

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 24241/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

- I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 687/7** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 687/8** - ostatní plocha, LV č. 376, vše v k.ú. Milostín, obec Milostín, okres Rakovník.
II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovité věci - pozemku **p.č. 687/9** - ostatní plocha, LV č. 374, v k.ú. Milostín, obec Milostín, okres Rakovník.
III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 1069/114** - orná půda, pozemku **p.č. 1069/119** - orná půda a pozemku **p.č. 1069/127** - orná půda, vše na LV č. 92, vše v k.ú. Milostín, obec Milostín, okres Rakovník.

Zadavatel posudku:

Mgr. Tomáš Voborník
soudní exekutor, Exekutorský úřad Pardubice
9. května 215
533 72 Moravany
IČ: 65200241
DIČ: CZ7306043415

Číslo jednací zadavatele:

195 EX 575/21-35

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s
§336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů,
podle stavu ke dni 17.8.2022 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu ve 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 21 stran a 29 stran příloh.

V Praze, dne 13.9.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 2.8.2022, vydané Exekutorský úřad Pardubice, **Mgr. Tomáš Voborník**, č.j. **195 EX 575/21-35**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 687/7** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 687/8** - ostatní plocha, LV č. 376, vše v k.ú. Milostín, obec Milostín, okres Rakovník.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovité věci - pozemku **p.č. 687/9** - ostatní plocha, LV č. 374, v k.ú. Milostín, obec Milostín, okres Rakovník.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 1069/114** - orná půda, pozemku **p.č. 1069/119** - orná půda a pozemku **p.č. 1069/127** - orná půda, vše na LV č. 92, vše v k.ú. Milostín, obec Milostín, okres Rakovník.

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.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **195 EX 575/21-35**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odsat. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi

prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny 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.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 17.8.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše, povinné paní Naděždy Beránkové a podílového vlastníka předmětu ocenění, pana Kamila Stránského.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 376, pro k.ú. Milostín, obec Milostín, okres Rakovník, vyhotovený objednavatelem dne 1.8.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 374, pro k.ú. Milostín, obec Milostín, okres Rakovník, vyhotovený objednavatelem dne 1.8.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 92, pro k.ú. Milostín, obec Milostín, okres Rakovník, vyhotovený objednavatelem dne 1.8.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Milostín, obec Milostín, okres Rakovník, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 17.8.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Územní plán obce Milostín.

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

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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:	Rakovník
Obec:	Milostín
Katastrální území:	Milostín (695122)

Nemovitě věci evidované na LV č. 376, k.ú. Milostín**List vlastnictví číslo: 376****Vlastníci:**

- | | |
|---|------------|
| 1. Beránková Naděžda
Povlčín 162, 27004 Milostín | Podíl: 1/3 |
| 2. Stránská Yveta
č.p. 67, 27004 Milostín | Podíl: 1/3 |
| 3. Stránský Kamil
Povlčín 162, 27004 Milostín | Podíl: 1/3 |

Nemovitě věci evidované na LV č. 374, k.ú. Milostín**List vlastnictví číslo: 374****Vlastníci:**

- | | |
|---|------------|
| 1. Beránková Naděžda
Povlčín 162, 27004 Milostín | Podíl: 1/6 |
| 2. Stránská Yveta
č.p. 67, 27004 Milostín | Podíl: 1/6 |
| 3. Stránský Kamil
Povlčín 162, 27004 Milostín | Podíl: 1/6 |
| 4. Prokopová Hana
Prokopova 353, 27064 Mšec | Podíl: 1/2 |

Nemovitě věci evidované na LV č. 92, k.ú. Milostín

Kraj: Středočeský
Okres: Rakovník
Obec: Milostín
Katastrální území: Milostín (695122)

List vlastnictví číslo: 92**Vlastníci:**

- | | |
|---|------------|
| 1. Beránková Naděžda
Povlčín 162, 27004 Milostín | Podíl: 1/9 |
| 2. Stránská Yveta
č.p. 67, 27004 Milostín | Podíl: 1/9 |
| 3. Stránský Kamil
Povlčín 162, 27004 Milostín | Podíl: 1/9 |
| 4. Beštová Eliška
č.p. 108, 27004 Milostín | Podíl: 1/3 |
| 5. <i>Společné jmění manželů</i> | Podíl: 2/6 |

