

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky : **079362/2024**

Znalec : Ing. Jan Beneš IČ : 67381235
Za Strahovem 387/41
169 00 Praha 6

**Obor/odvětví/
specializace** : obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování
nemovitostí

Zadavatel : Obec Sedlec IČ 00640239
Sedlec č.60
250 65 Sedlec

Předmět : pozemky p.č.218/5 díl b), p.č.220 díl d), 221/1 díl c), a to vše v
k.ú.Sedlec u Líbeznic, obec Sedlec, okres Praha-východ

Účel posudku : Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty předmětné nemovitosti tj. pozem-
ků p.č.218/5 díl b), p.č.220 díl d), 221/1 díl c), a to vše v k.ú.Sedlec u Líbeznic,
obec Sedlec, okres Praha-východ

Oceněno ke dni : 12.listopadu 2024

Číslo vyhotovení : 1/3

Znalecký posudek byl vypracován ve 3 originálních vyhotoveních, z nichž všechna 3 vyhotovení obdrží zadavatel.
Znalecký posudek je dále v samostatném vyhotovení (čistopis) uložen i v archivu znalce.
Celkem znalecký posudek obsahuje 25 stran + přílohu (4 strany)
V Praze, dne 12.listopadu 2024



Obsah

| | |
|---|----|
| A) Obecné předpoklady | 3 |
| B) Osvědčení | 3 |
| C) Oceňovací analýza | 4 |
| 1. Zadání znaleckého posudku | 4 |
| 2. Výčet podkladů | 4 |
| 3. Nález | 6 |
| 4. Posudek | 16 |
| 5. Odůvodnění | 23 |
| 6. Závěr | 24 |
| D) Konzultant a důvod jeho příbrání | 24 |
| E) Odměna nebo náhrada nákladů znalce | 25 |
| F) Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku | 25 |
| G) Znalecké doložka | 25 |
| H) Seznam příloh | 25 |

A) Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty

Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

1. Není převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitost, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpenžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
2. Znalec vycházel z podkladů, poskytnutých zadavatelem.
3. Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
4. Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
5. Tato zpráva byla vypracována pouze za účelem zjištění výše obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitosti.
6. Pro vyloučení dodatečného účelového zpochybňování odhadu obvyklé ceny/tržní hodnoty v posudku stanovené, nebude věnována pozornost žádným dodatečným cenovým nabídkám případných poptávajících se speciálními zájmy.
7. Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č.121/2000 Sb. Žádná část tohoto díla nesmí být jakýmkoliv způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoli formě nebo jakýmkoli prostředky (elektronickými, mechanizačními kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení autora Ing. Jana Beneše.

Výjimku tvoří použití tohoto znaleckého posudku pro potřeby uvedené zadavatele. Zadavateli znaleckého posudku je vyjádřen generální souhlas s použitím znaleckého posudku v plném rozsahu.

B) Osvědčení

1. Níže podepsaný tímto dosvědčuje, že ani mé zaměstnání ani můj honorář (odměna v souvislosti s touto zprávou) nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách. V této zprávě je uvedeno všechno o předpokladech a omezujících podmínkách ovlivňujících analýzu, hodnoty a závěry v ní obsažené.
2. Znalec prohlašuje, že oceňovací analýzu, její hodnoty a její závěry zde uvedené, zpracoval a stanovil znalec osobně.



Ing. Jan Beneš

jan.benesch@seznam.cz
tel. +420603892542

C) Oceňovací analýza

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele znaleckého posudku

Znalec Ing. Jan Beneš byl zadavatelem pověřen zpracováním oceňovací analýzy obvyklé ceny/tržní hodnoty předmětné nemovitosti, tj. pozemků p.č.218/5 díl b), p.č.220 díl d), 221/1 díl c), a to vše v k.ú.Sedlec u Líbeznic, obec Sedlec, okres Praha-východ, a to podle Zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákon (zákon o oceňování majetku), v účinném znění, a to ke dni ocenění 12.listopadu 2024

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem oceňovací analýzy je stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty předmětné nemovitosti, tj. pozemků p.č.218/5 díl b), p.č.220 díl d), 221/1 díl c), a to vše v k.ú.Sedlec u Líbeznic, obec Sedlec, okres Praha-východ, a to pro interní potřeby zadavatele.

Ocenění je provedeno podle Zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákon (zákon o oceňování majetku), v účinném znění, a to ke dni ocenění 12.listopadu 2024

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které mohou mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při sběru či tvorbě dat zdrojů dat a jejich popis

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku. Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly). Do statistického vyhodnocení obvyklé ceny nesmějí vstupovat ceny, ve kterých jsou obsaženy mimořádné okolnosti trhu. Obvyklá cena se v praxi stanovuje analýzou, porovnáním a je středním mediánem Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení výskytu jednotlivých případů. Gaussova křivka (hustota pravděpodobnosti) je funkcí dvou proměnných: střední hodnoty a rozptylu. Křivka je symetrická a střední hodnota leží právě pod jejím vrcholem. Symetrie křivky znamená, že výsledky vychýlené nad i pod střední hodnotu budou vycházet zhruba stejně často. Cena obvyklá se určuje z počtu případů malého rozmezí, ve kterém se nejčastěji vyskytuje stejná či skoro stejná cena, dosažená při prodeji stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny za předpokladu fungujícího trhu je nejvýznamnější přístup porovnávací (srovnávací). Většinou bývá využita více než jedna srovnávací entita, a proto je dobré mít databázi o určitém počtu entit. Počet entit se označí písmenem „n“, protože jejich počet není znám. Nejprve je potřeba vybrat entity, které přibližně naplňují potřeby pro porovnání. Jejich počet bývá často omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu. Je tedy objektivně omezený shora. Nejdůležitější je

provázanost počtu entit pro ocenění a jejich kvalitativní vhodnost použití. Databáze, která je k dispozici, tedy musí být upravena tak, aby byla převedena na entity shodné s entitou oceňovanou, a to prostřednictvím jejich ceny. Někdy se pro to používají tzv. koeficienty odlišnosti. Statisticky je nadále možné zpracovat teprve takto upravené ceny.

Znalcem je provedena analýza cen sjednaných, tzn. cen, které byly sjednané v transakcích prodej/koupě typově obdobných nemovitostí v objektivně blízkém okolí ve vztahu k předmětné nemovitosti.

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z :

- Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitostí (www.inem.cz)
- Databáze Českého statistického úřadu pro informace o obcích
- Archivů realitních kanceláří o prodejkách srovnatelných nemovitostí
- Informací od zadavatele

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- objednávka obce Sedlec, na vypracování znaleckého posudku
- informace poskytnuté zadavatelem
- náhled do katastru nemovitostí pro okres Praha-východ, k.ú.Sedlec u Lfbeznic, obec Sedlec, LV 10001
- kopie katastrální mapy pro okres Praha-východ, k.ú.Sedlec u Lfbeznic, obec Sedlec
- veřejně dostupné informace realitních kanceláří, zdroj internet
- Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákon (zákon o oceňování majetku), v účinném znění
- vyhláška 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., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. s účinností od 1.1.2024
- databáze Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj
- Bradáč, Fiala : Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy, Linde Praha a.s. 1996,1999, 2004,2007
- Ross, Brachmann, Holzner : Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitosti Consult-invest Praha 1993
- Zbyněk Zazvonil : „Výnosová hodnota nemovitostí“ Ceduk Praha 2004
- Zbyněk Zazvonil : „Oceňování nemovitostí na tržních principech“ Ceduk Praha 1996
- Zbyněk Zazvonil : „Porovnávací hodnota nemovitostí“ Ekopress Praha 2006
- Zbyněk Zazvonil : „Odhad hodnoty pozemků“ IOM Praha 2007
- Zbyněk Zazvonil : „Odhad hodnoty nemovitostí“ Ekopress Praha 2012
- Bradáč a kol. : „Věcná břemena od A do Z“ (4.aktualizované vydání) Linde Praha a.s. 2009
- Ort Petr : „Oceňování nemovitostí – moderní metody a principy“, III.vydání, Leges, 2022
- Ort Petr : „Oceňování nemovitostí v praxi“, III.vydání, Leges, 2022
- Ort Petr : „Analýza realitního trhu“, III.vydání, Leges, 2019
- Ort Petr : „Oceňování ve zvláštních případech“, III.vydání, Leges, 2022

