

# ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 959-248/2020

**Ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 nemovitých věcí: pozemky parc.č. 386/2 o výměře 929m<sup>2</sup>, zahrada, parc.č. 386/6 o výměře 10m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če, jiná st. (zapsaná na LV č. 362, je součástí pozemku 386/5, není předmětem ocenění), parc.č. 386/8 o výměře 35m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, jiná st., zapsáno na LV č. 462 pro k.ú. Březnice, obec Březnice, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram.**



Objednatel posudku: **KOPPA, v.o.s.**  
Mozartova 679  
460 01 Liberec

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - podklad pro dražbu**

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku**

Dle stavu ke dni prohlídky 02.12.2020 posudek vypracoval:

**ZUOM a.s. - znalecký ústav**  
Chelčického 686  
533 51 Pardubice - Rosice

Posudek obsahuje 11 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Pardubicích 08.12.2020

# **SEZNAM**

## **1. ÚVOD**

- 1.1.    *Znalecký úkol***
- 1.2.    *Podklady***

## **2. METODY OCEŇOVÁNÍ**

- 2.1.    *Nákladová metoda***
- 2.2.    *Výnosová metoda***
- 2.3.    *Porovnávací metoda***
- 2.4.    *Volba metody ocenění***

## **3. NÁLEZ**

- 3.1.    *Identifikační údaje nemovité věci***
- 3.2.    *Omezení vlastnického práva a jiné zápisy***
- 3.3.    *Poloha a charakteristika nemovité věci***

## **4. ANALÝZA TRHU NEMOVITÝCH VĚCÍ**

## **5. OCENĚNÍ**

- 5.1.    *Výpočet porovnávací hodnoty***
- 5.2.    *Rekapitulace, závěrečná analýza***

## **6. ZÁVĚR**

## **7. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

## **8. PŘÍLOHY**

- 8.1.    *Osvědčení***
- 8.2.    *Fotodokumentace***

# 1. ÚVOD

## 1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 nemovitých věcí: pozemky parc.č. 386/2 o výměře 929m<sup>2</sup>, zahrada, parc.č. 386/6 o výměře 10m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba bez čp/če, jiná st. (zapsaná na LV č. 362, je součástí pozemku 386/5, není předmětem ocenění), parc.č. 386/8 o výměře 35m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba bez čp/če, jiná st., zapsáno na LV č. 462 pro k.ú. Březnice, obec Březnice, u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram.

## 1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 462 pro k.ú. Březnice ze dne 04.08.2020
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu **byl přítomen řádné prohlídce** předmětu ocenění, prohlídka **byla** provedena. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty.

# 2. METODY OCEŇOVÁNÍ

## 2.1. Nákladová metoda

Nákladová metoda je založena na principu pojetí náhrady, jejím výsledkem je věcná hodnota, která vychází z nutných pořizovacích nákladů, které by bylo třeba vynaložit na pořízení pozemků a realizaci obdobné výstavby, snížená pak o přiměřené opotřebení.

## 2.2. Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na principu očekávání budoucích výnosů, jejím výsledkem je výnosová hodnota, která vychází z předpokládaných nebo skutečných výnosů jakožto budoucího prospěchu, které je možné od oceňovaných nemovitých věcí očekávat a které jsou transformovány na současnou hodnotu peněz.

## 2.3. Porovnávací metoda

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. Při použití nabídkových cen realitní inzerce budou tyto objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí okolo 5% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou.

## 2.4. Volba metody ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

### § 2

#### Způsoby oceňování majetku a služeb

- (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 věci a určí se porovnáním.

Při volbě metody ocenění jsem analyzovala použitelnost a vypovídací hodnotu základních, v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že se jedná o určení obvyklé ceny pozemku, pro který je možné nalézt dostatečnou množinu obdobného majetku a statisticky ji vyhodnotit, bude v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena určena porovnáním. V daném případě oceňovaných nemovitých věcí, by nákladová metoda ani výnosová metoda neměly žádnou vypovídací hodnotu.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 462 pro k.ú. Březnice ze dne 04.08. 2020

Kott Jan, Tochovická 286, 26272 Březnice 1/4

Kott Milan, Partyzánská 698/46, Lobzy, 31200 Plzeň 1/2

Vaněčková Zuzana, Tochovická 286, 26272 Březnice 1/4

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Adresa:                    | za RD Tochovická 286 |
| Název katastrálního území: | Březnice             |
| Název obce:                | Březnice             |
| Název okresu:              | Příbram              |

### 3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 462 pro k.ú. Březnice ze dne 04.08.2020

Bez zápisu

### 3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci

Pozemek leží v zastavěné, v mírně okrajové, severní části Březnice, za rodinným domem Tochovická čp. 286, přístup a příjezd k pozemku pouze přes pozemky, které jsou ve funkčním celku s RD Tochovická 286 (tj. přes pozemky parc.č. 388/2 ve vlastnictví Kott Milan, parc.č. 388/1 ve vlastnictví Kott Jan a parc.č. 390 ve spoluvlastnictví Kott Milan a Kott Jan).