Čermák Miroslav Ing.
Čermáková Věra Ing.
Povlčín 155 27004 Milostín

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Nemovité věci evidované na LV č. 376, k.ú. Milostín

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 687/7** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 687/8** - ostatní plocha, vše v k.ú. Milostín, obec Milostín, okres Rakovník, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Milostín, v místní části Povlčín. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1706 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5, na pozemku p.č. 1659/1 - ostatní plocha a přes nezpevněný pozemek p.č. 1755 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Milostín, č.p. 38, 270 04 Milostín, dále přes pozemek p.č. 687/9 - ostatní plocha, který je v podílovém vlastnictví povinné a je také předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku, a dále přes pozemek p.č. St. 148 - zastavěná plocha a nádvoří, který je ve vlastnictví jiného subjektu - **přístup právně nezajištěn**.

Dle sdělení účastníků místního šetření a informací ČSÚ se v obci Milostín nachází tyto inženýrské sítě: elektro a obecní vodovod.

Dle platného územního plánu obce Milostín (zveřejněného na aktuálních www stránkách města Rakovník) jsou pozemky zahrnuty v plochách stabilizovaných: „SV - plochy smíšené obytné.“

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že na pozemku p.č. 687/8 se nachází vedlejší stavby (přízemní, dřevěná garáž s pultovou střechou krytou igelitem, přístřešek z dřevěné konstrukce a s pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA a přízemní, dřevěný „kurník“ s pultovou střechou krytou vlnitým eternitem) a venkovní úpravy (drátěné pletivo a dřevěné latě na ocelových sloupcích), které dle sdělení účastníků místního šetření, pana Kamila Stránského a povinné paní Naděždy Beránkové, povinná ke dni ocenění nevlastní a nikterak neužívá, proto nejsou předmětem ocenění.

II) Nemovité věci evidované na LV č. 374, k.ú. Milostín

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovité věci - pozemku **p.č. 687/9** - ostatní plocha, v k.ú. Milostín, obec Milostín, okres Rakovník, který je situován v okrajové, zastavěné části obce Milostín, v místní části Povlčín. Pozemek je situován v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 1706 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5, na pozemku p.č. 1659/1 - ostatní plocha a přes nezpevněný pozemek p.č. 1755 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Milostín, č.p. 38, 270 04 Milostín, a dále přes pozemek p.č. St. 148 - zastavěná plocha a nádvoří, který je ve vlastnictví jiného subjektu - **přístup právně nezajištěn**.

Dle sdělení účastníků místního šetření a informací ČSÚ se v obci Milostín nachází tyto inženýrské sítě: elektro a obecní vodovod.

Dle platného územního plánu obce Milostín (zveřejněného na aktuálních www stránkách města Rakovník) je pozemek zahrnut v plochách změn: „PV - plochy veřejných prostranství (vč. parku a zeleně.“

Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že na pozemku se nachází venkovní úpravy (drátěné pletivo a drátěné pletivo v ocelových rámech na ocelových sloupcích a vrátka ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva), které dle sdělení účastníků místního šetření, pana Kamila Stránského a povinné paní Naděždy Beránkové, povinná ke dni ocenění nevlastní a nikterak neužívá, proto nejsou předmětem ocenění.

III) Nemovité věci evidované na LV č. 92, k.ú. Milostín

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 1069/114 - orná půda, pozemku p.č. 1069/119 - orná půda a pozemku p.č. 1069/127 - orná půda, vše v k.ú. Milostín, obec Milostín, okres Rakovník, které jsou situovány v odlehle severozápadní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

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. 376, k.ú. Milostín

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Nemovité věci evidované na LV č. 374, k.ú. Milostín

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Nemovité věci evidované na LV č. 92, k.ú. Milostín

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Nemovité věci evidované na LV č. 376, k.ú. Milostín

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.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé 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 **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Výběr porovnatelných vzorků:

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, přihraň, 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)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemky, k.ú. Milostín, okres Rakovník