- Philips L. : „The Appraisal of Real Estate“, Appraisal Institute, Chicago, 2001
- Polák P. a kol. – „Komentář k zákonu č.151/1997 Sb.“, Wolters Kluwer, 2021
- s.n. – International Valuations Standards
- s.n. – Approved European Property Valuation Standards TEGoVA
- místní šetření znalce

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou veřejně dostupné informace, uveřejněné na internetu. Dále se jedná o odbornou literaturu. Jedná se o zdroje dat, které jsou uveřejněné na veřejně dostupných webových stránkách Katastrálního úřadu, příslušného obecního úřadu, databáze Google. Databáze cen sjednaných, které jsou obsažené v databázi Katastrálního úřadu je doporučenou databází ze strany Komory soudních znalců ČR

Neprováděl jsem žádné šetření, ohledně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku. Za skutečnosti právního charakteru nepřebírám žádnou odpovědnost. Nezkoumal jsem žádné finanční údaje týkající se současného ani budoucího potenciálu majetku produkovat výnos v provozu, pro který je majetek využíván nebo by mohl být využíván. Závěry uvedené v tomto znaleckém posudku mohou být pochopeny po přečtení následujících příloh, předpokladů a omezujících podmínek poskytnutých služeb.

Zdrojem dat o skutečném stavu byla oceňovaná nemovitá věc, data o ní zjišťoval znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji, vedenými o ní v Katastru nemovitostí.

3. NÁLEZ

3.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Znalec analyzoval předmět ocenění, který je tvořen pozemky p.č.218/5 díl b), p.č.220 díl d), 221/1 díl c), a to vše v okrese Praha-východ, obec Sedlec, k.ú.Sedlec u Líbznic.

Pro stanovení závěrů znaleckého posudku byly použité výstupy z podkladů a databází specifikovaných v bodu 2.2. znaleckého posudku (viz. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis)

Nejprve byla získávána data o obci a o poloze nemovité věci. Na základě těchto dat byla vyhledána data z prodejů obdobných nemovitostí uvedených v katastru nemovitostí a z údajů poskytnutých realitními kancelářemi. Data o oceňované nemovité věci byla opatřena v rámci místního šetření a dále z údajů o ní uvedených v katastru nemovitostí.

Místní šetření proběhlo za účasti znalce a na místním šetření byl znalcem kontrolován stav předmětné nemovitosti

3.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Prvky cenové dokumentace byly zpracované v souladu s platnou unijní a českou legislativou a s normami uvedenými ve znaleckém posudku

3.2.1. Rozsah oceňovací analýzy

Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku“) ve znění pozdějších změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č.237/2004 Sb., č.257/2004 Sb., č.296/2007 Sb., č.188/2011 Sb., č.350/2012 Sb., č.303/2013 Sb., a zákonnými opatřeními Senátu

č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb. a č. 284/2021 Sb.

Obvyklá cena

§ 2, odst. 2, citace : Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné či obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

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

Tržní hodnota ... Tato částka je pouze ideální, není mezi kupujícími a prodávajícími požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou cenou a určuje se zpravidla odhadem. Vyjadřuje především užitek vlastníka nemovitosti k datu, ke kterému se odhad hodnoty provádí.

Tržní hodnotu ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Vlivy politicko-správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy a vlivy sociálně-demografické naopak politiku sociální, vzdělání, vývoj populace a velikost rodin, životní styl a standard bydlení. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

- Výnosový přístup vychází z předpokládané velikosti budoucího výnosu nemovitosti, jeho stabilitou a spolehlivostí.
- Nákladový přístup se zabývá vynaloženými náklady za nemovitost. Používá se zejména při oceňování nových nemovitostí, nebo v případě, kdy musí brát v potaz nutné opravy na staré nemovitosti
- Porovnávací přístup, přístup nejčastěji aplikovaný, odráží současný stav trhu. Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. Předpokladem pro použití porovnávacího přístupu je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.

(§1b Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021 a č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. s účinností od 1.1.2024

Tržní cena částka realizovaná aktem prodeje/koupě předmětné nemovitosti, skutečně dosažená částka. Tržní neboli prodejní cena je ta, na které se prodávající dohodne s kupujícím. Kupující zaplatí vyšší cenu, než je na trhu běžné, jen pokud je ochoten zaplatit cenu zvláštní obliby. Musí mít osobní důvod, kvůli kterému chce koupit právě Vaši nemovitost. Při stanovení nabídkových cen se proto používá spíše obvyklá cena, kterou jsou ochotni akceptovat i další kupci a není nadhodnocená. Tržní cena je jakákoli cena, za kterou je kupec ochoten nemovitost koupit a prodávající prodat. Najde-li se tedy kupec, který bude ochoten nemovitost, je její tržní cena rovna inkasované částce. A to proto, že se na této ceně prodávající s kupujícím dohodli. Možná má pro daného kupce tato nemovitost mimořádnou užitnou hodnotu, kterou pro ostatní nemá, tzn. cenu zvláštní obliby nebo se jen špatně orientuje na trhu a draze koupil.

Sjednaná cena částka, která by mohla být reálně dosažitelná aktem prodeje/koupě předmětné nemovitosti, 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 vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Znalec konstatuje :

cena sjednaná je reálně dosažitelná nabídková cena, která je akceptovaná prodávající a kupující stranou. Je obecným pravidlem, že k protnutí nabídky a poptávky dochází ve snížené úrovni nabídkové ceny, tzn. jedná se o cenu sjednanou.

Odborná úvaha znalce o stanovení obvyklé ceny musí zohledňovat veškeré vlivy, které mají na obvyklou cenu vliv (§ 2, odst.2, zákona č.151/1997 Sb. v platném znění) a mají vliv i na tržní hodnotu Tyto vlivy jsou uvažované i v oceňovací vyhlášce MF ČR, kterými jsou stanovené ceny zjištěné (administrativní).

Zejména se jedná o vlivy :

- situace na trhu nemovitostí
- vlastnické vztahy
- změny v okolí s vlivem na prodejnost
- vliv právních vztahů na prodejnost
- nejistotu kupujícího ohledně úspěšnosti investičního záměru
- druh a účel užití stavby
- poloha pozemku
- převažující zástavba v okolí pozemku
- životní prostředí
- možnost napojení na inženýrské sítě
- dopravní dostupnost, možnost parkování
- povodňové riziko
- sociální skladba obyvatelstva v okolí nemovitosti
- stavebně technický stav nemovitosti
- komerční využitelnost stavby
- technické parametry nemovitosti
- architektonické parametry nemovitosti
- atd.

3.2.2. Metody oceňování

Pro stanovení obvyklé ceny je dán doporučený postup, a to dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Pro ocenění se nabízí klasický postup ocenění. Volba metody a způsobu ocenění bude provedena a specifikována dále v textu posudku. Vhodná je na úvod rekapitulace a popis metod ocenění.

Způsoby oceňování majetku a služeb dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku)

Majetek a služba se oceňují dle §2 uvedeného zákona obvyklou cenou, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných 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.

Způsoby oceňování, které aplikuje stanovený zákon o oceňování jsou:

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**, kterou je cena 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.

Předmětem odhadu je potenciální tržní cena, kterou označujeme jako tržní hodnota (market value, Gemeine Wert). Náplní tohoto pojmu bylo věnováno značné úsilí Mezinárodní organizace pro oceňování-International Valuation Standards Committee (IVSC), která byla založena v roce 1981. Pro úplnost i přesnost nyní ocitujeme definice základních pojmů zpracované IVSC (Mezinárodní standardy pro oceňování, IVSC říjen 1997-překlad M. Jokl, Česká komora odhadců majetku 1997).

