plocha a nádvoří	St. 184	44	282,00		12 408
zastavěná plocha a nádvoří	St. 231	937	282,00		264 234
ostatní plocha	149/1	1 070	282,00		301 740
ostatní plocha	149/5	1 025	282,00		289 050
ostatní plocha	149/6	81	282,00		22 842
ostatní plocha	1022	8	282,00		2 256
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>3 209</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>904 938</b>



## REKAPITULACE OCENĚNÍ

**Hodnota pozemku**

**904 938 Kč**

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání s nemovitými věcmi nabízených k obchodování v daném místě a místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 35 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5, které nejvíce odpovídaly oceňovaným pozemkům co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

**Obvyklá cena**

**906 000 Kč**

slovy: Devětsetšesttisíc Kč

### **Závěr**

#### **I. Nemovitost, které se výkon týká:**

- pozemků parc. č. St. 169 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (tech. vyb., LV 783), parc. č. St. 184 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: bez čp/če, (tech. vyb., LV 783), parc. č. St. 231 (zastavěná plocha a nádvoří), na pozemku stojí stavba: Krchov, č.p. 11, (zem. stav., LV 783), parc. č. 149/1 (ostatní plocha), parc. č. 149/5 (ostatní plocha), parc. č. 149/6 (ostatní plocha) a parc. č. 1022 (ostatní plocha) v kat. území Petrovice u Sedlčan, obec Petrovice, okres Příbram, zapsáno na LV 750.

#### **II. Příslušenství nemovitosti, které se výkon týká:**

- oplocení.

#### **III. Výsledná cena nemovitosti (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:**

- v objektivní zaokrouhlené výši 906.000,- Kč.

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

- nezjištěny.

V Praze 25.9.2019

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

<b>Znalecká doložka:</b>	<b>Znalecká doložka:</b> 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.  Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Jakub Chrástěcký.  Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-18697 znaleckého deníku.



## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí	5
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Ortofotomapa	1