Bezprostřední okolí je běžně prostorné se zástavbou převážně rodinnými domy., v těsné blízkosti vodního toku Skalice. Oceňované pozemky jsou nepravidelného tvaru, oplocené, mírně svažité. Součástí pozemku parc.č. 386/8 o výměře 35m<sup>2</sup> je zděný sklad, na pozemku parc.č. 386/6 stojí jiná stavba (zapsaná na LV č. 362, je součástí pozemku parc.č. 386/5 a není předmětem ocenění), jedná se o obvodovou stěnu sousední budovy. Na pozemcích je studna hloubky cca 2,5m s užitkovou vodou.

**Březnice** patří administrativně pod okres Příbram a náleží pod Středočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je okresní město Příbram. Obec Březnice se rozkládá asi sedmnáct kilometrů jižně od Příbrami. Území tohoto malého města trvale obývá asi 3540 obyvatel. V Březnici je dobrá občanská a technická vybavenost (městský úřad, pošta, mateřská a základní škola, ordinace lékaře, kulturní a sportovní zařízení apod.). Doprava autobusová a železniční.

## 4. Analýza trhu nemovitých věcí

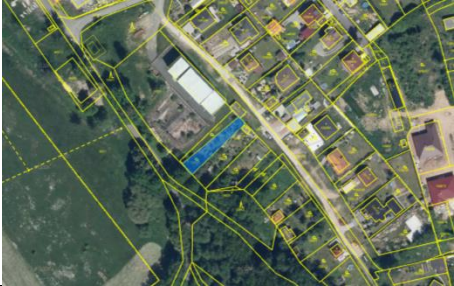
Trh s nemovitými věcmi (realitní trh) lze obecně definovat jako místo, oblast, kde se setkává prodávající a kupující (případně realitní makléř, developer, banka, poradce apod.), tvoří se zde cena a předmětem vzájemného obchodu jsou nemovité věci, případně další služby a nemovitými věcmi spojené. Nemovité věci lze obecně dělit na rezidenční a komerční. V daném případě ocenění pozemků trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě) stále rostoucí tendenci poptávky, která převyšuje nad nabídkou a vlivem toho dochází ke stálému nárůstu cen pozemků. Ceny od roku 2014 trvale rostou, momentálně jsou spíše ve stagnaci (resp. vlastníci za ně již požadují většinou tak vysoké ceny, že kupující nejsou ochotni takové ceny zaplatit a nemovité věci jsou nabízeny k prodeji spíše delší dobu, rovněž tak získání hypotečních úvěrů či jiných typů financování je v současné době obtížnější). V městě Březnice není ke dni ocenění na realitním trhu nabízen žádný podobný pozemek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity realizované ceny databáze.

## 5. Ocenění

### 5.1. Výpočet porovnávací hodnoty

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod.. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty. Při výběru vzorků jsou použity vzorky jak horší tak lepší a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí zvolena srovnávací jednotka jeden metr čtvereční. Tato jednotka je u pozemků běžně používán.

| lokality                                                                             | cena                    | druh ceny                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| 1) Březnice, okr. Příbram<br>Pozemky o výměře 239m <sup>2</sup> .                    | 246,- Kč/m <sup>2</sup> | Kupní cena, prodej 06/2017 |
|  |                         |                            |
| 2) Březnice, okr. Příbram<br>Pozemek o výměře 288m <sup>2</sup> .                    | 260,- Kč/m <sup>2</sup> | Kupní cena, prodej 07/2017 |

|                                                                          |                               |                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                          |                               |     |
| <b>3) Březnice, okr. Příbram</b><br>Pozemek o výměře 389m <sup>2</sup> . | <b>386,- Kč/m<sup>2</sup></b> | <b>Kupní cena, prodej 05/2018</b>                                                     |
|                                                                          |                               |     |
| <b>4) Březnice, okr. Příbram</b><br>Pozemky o výměře 362m <sup>2</sup> . | <b>575,- Kč/m<sup>2</sup></b> | <b>Kupní cena, prodej 03/2019</b>                                                     |
|                                                                          |                               |   |
| <b>5) Březnice, okr. Příbram</b><br>Pozemky o výměře 506m <sup>2</sup> . | <b>327,- Kč/m<sup>2</sup></b> | <b>Kupní cena, prodej 05/2020</b>                                                     |
|                                                                          |                               |  |
| <b>6) Březnice, okr. Příbram</b><br>Pozemek o výměře 279m <sup>2</sup> . | <b>250,- Kč/m<sup>2</sup></b> | <b>Kupní cena, prodej 07/2020</b>                                                     |
|                                                                          |                               |   |

Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality, atraktivitě okolí

K2 – koeficient velikosti a tvaru pozemku, možnosti využití, stav pozemku

K3 – koeficient zdroje

K4 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

#### hodnocení vzorků

| č.nem.                                   | K1   | K2   | K3   | K4   | Kč/m2 | Kč/m2 upravená |
|------------------------------------------|------|------|------|------|-------|----------------|
| 1. pozemky Březnice, okr. Příbram        | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 246   | 234            |
| 2. pozemek Březnice, okr. Příbram        | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 260   | 247            |
| 3. pozemek Březnice, okr. Příbram        | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 386   | 367            |
| 4. pozemky Březnice, okr. Příbram        | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 575   | 546            |
| 5. pozemky Březnice, okr. Příbram        | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 327   | 311            |
| 6. pozemek Březnice, okr. Příbram        | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,95 | 250   | 238            |
| minimum                                  |      |      |      |      |       | 234            |
| maximum                                  |      |      |      |      |       | 546            |
| median                                   |      |      |      |      |       | 279            |
| průměr                                   |      |      |      |      |       | 324            |
| jednotková cena (median)                 |      |      |      |      |       | 279            |
| užitná plocha m2                         |      |      |      |      |       | 974            |
| <b>porovnávací hodnota celek</b>         |      |      |      |      |       | <b>271 576</b> |
| <b>spoluvlastnický podíl ve výši 1/4</b> |      |      |      |      |       | <b>67 894</b>  |

**Porovnávací hodnota: 68 000,- Kč**

## 5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

Na oceňované nemovité věci je nutné pohlížet komplexně a hodnotit jejich silné a slabé stránky.

Silné stránky – poptávka po pozemcích trvá

Slabé stránky – spoluvlastnický podíl, pozemky bez přístupu, samostatně obtížně využitelné

Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z konzultací s realitními kanceláři, z vyhodnocení údajů odborného tisku. Z realizovaných prodejů databáze a nabídkových cen pro potřebné porovnání jsou vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou, zejména poloze, stavu a vybavení a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

## 6. Závěr

Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí,  
ke dni ocenění: 02.12.2020