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazení zboží nebo službám jednotlivými kupujícími anebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Trh je systémem (a příležitostně též místem), kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží nebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činnosti. Každá strana reaguje na nabídkově-poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory, schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží nebo služeb, a jejich individuální potřeby a přání.

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty.

Pokud jde o klasické ocenění nemovitostí standardně se k determinování objektivní obvyklé hodnoty vychází z těchto metod :

1. Metody výnosové diskontace příjmů
2. Metody zjištění věcné hodnoty (reprodukční ceny)
3. Metody porovnávání obvyklých cen

3.2.3. Aplikace metod

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory.

Stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nepředstavuje exaktní vědu, ale vyžaduje zvláště v současné České republice značný podíl úsudku. V tomto kontextu neexistuje žádná jedinečná metoda, kterou by se dala zjistit obvyklá cena/tržní hodnota nemovitosti. Dvě strany provádějící nezávislé hodnocení mohou dospět k rozdílným výsledkům v důsledku odlišné interpretace stejných skutečností. Proces stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitosti odráží nejen současnou situaci, ale rovněž i budoucí vývoj. Ten je v současné době ještě značně nejistý.

S ohledem na účel tohoto ocenění je znalcem zvolena jako nevhodnější metoda zvolena metoda porovnávací. Tato metoda nejvíce odráží skutečnou situaci na trhu v daném místě a daném čase pro daný typ nemovitosti a je považována za neobjektivnější metodu při oceňování.

3.2.4. Aplikace oceňovací metody pro stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty

Ocenění na cenu obvyklou/tržní hodnotu je provedeno dle zadání znaleckého posudku. Od 1. ledna 2021 vstoupila v účinnost Ministerstvem financí připravené novely oceňovacích předpisů. Významnou změnou je zejména možnost oceňovat nemovité věci i tržní hodnotou. V případech, kdy nelze použít porovnání předepsané pro určování obvyklé ceny, bude u tržní hodnoty navíc možné použít výnosový a nákladový způsob ocenění. Tím se tuzemská praxe dále přibližuje mezinárodním a evropským standardům oceňování. Hlavní změnou v novele oceňovací vyhlášky, je kromě zavedení tržní hodnoty. Do novely zákona o oceňování majetku je nově zavedena tržní hodnota. Movité i nemovité věci bude možné oceňovat nejen srovnávací metodou, ale i metodou výnosovou nebo nákladovou. Vyhláška rovněž stanoví i podrobnosti určení obvyklé ceny.

Komentář k určování obvyklé ceny

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (dále jen „zákon o oceňování majetku“) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2014 je účinná vyhláška č. 441/2013 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Obvyklá cena v legislativě ČR

Pojem „obvyklá cena“ používá zejména Občanský zákoník, ale blíže jej nedefinuje. Předmětný pojem „cena obvyklá“ nebo „obvyklá cena“ či „obvyklá hodnota“ pak nalezneme i v dalších právních úpravách, obvykle ale taktéž bez bližší definice. V legislativě je také používán pojem „cena v místě a čase obvyklá“. V některých případech je definice řešena odkazem na zákon o oceňování majetku. Zásadním veřejnoprávním předpisem pro definici pojmu obvyklé ceny je zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších

předpisů, a jeho prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Předmětné oceňovací předpisy stanovují postup stanovení obvyklé ceny a náležitosti ocenění touto cenou. Nestanovují však okolnosti, za kterých má proběhnout ocenění věci. Pro uvedené se oceňovací předpisy použijí, pokud se na tom dohodnou dotčené strany, nebo pokud tak stanoví jiný právní předpis, nebo pokud tak stanoví příslušný orgán v rámci svého oprávnění. Jiný právní předpis tak může učinit přímým odkazem na zákon o oceňování majetku, obecným odkazem na úpravu oceňování, anebo i *tacitním* odkazem (např. vyžaduje-li předpis ocenění a neobsahuje-li úpravu ocenění). Ve všech uvedených případech se použije úprava zákona o oceňování majetku jako obecná úprava. Podle zákona o oceňování majetku právní pojem vystihuje jeho skutkovou (dějovou) podstatu (fakticitu), tj. skutečnost, za jakou konkrétní peněžní částka došlo v místě a čase v minulosti k úplatnému převodu (nákupu a prodeji) shodných, vzájemně zastupitelných nebo obdobných (srovnatelných) věcí. Úsudek o výši ceny obvyklé dané věci je tak odborným poznatkem (hlavně cenové povahy). K jeho vyjádření je potřeba znát jak odpovídající trh, tak podstatu a vlastnosti srovnávaných věcí.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) **Zákon o cenách** popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009. *Obvyklou cenou* pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku. Co se rozumí ekonomicky oprávněnými náklady a přiměřeným ziskem je uvedeno v následujících ustanoveních tohoto zákona.

b) **Zákon o oceňování majetku**, upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Zákon o oceňování majetku se použije vždy v případech, odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany. Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a nepatří pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů. Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu.

Cena versus hodnota

Výraz / termín cena v pojmu cena obvyklá je poněkud zavádějící, proto je důležité nejprve rozlišit rozdíl mezi pojmem cena a pojmem hodnota. V obecném pojetí je termín cena používán pro vyjádření konkrétní peněžité částky požadované, nabízené nebo zaplacené za aktivum (majetek a závazky). Jde zobecněně o údaj vyjadřující relativní užitečnost majetku či služby. Cenu a jejím stanovení/sjednání upravuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o cenách“). V něm je pojem cena specifikován v § 1 odstavci 2, kde cenou je určitá peněžní částka sjednaná (dohodnutá) při nákupu a prodeji zboží (v občanském zákoníku označeno jako „věc“) nebo vytvořená stanovení ceny zboží, dalšího majetku a majetkových práv k jiným účelům. Vždy je to dosažený či realizovaný fakt a cenou se v podstatě označují dohodnuté či stanovené ceny zboží (výrobků, výkonů, prací a služeb), nebo peněžní částky, za něž byly dané výrobky skutečně vydraženy. Cena by měla, ale nemusí, odpovídat hodnotě zboží. Hodnota není objektivní skutečností. Hodnota je obecně chápána jako odhad ceny, který je platný za určitých podmínek. Je to názor na nejpravděpodobnější cenu či ekonomické užítky z držení aktiva (majetku a závazků). Hodnota se může, ale nemusí rovnat ceně. Typy cen seřazené podle časové souslednosti, tj. nabízené, sjednané, požadované a zaplacené (souborně uplatněné).

Postup určení obvyklé ceny

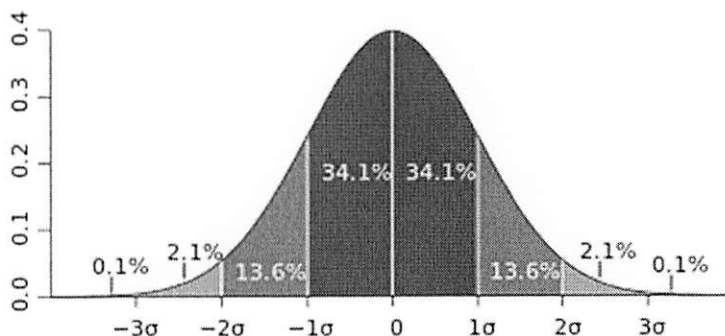
Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku. Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly). Do statistického vyhodnocení obvyklé ceny nesmějí vstupovat ceny, ve kterých jsou obsaženy mimořádné okolnosti trhu. Obvyklá cena se v praxi stanovuje analýzou, porovnáním a je středním mediánem Gaussovy křivky četnosti statistického vyhodnocení výskytu jednotlivých případů.