Pozemek: 1738/11, LV 437

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.090.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 08.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2022 09:23:24. Zápis proveden dne 20.04.2022. V-1475/2022-212

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1738/11, LV 437; 1738/12, LV 461

2) Pozemky, k.ú. Milostín, okres Rakovník

Pozemek: 1740/1, LV 42

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2022 13:26:54. Zápis proveden dne 28.07.2022. V-3271/2022-212

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1740/1, LV 42; 1742/1, LV 42

3) Pozemky, k.ú. Svojetín, okres Rakovník

Pozemek: 1841, LV 397

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.849.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2020 12:07:56. Zápis proveden dne 22.01.2021. V-5317/2020-212

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 57/2, LV 397; 139/7, LV 397; 1841, LV 397

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum\ realizace}$	$K_{stavební\ připravenosti}$	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemky, k.ú. Milostín, okres Rakovník				1 090 000,– Kč	980,00 m ²
1,00	0,94	1,20	1,30	758,49 Kč	1,0
2) Pozemky, k.ú. Milostín, okres Rakovník				1 900 000,– Kč	1 420,00 m ²
1,00	1,00	1,20	1,30	857,71 Kč	1,0
3) Pozemky, k.ú. Svojetín, okres Rakovník				1 849 000,– Kč	1 891,00 m ²

1,10	0,67	1,20	1,30	850,46 Kč	1,0
------	------	------	------	-----------	-----

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

Minimální jednotková cena za m ² :	758,49 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	822,22 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	857,71 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	820,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 820,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 820,- Kč

Nemovitě věci evidované na LV č. 374, k.ú. Milostín

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.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé 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)

Výběr porovnatelných vzorků:

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)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Mutějovice, okres Rakovník

Pozemek: 163/83, LV 633

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

7.200,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2021 08:23:34. Zápis proveden dne 15.07.2021.

V-3367/2021-212

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

163/83, LV 633

2) Pozemek, k.ú. Mutějovice, okres Rakovník

Pozemek: 173/5, LV 806

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

9.600,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 15.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2021 09:16:27. Zápis proveden dne 15.04.2021.

V-1463/2021-212

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 173/5, LV 806

3) Pozemek, k.ú. Svojetín, okres Rakovník

Pozemek: 1725/8, LV 290

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

9.600,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní (g.pl. 325-113/2021) ze dne 21.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2022 15:05:14. Zápis proveden dne 26.04.2022.

V-1539/2022-212

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 181/11, LV 290; 1725/7, LV 290; 1725/8, LV 290

Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum\ realizace}$	$K_{povrchu\ (nezpevněný)}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Mutějovice, okres Rakovník			7 200,- Kč	48,00 m ²
1,00	0,95	1,00	157,89 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Mutějovice, okres Rakovník			9 600,- Kč	67,00 m ²
1,00	0,95	1,00	150,82 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Svojetín, okres Rakovník			9 600,- Kč	96,00 m ²
1,00	1,00	1,00	100,- Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum\ realizace} \times K_{povrchu\ (nezpevněný)})$

Minimální jednotková cena za m²: 100,- Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 136,24 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 157,89 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 140,- Kč
 Jednotkové množství: $\times$ 1,00 m²
 Porovnávací hodnota: $=$ 140,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 140,- Kč

Nemovité věci evidované na LV č. 92, k.ú. Milostín

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.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé 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 **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Výběr porovnatelných vzorků:

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)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemky, k.ú. Milostín, okres Rakovník

Pozemek: 928/3, LV 398

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

8.430,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2022 15:56:09. Zápis proveden dne 20.04.2022.

V-1459/2022-212

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

928/3, LV 398; 961/13, LV 398; 1459/3, LV 398

2) Pozemky, k.ú. Kounov u Rakovníka, okres Rakovník

Pozemek: 1651/1, LV 432

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

226.659,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2021 13:23:42. Zápis proveden dne 22.11.2021.

V-5857/2021-212

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

1410, LV 432; 1411, LV 432; 1651/1, LV 432; 1651/2, LV 432

3) Pozemky, k.ú. Svojetín, okres Rakovník

Pozemek: 892/13, LV 44

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

345.030,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2021 09:34:47. Zápis proveden dne 06.09.2021.