**ve výši: 68 000,- Kč**

*slovy: šedesátosm tisíc Kč*

V Pardubicích, 08.12.2020

Vypracoval :  
Renáta Havířová

-----  
ZUOM a.s. - znalecký ústav  
Ing. Jan Mikloško  
Ředitel společnosti

## 7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 959-248/2020 znaleckého deníku.

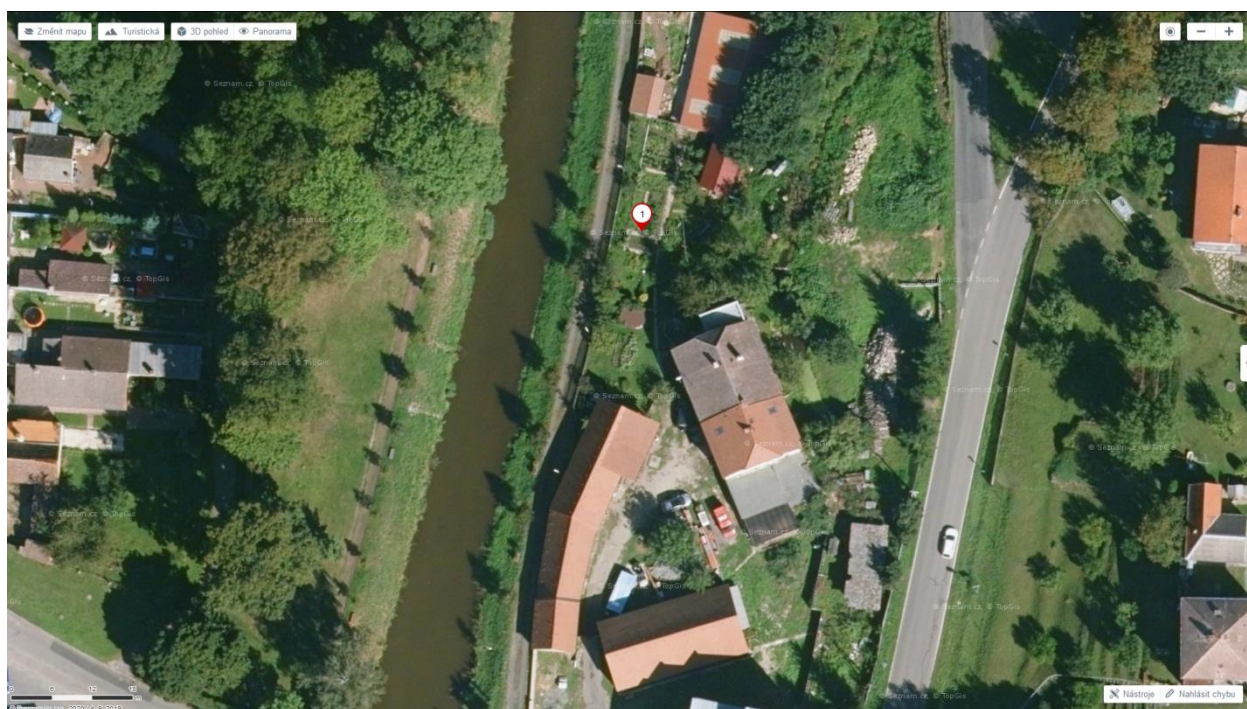
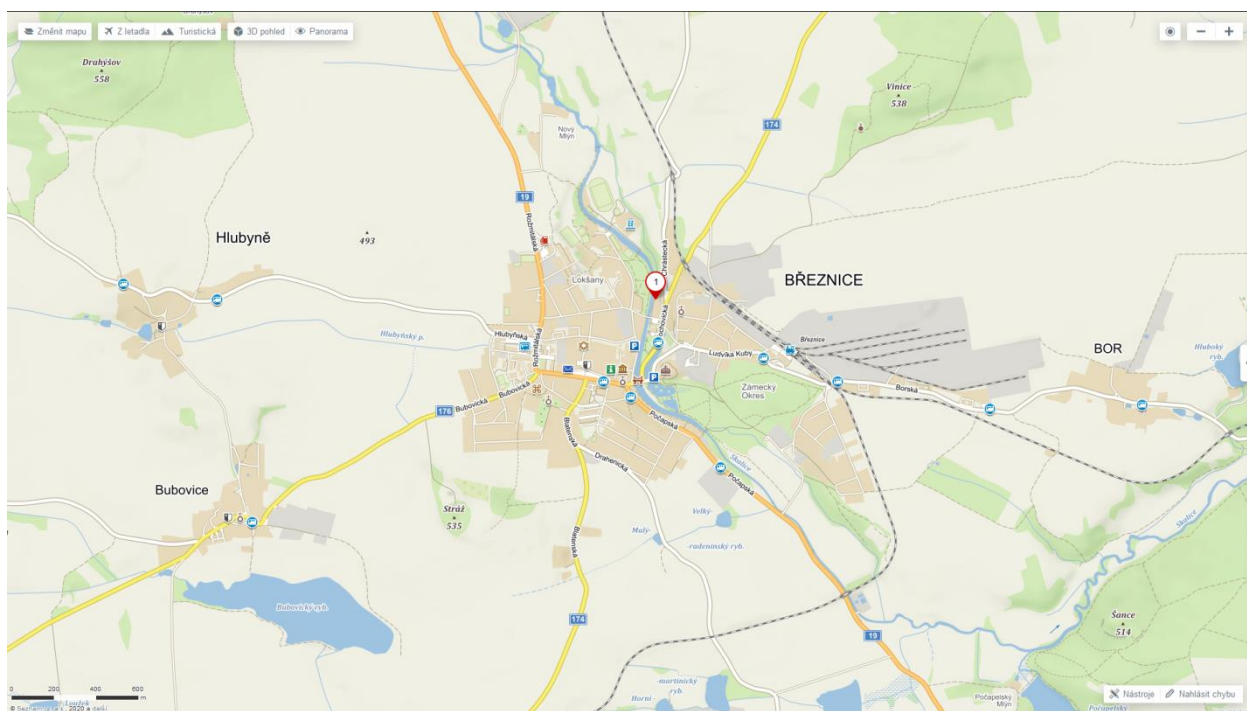
## 8. Přílohy

### 8.1. Osvědčení

Výše podepsaný tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebudeme mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

## 8.2. Fotodokumentace







katastrální mapa