Gaussova křivka (hustota pravděpodobnosti) je funkcí dvou proměnných: střední hodnoty a rozptylu. Křivka je symetrická a střední hodnota leží právě pod jejím vrcholem. Symetrie křivky znamená, že výsledky vychýlené nad i pod střední hodnotu budou vycházet zhruba stejně často. Cena obvyklá se určuje z počtu případů malého rozmezí, ve kterém se nejčastěji vyskytuje stejná či skoro stejná cena, dosažená při prodeji stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny za předpokladu fungujícího trhu je nejvýznamnější přístup **porovnávací** (srovnávací). Většinou bývá využita více než jedna srovnávací entita, a proto je dobré mít databázi o určitém počtu entit. Počet entit se označí písmenem „n“, protože jejich počet není znám. Nejprve je potřeba vybrat entity, které přibližně naplňují potřeby pro porovnání. Jejich počet bývá často omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu. Je tedy objektivně omezený shora. Nejdůležitější je provázanost počtu entit pro ocenění a jejich kvalitativní vhodnost použití. Databáze, která je k dispozici, tedy musí být upravena tak, aby byla převedena na entity shodné s entitou oceňovanou, a to prostřednictvím jejich ceny. Někdy se pro to používají tzv. koeficienty odlišností. Statisticky je nadále možné zpracovat teprve takto upravené ceny.

Normální rozdělení neboli Gaussovo rozdělení (podle Carla Friedricha Gausse) je jedno z nejdůležitějších rozdělení pravděpodobnosti spojité náhodné veličiny. (Slovo „normální“ zde není použito v nejběžnějším smyslu „obyčejné, běžné“, ale znamená „řídící se zákonem, předpisem nebo modelem“.) Jeho důležitost ukazuje centrální limitní věta (CLV), jež zhruba řečeno tvrdí, že součet či aritmetický průměr velkého počtu libovolných vzájemně nezávislých a nepříliš „divokých“ náhodných veličin se vždy podobá normálně rozdělené náhodné veličině. Normální rozdělení proto za určitých podmínek dobře aproximuje řadu jiných pravděpodobnostních rozdělení (spojitých i diskrétních), i když v praxi málokteré rozdělení je přesně normální.

Náhodné chyby, např. chyby měření, způsobené velkým počtem malých, neznámých a vzájemně nezávislých příčin, jsou v důsledku CLV rovněž rozděleny přibližně normálně. Proto bývá normální rozdělení také označováno jako *zákon chyb*. Podle tohoto zákona se také teoreticky řídí rozdělení některých fyzikálních a technických veličin.



Hustota normálního rozdělení pravděpodobnosti

Provede se následující:

- provede se **výběr údajů** do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění
- následně se uskuteční **srovnávací analýza** údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění
- určí se **základní jednotky** pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určí se rozdíly parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění
- provede se **úprava** (korekce, adjustace) sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna

- po výběru, **odůvodnění** a provedení analýzy a následném vyhodnocení souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehlých údajů
- **určí se obvyklá cena** oceňované věci, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

Srovnávací metoda

Popis metody

Tato metodika je v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy **IVSC** (International Valuation Standards Committee) a **TEGoVA** (The European Group of Valuers Associations), která vydává Evropské oceňovací standardy - **EVS 2003** (European Valuation Standards 2003) a s principy, které jsou základem **RICS** (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. místo, čas, velikost, stav, vybavení, pozemek či příslušenství, názor znalce).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Výběr údajů

Do srovnávací hodnoty ze zajištěných vzorků se přebírají vzorky, které aktuálně vystihují relaci sjednávaných cen v místě a čase.

Odůvodnění koeficientů Rozsah použitých koeficientů je v intervalu dle skutečné situace a zohledňuje odborný názor znalce. Použití konkrétního intervalu vychází z empirických údajů dlouhodobého sledování vývoje tržních cen v dané lokalitě, které umožňují jednotkovou cenu adjustovat a přiblížit co nejvíce k posuzované nemovité věci dle zkušeností a odbornosti znalce.

Rozsah jednotlivých koeficientů byl získán statistickou analýzou rozsáhlé databáze z parametrů oceňovaných nemovitostí, umožňuje to adekvátně přepočítat jednotkovou cenu na reálné hodnoty. Jednotlivé korekční váhy jsou použity z důvodu přesného stanovení jednotkové ceny.

Cena zjištěná

Ocenění dle cenového předpisu

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 424/2021 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. Ministerstvo financí stanoví podle § 33 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb.

Stanovisko k ceně zjištěné po 1. 1. 2021

V praxi se lze setkat s pojmy „vyhláškovaná cena“, „administrativní cena“ a „úřední cena“. Tyto pojmy jsou terminologicky nesprávné, veřejností zažité, avšak správné označení těchto pojmů je „cena zjištěná“. Od 1. ledna 2021 vstoupila v účinnost Ministerstvem financí novela oceňovacích předpisů. Významnou změnou je zejména možnost oceňovat nemovité věci i tržní hodnotou. V případech, kdy nelze použít porovnání předepsané pro určování obvyklé ceny, bude u tržní hodnoty navíc možné použít výnosový a nákladový způsob ocenění. Tím se tuzemská praxe dále přibližuje mezinárodním a evropským standardům oceňování. Zásadní pro znalce je zavedení povinnosti porovnat odhadní cenu nemovitých věcí s cenou zjištěnou. Spolu s určením obvyklé ceny nemovitých věcí, popřípadě jejich tržní hodnoty, se povinně určuje i cena zjištěná a rozdíl je nutné zdůvodnit.

Cena zjištěná v legislativě ČR

Pojem cena zjištěná, respektive hodnota, kterou představuje, je využívána celou řadou právních předpisů odkazujících na zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhlášku č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Zákon o oceňování majetku tvoří základní rámec pro oceňování v České republice. Tento právní předpis definuje a vymezuje základní principy a standardní druhy ocenění (tržní hodnota, cena zjištěná, obvyklá cena), upravuje způsoby oceňování majetku a služeb pro účely stanovené

jinými předpisy, mimo oblast cen sjednávaných mezi prodávajícím a kupujícím, kterou upravuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Podle zákona o oceňování majetku se určují ceny (hodnoty) v ostatních případech, kdy se cena majetku stanovuje pro jiné účely než pro prodej. Z ustanovení § 2 odst. 7 zákona o oceňování majetku vyplývá, že „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná“.

Cena zjištěná slouží pro určení ceny nemovitých věcí v těch případech, kdy je potřeba určit cenu jinou než cenu obvyklou nebo tržní hodnotu. Způsob určení ceny zjištěné zveřejňuje Ministerstvo financí formou oceňovací vyhlášky na základě analýzy a statistického zpracování realizovaných převodů nemovitých věcí. Závěrem lze konstatovat, že cena zjištěná je jedním z druhů hodnot.

3.2.5. Zvolená oceňovací analýza pro stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty

Při stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty pozemků p.č.218/5 díl b), p.č.220 díl d), 221/1 díl c), vychází znalec z hodnot cen SJEDNANÝCH s následnou úpravou SJEDNANÝCH hodnot ve vztahu k předmětné nemovitosti a ve vztahu k aktuální situaci na standardním realitním trhu, která je platná pro daný segment realit.

Zdroj : ceny sjednané pozemků opatřených z kupních smluv - zdroj Katastrální úřad

A dále platí :

v souladu s ustanovením Zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku“) ve znění pozdějších změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č.237/2004 Sb., č.257/2004 Sb., č.296/2007 Sb., č.188/2011 Sb., č.350/2012 Sb., č.303/2013 Sb., a zákonnými opatřeními Senátu č.340/2013 Sb., č.344/2013 Sb., zákony č.228/2014 Sb., č.225/2017 Sb., č.237/2020 Sb., č.36/2021 Sb. a č.284/2021 Sb.

a to ve vztahu k definici obvyklé ceny, viz níže

Obvyklá cena

§ 2, odst.1, citace : Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné či 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.

Znalcem je dále upravena cena sjednaná pro předmětnou nemovitost k datu ocenění. Znalcem jsou zohledňované veškeré vlivy, které mají na obvyklou cenu/tržní hodnotu vliv, avšak v souladu se zákonem nejsou zohledňované vlivy mimořádných okolností trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího, či mimořádné tísně či vlivy zvláštní obliby.