V-4269/2021-212

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

892/13, LV 44

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
$K_{datum realizace}$		
1) Pozemky, k.ú. Milostín, okres Rakovník	8 430,- Kč	281,00 m ²
1,00	30,- Kč	1,0
2) Pozemky, k.ú. Kounov u Rakovníka, okres Rakovník	226 659,- Kč	11 333,00 m ²
1,00	21,05 Kč	1,0
3) Pozemky, k.ú. Svojetín, okres Rakovník	345 030,- Kč	11 501,00 m ²
1,00	31,58 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m²:

21,05 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):

27,54 Kč

Maximální jednotková cena za m²:

31,58 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:Stanovená jednotková cena za m²:

Jednotkové množství:

Porovnávací hodnota:

	28,- Kč
×	1,00 m ²
=	28,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota:**28,- Kč**

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 376, k.ú. Milostín

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v ÚP jako „SV - plochy smíšené obytné“

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k pozemkům je po nezpevněné komunikaci
- přístup k pozemkům je po pozemku jiného vlastníka (**právně není zajištěn přístup**)

II) Nemovité věci evidované na LV č. 374, k.ú. Milostín

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v ÚP jako „PV - plochy veřejných prostranství (vč. parku a zeleně)“

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- přístup k objektu je po pozemku jiného vlastníka (**právně není zajištěn přístup**)

III) Nemovité věci evidované na LV č. 92, k.ú. Milostín

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 2.8.2022, vydané Exekutorský úřad Pardubice, **Mgr. Tomáš Voborník**, č.j. **195 EX 575/21-35**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 687/7** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 687/8** - ostatní plocha, LV č. 376, vše v k.ú. Milostín, obec Milostín, okres Rakovník.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovité věci - pozemku **p.č. 687/9** - ostatní plocha, LV č. 374, v k.ú. Milostín, obec Milostín, okres Rakovník.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 1069/114** - orná půda, pozemku **p.č. 1069/119** - orná půda a pozemku **p.č. 1069/127** - orná půda, vše na LV č. 92, vše v k.ú. Milostín, obec Milostín, okres Rakovník.

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

„Obvyklou cenu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 376, k.ú. Milostín

Pozemky p.č. 687/7 a p.č. 687/8 - v ÚP jako „SV - plochy smíšené obytné“	
Výměra pozemků	778 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	820,- Kč
Obvyklá cena pozemků (jako celku)	637 960,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 k pozemkům:	
(637 960,- Kč / 3 * 0,80 = 170 000,- Kč (zaokrouhleno))	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k pozemkům činí (zaokrouhleno):	170 000,- Kč

II) Nemovité věci evidované na LV č. 374, k.ú. Milostín

Pozemek p.č. 687/9 - v ÚP jako „PV - plochy veřejných prostranství (vč. parku a zeleně“	
Výměra pozemku	140 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	140,- Kč
Obvyklá cena pozemků (jako celku)	19 600,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 k pozemkům:	
(19 600,- Kč / 6 * 0,80 = 2 600,- Kč (zaokrouhleno)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k pozemkům činí (zaokrouhleno):	2 600,- Kč

III) Nemovité věci evidované na LV č. 92, k.ú. Milostín

Pozemky zemědělské p.č. 1069/114, p.č. 1069/119 a p.č. 1069/127	
Výměra pozemků	303 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	28,- Kč
Obvyklá cena pozemků (jako celku)	8 484,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/9 k pozemkům:	
(8 484,- Kč / 9 * 0,80 = 800,- Kč (zaokrouhleno)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 k pozemkům činí (zaokrouhleno):	800,- Kč

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:

170 000,- + 2 600,- + 800,- = **173 400,- Kč**

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	174 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen
porovnáním činí**

174 000,- Kč

Cena slovy: jednostosedmdesátčtyřtisíce Kč

Zpracovatelé posudku:

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

V Praze, dne 13.9.2022

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

znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném č. 504/2020 sb.

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.

V Praze, dne 13.9.2022

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com