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita plocha oceňované nemovitosti.

3.2.6. Obecné odůvodnění použité analýzy

Znalec konstatuje, že aktuálně platné znění Zákona na oceňování majetku stanovuje závazně určit obvyklou cenu na základě cen sjednaných.

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku“) ve znění pozdějších změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb. a č. 284/2021 Sb.

Obvyklá cena

§ 2, odst. 1, citace : Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné či 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.

Znalec konstatuje :

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014, č. 345/2015, č. 53/2016, č. 443/2016, č. 457/2017, č. 188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021 a č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. s účinností od 1.1.2024

- (1) 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.
- (2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

3.3. VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

3.3.1. Vlastnictví

Vlastnické právo je zapsáno podle údajů z katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 10001 pro obec Sedlec, k.ú.Sedlec u Líbeznic, okres Praha-východ

3.3.2. Stručný popis nemovitosti

Předmět ocenění je tvořen pozemky p.č.218/5 díl b), p.č.220 díl d), 221/1 díl c), a to vše v okrese Praha-východ, obec Sedlec, k.ú.Sedlec u Líbeznic. Pozemky p.č.218/5 díl b), p.č.220 díl d), 221/1 díl c), k.ú.Sedlec u Líbeznic jsou lokalizovány v centrální části obce. Přístup k předmětným pozemkům je zajištěn z obecní komunikace. **Pozemky budou tvořit jednotný funkční celek se stavbou rodinného domu č.p.16 (LV č.96).** Pozemky p.č.218/5 díl b), p.č.220 díl d), 221/1 díl c), jsou nezastavěné, znalec konstatuje marginální výměru a nevhodný tvar pro samostatné komerční využití.

| | | |
|-------------------|---|---|
| Okres | : | Praha-východ |
| Obec | : | Sedlec |
| Katastrální území | : | Sedlec u Líbeznic |
| Parcelní číslo | : | p.č.218/5 díl b), p.č.220 díl d), 221/1 díl c), |
| Výměra | : | 11 + 0,38 + 029 m ² |

3.3.3. Územní plán obce Sedlec

V platném územním plánu obce Sedlec jsou předmětné pozemky vedené ve funkčním území VB (venkovské bydlení)

Využití pozemků je přípustné pouze v intencích podmínek stanovených platným územním plánem obce

3.3.4. Analýza komerční atraktivity

Pozemky p.č.218/5 díl b), p.č.220 díl d), 221/1 díl c), jsou marginální výměry a nevhodného tvaru pro samostatné komerční využití. Po nemovitostech tohoto typu je minimální poptávka a realitní kanceláře je proto přijímají do své nabídky omezeně.

Pozemky budou tvořit jednotný funkční celek se stavbou rodinného domu č.p.16 (LV č.96). Vlastník rodinného domu č.p.16 a souvisejících pozemků (LV č.96), tak maximálně zhodnotí své majetkové portfolio

4. POSUDEK

4.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

4.1.1. Analýza nejlepšího a nejvýnosnějšího využití

Analýza nejlepšího a nejvýnosnějšího využití má pro stanovení obvyklé ceny/tržní hodnoty nemovitosti klíčový význam. Tato analýza musí vycházet z platných právních předpisů vztahujících se k oceňované nemovitosti a musí rovněž zohledňovat širší souvislosti okolí. Při ocenění je důležitým aspektem analýza všech variant možného využití nemovitosti. Analýza nejlepšího a nejvýnosnějšího využití nemovitosti eliminuje možnost, kdy vlastníkem předmětné nemovitosti z jakýchkoliv důvodů nedochází k maximálnímu využití komerčního potenciálu dané nemovitosti. Záměrné nevyužití komerčního potenciálu dané nemovitosti nemá vliv na obvyklou cenu/tržní hodnotu této nemovitosti, a to až do okamžiku, kdy lze parametry.

Jako nejlepší a nejvýnosnější využití předmětných pozemků je znalcem uvažováno využití v souladu s platným územním plánem obce Sedlec.

4.1.2. Cena SJEDNANÁ

Ocenění porovnáním je provedeno multikriteriální analýzou na základě jednotkové srovnávací ceny (bazická metoda). Jako základna pro stanovení jednotkové ceny je použita plocha oceňované nemovitosti.

Znalcem je provedena analýza cen sjednaných, tzn. cen, které byly sjednané v transakcích prodej/koupě typově obdobných nemovitostí (pozemek v jednotném funkčním celku / transformace ke stavebnímu pozemku) v objektivně blízkém okolí ve vztahu k předmětné nemovitosti.

Zdroj informace : veřejně dostupné informace z Katastru nemovitostí,

Tabulka č. 1 Cena Sjednaná v dané lokalitě

.....databáze KÚ

| Druh nem. | Výměra | Kupní cena Kč/m ² | Číslo území | parcely/katastrální | Rízení (kupní listina) | Datum transakce |
|-----------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| pozemek | 64 m ² | 5.392,- | st.1106, k k.ú. Lfbeznice | | V-5107/2023-209 | 5/2023 |
| Hodnocení znalce | | | | | | |
| Lokalita objektu | | obdobná | ..... | ..... | ..... | 1,00 |
| Využití dle ÚP obce | | obdobné | ..... | ..... | ..... | 1,00 |
| Časová korelace ceny | | obdobná | ..... | ..... | ..... | 1,00 |
| Komerční atraktivnost | | obdobná | ..... | ..... | ..... | 1,00 |
| | | | | | | 5.392,- Kč/m ² |

| | | | | | |
|-----------------------|--------------------|------------------------------|---|-----------------|---------------------------------|
| pozemek | 150 m ² | 5.324,- | st.1211, k.ú.Bašť | V-4533/2023-209 | 4/2023 |
| Hodnocení znalce | | | | | |
| Lokalita objektu | ..... | obdobná | ..... | 1,00 | |
| Využití dle ÚP obce | ..... | obdobné | ..... | 1,00 | |
| Časová korelace ceny | ..... | obdobná | ..... | 1,00 | |
| Komerční atraktivnost | ..... | lepší | ..... | 0,95 | |
| | | | | | 5.058,- Kč/m² |
| pozemek | 209 m ² | 5.212,- | st.1462, k.ú. Lfbeznic | V-4762/2023-101 | 4/2023 |
| Hodnocení znalce | | | | | |
| Lokalita objektu | ..... | obdobná | ..... | 1,00 | |
| Využití dle ÚP obce | ..... | obdobné | ..... | 1,00 | |
| Časová korelace ceny | ..... | obdobná | ..... | 1,00 | |
| Komerční atraktivnost | ..... | lepší | ..... | 0,95 | |
| | | | | | 4.951,- Kč/m² |
| pozemek | 186 m ² | 4.763,- | st.1426, k.ú. Lfbeznic | V-2338/2023-209 | 3/2023 |
| Hodnocení znalce | | | | | |
| Lokalita objektu | ..... | obdobná | ..... | 1,00 | |
| Využití dle ÚP obce | ..... | obdobné | ..... | 1,00 | |
| Časová korelace ceny | ..... | obdobná | ..... | 1,00 | |
| Komerční atraktivnost | ..... | lepší | ..... | 0,95 | |
| | | | | | 4.715,- Kč/m² |
| pozemek | 71 m ² | 4.425,- | st.618, k.ú.Bašť | V-1595/2023-101 | 2/2023 |
| Hodnocení znalce | | | | | |
| Lokalita objektu | ..... | obdobná | ..... | 1,00 | |
| Využití dle ÚP obce | ..... | obdobné | ..... | 1,00 | |
| Časová korelace ceny | ..... | obdobná | ..... | 1,00 | |
| Komerční atraktivnost | ..... | obdobná | ..... | 1,00 | |
| | | | | | 4.425,- Kč/m² |
| pozemek | 1 m ² | 4.951,- Kč/m ² | Medián CENY SJEDNANÉ pozemku p.č.218/5 díl b), p.č.220 díl d), 221/1 díl c), k.ú.Sedlec u Lfbeznic | | |

Zdroj dat: Katastr nemovitostí

Statistické parametry:

Konečná cena (medián po úpravě znalcem) 4951 Kč/m²

Minimum: 4425 Kč/m²

Maximum: 5392 Kč/m²

Počet měření: 5

Medián po úpravě hodnoty dle odborného názoru znalce 4.951,- Kč/m²

V souladu s ustanovením Zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku“) ve znění pozdějších změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č.237/2004 Sb., č.257/2004 Sb., č.296/2007 Sb., č.188/2011 Sb., č.350/2012 Sb., č.303/2013 Sb., a zákonnými opatřeními Senátu č.340/2013 Sb., č.344/2013 Sb., zákony č.228/2014 Sb., č.225/2017 Sb., č.237/2020 Sb., č.36/2021 Sb. a č.284/2021 Sb.

a to ve vztahu k definici obvyklé ceny, viz níže

Obvyklá cena

§ 2, odst. 1, citace : Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí **cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné či obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv**, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnaním.

Znalcem je stanovena cena SJEDNANÁ (tzn. reálně dosažitelná obvyklá cena/tržní hodnota pro předmětnou nemovitost) Při stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty předmětného pozemku, a to ke dni ocenění, vychází znalec z hodnot stanovených dle databáze Katastrálního úřadu, a to s korekcí dle odborného názoru znalce.

Znalcem je tedy upravena cena sjednaná pro předmětnou nemovitost k datu ocenění. Znalcem jsou zohledňované veškeré vlivy, které mají na obvyklou cenu/tržní hodnotu vliv, avšak v souladu se zákonem nejsou zohledňované vlivy mimořádných okolností trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího, či mimořádné tísně či vlivy zvláštní obliby.

Pro oceňovací analýzu je tak uvažována výměra : $11,67 \text{ m}^2 \times 4.951,-\text{Kč/m}^2 = 57.778,- \text{Kč}$

| | |
|--|--------------------|
| CELKOVÁ OBVYKLÁ CENA/TRŽNÍ HODNOTA CELKEM | |
| Celková obvyklá cena / tržní hodnota pozemku p.č.218/5 díl b), p.č.220 díl d), 221/1 díl c), a to vše v k.ú.Sedlec u Líbeznic, obec Sedlec, okres Praha-východ | 57.778,- Kč |
| a to ke dni ocenění 12.listopadu 2024 | |

4.1.3. Cena zjištěná

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014, č.345/2015, č.53/2016, č.443/2016, č.457/2017, č.188/2019, č. 488/2020, č. 424/2021 a č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. s účinností od 1.1.2024

4.1 Stavební pozemek dle § 4 odst. 1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

4.1.1 Popis

p.č.218/5 díl b), p.č.220 díl d), 221/1 díl c), k.ú.Sedlec u Líbeznic

4.1.2 Výpočet U_i - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota U_i |
|--|-------|---------------|
| 1. Velikost obce podle počtu obyvatel Do 500 obyvatel | 5 | 0.50 |
| 2. Hospodářsko-správní význam obce Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D a) | 3 | 0.85 |
| 3. Poloha obce Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně | 3 | 1.02 |
| 4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | 1 | 1.00 |
| 5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava | 1 | 1.00 |
| 6. Občanská vybavenost v obci Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment) | 5 | 0.85 |
| Součin hodnot | | 0.3685 |

$$U_i = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.3685$$

4.1.3 Výpočet O_i - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota O_i |
|---|-------|---------------|
| 1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití | 1 | -0.03 |
| 2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | 4 | 0.00 |
| 3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky | 3 | 0.00 |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo | 1 | 0.00 |
| 5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání | 1 | 0.00 |
| 6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů | 2 | 0.00 |
| Celkem | | -0.03 |

$$O_i = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.03 = 0.970$$

4.1.4 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota T_i |
|---|-------|---------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce | 2 | 0.00 |
| 2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | 5 | 0.00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území | 2 | 0.00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu | 2 | 0.00 |
| 5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů | 2 | 0.00 |

| | | |
|--|---|-------------|
| 6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav | 4 | 1.00 |
| 7. Význam obce Znak není posuzován | - | 1.00 |
| 8. Poloha obce Znak není posuzován | - | 1.00 |
| 9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován | - | 1.00 |
| Celkem 1. až 5. znak | | 0.00 |

$$It = (1 + \text{SUMA}(Ti)) \times T6 \times T7 \times T8 \times T9 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$$

4.1.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

| Hodnocený znak | Pásmo | Hodnota Pi |
|---|-------|-------------|
| 1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | 1 | 1.01 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba | 1 | 0.03 |
| 3. Poloha pozemku v obci Střed obce - centrum obce | 1 | 0.01 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | 1 | 0.00 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | 1 | 0.00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku Přijezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti | 6 | 0.00 |
| 7. Osobní hromadná doprava Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost centra obce, | 3 | 0.00 |
| 8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku | 2 | 0.00 |
| 9. Obyvatelstvo Bezproblémové okolí | 2 | 0.00 |
| 10. Nezaměstnanost Průměrná nezaměstnanost | 2 | 0.00 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené Bez dalších vlivů | 2 | 0.00 |
| Celkem * | | 0.04 |

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$Ip = (1 + \text{SUMA}(Pi)) \times P1 = (1 + 0.04) \times 1.01 = 1.050$$

4.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

| | | |
|--|-----------------------|----------------|
| Základní cena za m ² stavebního pozemku | = Kč | 605,- |
| ZC = ZCv x Iu = 1642 Kč x 0.3685 = 605 Kč | | |
| Index cenového porovnání | | x 1.0190 |
| I = Io x It x Ip = 0.970 x 1.000 x 1.050 | | |
| Cena upravená uvedenými koeficienty | = Kč | 616,50 |
| Cena za celou výměru 11.67 m ² | = Kč | 7.194,56 |
| Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC) | Cena celkem Kč | 7.195,- |

REKAPITULACE

| | | |
|--|----|----------|
| 1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC) | Kč | 17.195,- |
| Zjištěná výsledná cena | Kč | 7.195,- |
| Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky | Kč | 7.200,- |

Slovy: Sedmtisícdvěstě Kč

4.2. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Tabulka č. 2 Přehled celkové ceny předmětných pozemků stanovené jednotlivými metodami a stanovení celkové obvyklé ceny/tržní hodnoty

| | |
|---|-------------------------|
| Výnosová cena | |
| Věcná cena | |
| Komparace | 57.778,- Kč |
| CENA ZJIŠTĚNÁ Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb. a č.188/2019 Sb., č. 488/2020, č. 424/2021 a č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. s účinností od 1.1.2024 | 7.200,- Kč |
| Odůvodnění rozdílu ceny obvyklé a ceny zjištěné | rozdílný způsob ocenění |
| OBVYKLÁ CENA / TRŽNÍ HODNOTA pozemku p.č.218/5 díl b), p.č.220 díl d), 221/1 díl c), a to vše v k.ú.Sedlec u Líbeznic, obec Sedlec, okres Praha-východ a to ke dni ocenění 12.listopadu 2024 | 57.778,- Kč |

Odůvodnění :

Při stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty, je znalcem brána v úvahu situace na trhu nemovitostí k datu ocenění. Závěrečná obvyklá cena / tržní hodnota, je znalcem považována, k dané době, za cenu dosažitelnou na standardním realitním trhu v ČR.

Oceňování na tržních principech není rigorózní technickou profesí, ale disciplínou, která vedle technického pohledu je založena i na zkušenostech a erudici zpracovatele. Hodnotu pozemků je zejména ve složitějších situacích nutné hledat na základě dílčích výsledků a informací. Výsledkem konečné analýzy je snaha o co nejvěrohodnější a nejpádnější odhad hledané výsledné hodnoty.

Při sjednocení dílčích výsledků z několika aplikovaných metod do výsledku jediného je zapotřebí klást důraz na ten, který se znalci jeví jako nejpravděpodobnější a nejpádněji podepřený tržními důkazy a zdravým „selským“ rozumem.

Znalec konstatuje, že aktuálně platné znění Zákona č.151/1997 Sb. o oceňování majetku stanovuje závazně určit obvyklou cenu na základě cen sjednaných.

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů („zákon o oceňování majetku“) ve znění pozdějších změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., a zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb. a č. 284/2021 Sb.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Veškeré údaje prezentované v předcházejících kapitolách dávají velmi podrobný obraz o oceňovaném objektu.

Úroveň obvyklé ceny/tržní hodnoty stanovená oceňovací analýzou a závěrečné stanovisko znalce k obvyklé ceně / tržní hodnotě jsou odrazem realizovaných cen za srovnatelné nemovitosti v dané lokalitě ČR a vyjadřují odborný názor znalce. Při jejich stanovení byla respektována maximální snaha o zachování objektivnosti při modelování všech vstupních parametrů.

Toto ocenění bylo zpracováno v souladu s normami a zásadami profesionální etiky, podle nejlepšího vědomí a svědomí zpracovatele, na základě jemu dostupných informací. Nemovitost byla při výpočtu uvažována jako prostá dluhu.

Zpracovatel ocenění si vyhrazuje právo dodatečné úpravy závěrečného výroku, a to v případě zjištění dalších zásadních informací, které neměl v době zpracování oceňovací analýzy k dispozici.

Toto ocenění má platnost max. 1 rok a po uplynutí této doby by mělo být aktualizováno, případně do změny rozhodujících podmínek, za kterých bylo toto ocenění vypracováno.

Při ocenění předmětné nemovitosti, bylo znalcem vycházeno z díkce § 2, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění.

5.2. KONTROLA POSTUPU

Znalec provedl kontrolu postupu a závěru oceňovací analýzy dle ustanovení vyhlášky MS ČR č. 503/2020 Sb., §52, písm. a) až e)

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a oceňovací předpisy
- Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a oceňovacím předpisům
- Zpracování dat vychází z oceňovacích předpisů
- Postup při oceňování byl lege artis
- Na základě výpočtu v souladu se zněním Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v účinném znění, a to vždy ke dni ocenění, byla stanovena obvyklá cena/tržní hodnota předmětné nemovitosti

6. ZÁVĚR

6.1. Odborná otázka zadaná zadavatelem a odpověď na ni :

Celková obvyklá cena/ tržní hodnota

pozemků p.č.218/5 díl b), p.č.220 díl d), 221/1 díl e), a to vše v k.ú.Sedlec u Líbeznic, obec Sedlec, okres Praha-východ,

k datu ocenění (tj. 12.listopadu 2024) je stanovena ve výši :

Kč **57.778,-**

Slovy: Padesát Sedm Tisíc Sedmset Sedmdesát Osm Kč



Ing. Jan Beneš
jan.benesch@seznam.cz
tel. +420603892542

6.2. **PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNĚ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST**

Podmínky správnosti znaleckého posudku jsou podrobně popsány v textu znaleckého posudku a v přílohách znaleckého posudku. Porovnávací způsob je založen na úsudku a erudici znalce. Obvyklá cena/tržní hodnota se pohybuje kolem určené částky.

Znalec při zpracování Znaleckého posudku pracoval v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy, vztahujícími se k ocenění nemovitostí, které však zahrnují i vytváření odborných předpokladů a odborných predikcí, a to zejména při očekávaném chování kupujícího, nájemce apod., nebo odhadu vývoje realitního trhu. Ve smyslu ust. §41, odst.5, vyhlášky č.503/2020Sb. o výkonu znalecké činnosti a dle §28, odst.5, zákona č.254/2019Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, znalec uvádí, že z logiky zkoumané věci nelze se 100% jistotou činit závěry o skutečném stavu a prostředí, v němž se věc nachází.

D) Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

E) Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Byla sjednána smluvní odměna.

F) Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / §110a zákona č.141/1961 Sb. o trestním řízení soudním (trestní řád).

G) Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 6.9. 1995, č.j.Spr 1686/94, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Městským soudem v Praze. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 079362/2024.

otisk pečeti



V Praze, dne 12.listopadu 2024

vypracoval:

Ing. Jan Beneš
IČ : 673 81 235
Za Strahovem 41
169 00, Praha 6

kontakt:

tel. 603 892 542
jan.benesch@seznam.cz

H) Seznam příloh

- 1) Geometrický plán č.470-16/2024
- 2) Databáze Katastrálního úřadu (www.inem.cz)

PŘÍLOHY

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ


| Dosavadní stav | | | | Nový stav | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|----------------|----------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------|----------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------|--|--|----------------------------|-------------|---|
| Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely | | Druh pozemku Způsob využití | Označení pozemku parc. číslem | Výměra parcely | | Druh pozemku Způsob využití | Typ stavby Způsob využití | Způsob určení výměry | Porovnání se stavem evidence právních vztahů | | | | |
| | ha | m ² | | | ha | m ² | | | | Díl přechází z pozemku katastru nemovitostí | Díl přechází z pozemku dřívejší poz. evidenci | Číslo listu vlastnictví | Výměra dílu |  | Označení dílu |
| | | | | | | | | | | | ha | m ² | | |
| st. 6/2 | 6 | 14 | zast. pl. | st. 6/2 | 6 | 25 | zast. pl. | č.p. 16 rod.dům | 0 | st. 6/2 | 96 | 6 | 14 | a |
| | | | | | | | | | | 218/5 | 10001 | | 11 | b |
| | | | | | | | | | | 220 | 10001 | | 0.38 | d |
| | | | | | | | | | | 221/1 | 10001 | | 0.29 | c |
| | | | | | | | | | | | | 6 | 25 | |
| 218/5 | 13 | 08 | ostat.pl. ostat.komunikace | 218/5 | 12 | 97 | ostat.pl. ostat.komunikace | | 0 | 218/5 | 10001 | 12 | 97 | |
| 220 | 9 | 36 | ostat.pl. ostat.komunikace | 220 | 9 | 36 | ostat.pl. ostat.komunikace | | 0 | 220 | 10001 | 9 | 36 | |
| 221/1 | 7 | 12 | ostat.pl. ostat.komunikace | 221/1 | 7 | 12 | ostat.pl. ostat.komunikace | | 0 | 221/1 | 10001 | 7 | 12 | |
| | 35 | 70 | | | 35 | 70 | | | | | | | | |

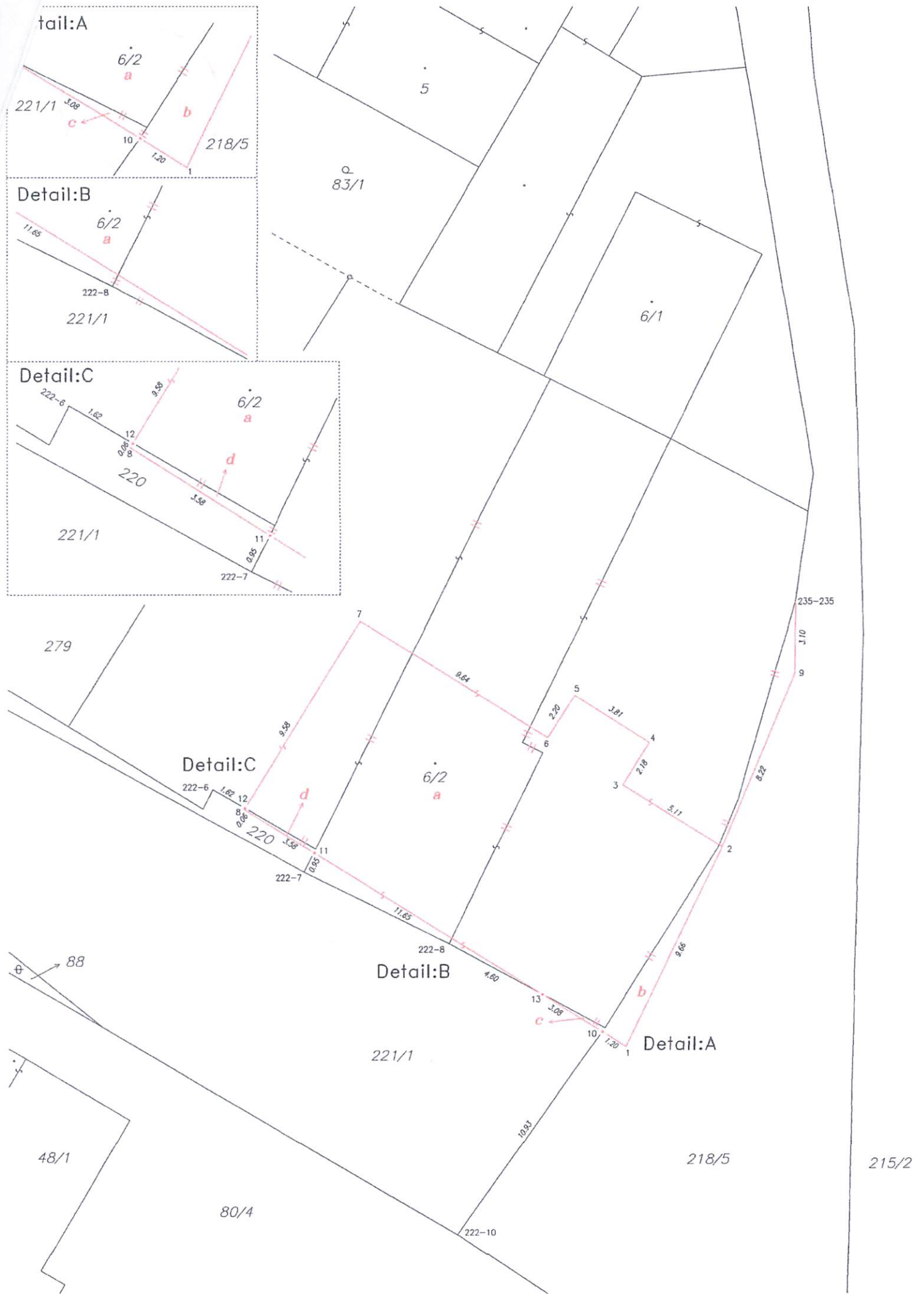
Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

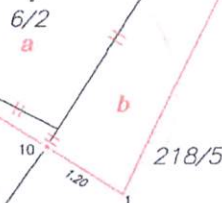
| Č. bodu | Y | X | kód kv. | Poznámka |
|---------|-----------|------------|---------|------------|
| 222-6 | 738753.30 | 1032409.71 | 3 | kolík |
| 222-7 | 738749.33 | 1032413.32 | 8 | kolík |
| 222-8 | 738743.06 | 1032416.43 | 8 | kolík |
| 222-10 | 738742.75 | 1032429.16 | 8 | kolík |
| 235-235 | 738727.91 | 1032401.55 | 3 | roh budovy |
| 1 | 738735.38 | 1032420.89 | 3 | roh budovy |
| 2 | 738731.15 | 1032412.21 | 3 | roh budovy |
| 3 | 738735.47 | 1032409.50 | 3 | roh budovy |
| 4 | 738734.32 | 1032407.66 | 3 | roh budovy |
| 5 | 738737.54 | 1032405.62 | 3 | roh budovy |
| 6 | 738738.73 | 1032407.45 | 3 | roh budovy |
| 7 | 738746.88 | 1032402.37 | 3 | roh budovy |
| 8 | 738751.94 | 1032410.56 | 3 | roh budovy |
| 9 | 738727.95 | 1032404.65 | 3 | roh zdi |
| 10 | 738736.40 | 1032420.25 | 3 | bod na zdi |
| 11 | 738748.90 | 1032412.46 | 3 | bod na zdi |
| 12 | 738751.91 | 1032410.52 | 3 | bod na zdi |
| 13 | 738739.01 | 1032418.62 | 3 | bod na zdi |

Zpřesnění geometrického a polohového určení pozemků podle § 50 odst. 1 písm. a) katastrálního zákona navržené v tomto geometrickém plánu lze v katastru nemovitostí provést jen na základě souhlasného prohlášení.

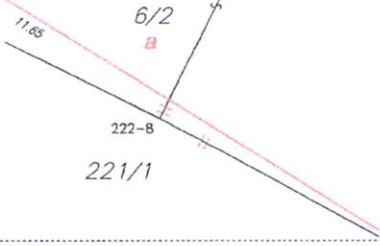
| GEOMETRICKÝ PLÁN pro změnu obvodu budovy, změnu hranice pozemku, průběh vytyčené nebo vlastníky zpřesněné hranice pozemků | Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr: | Stajnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr: |
|--|---|---|
| | Jméno, příjmení: Ing. Daniel Suk | Jméno, příjmení: Ing. Daniel Suk |
| | Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 1984 | Číslo položky rejstříku autorizovaných zeměměřických inženýrů: 1984 |
| | Dne: 30.7.2024 Číslo: 63/2024 | Dne: 6.8.2024 Číslo: 75/2024 |
| | Nálezitostmi a přesností odpovídá právním předpisům. | Tento stajnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu. |
| Vyhotovitel: Jan Beneš Ruská 562/20 10100 Praha 10 IČO: 70763917 | Katastrální úřad souhlasí s ořezáním parcel. | Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě. |
| Číslo plánu: 470-16/2024 | Ing. Ivana Cincibusová KÚ pro Středočeský kraj KP Praha - východ PGP 2652/2024-209 2024.08.05 16:43:10 +02'00' |  |
| Okres: Praha-východ | | |
| Obec: Sedlec | | |
| Kat. území: Sedlec u Líbeznic | | |
| Mapový list: Kralupy nad Vltavou 5-6/21 | | |
| <small>Dosavadním vlastníkem pozemků bylo poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:</small> | | |



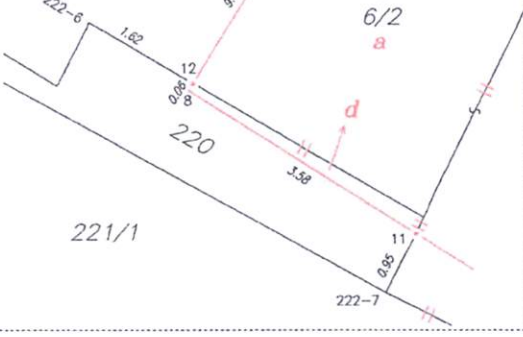
tail:A



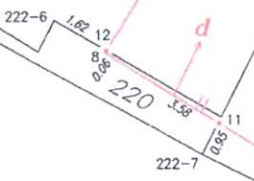
Detail:B



Detail:C



Detail:C



Detail:B



Detail:A





Seznam kupních cen parcel v poptávané lokalitě (definované parcelním číslem), ze kterých je určen medián ceny sjednané :

| Kupní cena (Kč) | Cena (Kč/m ²) | Výměra (m ²) | Číslo parcely | Katastrální území | Řízení (kup. listina) | Datum transakce | Vzdálenost (m) |
|-----------------|---------------------------|--------------------------|---------------|--------------------|-----------------------|-----------------|----------------|
| 345 071 | 5 392 | 64 | st. 1106 | Libeznice (682667) | V-5107/2023-209 | 5.2023 | 2 km |
| 798 539 | 5 324 | 150 | st. 1211 | Bašř (601128) | V-4533/2023-209 | 4.2023 | 2 km |
| 1 089 298 | 5 212 | 209 | st. 1462 | Libeznice (682667) | V-4762/2023-209 | 4.2023 | 3 km |
| 885 941 | 4 763 | 186 | st. 1426 | Libeznice (682667) | V-2338/2023-209 | 3.2023 | 2 km |
| 314 185 | 4 425 | 71 | st. 618 | Bašř (601128) | V-1595/2023-209 | 2.2023 | 3 km |

