

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 019127/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění bytu a garáže Milevsko a pozemku Nevězice pro exekuční řízení č.j. 120 EX 18232/18.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor
Adresa:	Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

OBVYKLÁ CENA

108 000 Kč

Počet stran: 28

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 05.06.2023

Vyhotoveno: V Praze 05.06.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/20 (jedna dvacetina) na jednotce č. 791/2 (byt) v budově Milevsko č.p. 791 (bytový dům, LV 3148) na pozemku parc. č. St. 775 (LV 3148) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 755 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 82/345 v kat. území Milevsko, obec Milevsko, část obce Milevsko, okres Písek, zapsáno na LV 3655,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/40 (jedna čtyřicetina) na pozemku parc. č. St. 2179 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: garáž, včetně příslušenství v kat. území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek, zapsáno na LV 2172,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/20 (jedna dvacetina) na pozemku parc. č. 1779/6 (ostatní plocha) v kat. území Nevězice, obec Nevězice, okres Písek, zapsáno na LV 228.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 23.5.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 14.4.2023 pod č.j. 120 EX 18232/18-165.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 23.5.2023.

- list vlastnictví č. 3655 ze dne 14.4.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 3148 ze dne 14.4.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 2172 ze dne 14.4.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 228 ze dne 14.4.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 10.5.2023, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 10.5.2023.
- vyrozumění o ohledání ze dne 14.4.2023.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí): část A)
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5482/2022-305. Podání k okamžiku 20.10.2022, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1150743,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2571/2022-305. Podání k okamžiku 16.5.2022, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1064491,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2951/2022-305. Podání k okamžiku 6.6.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1558/2023-305. Podání k okamžiku 4.4.2023,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí): část B)
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1452/2023-305. Podání k okamžiku 29.3.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-238/2023-305. Podání k okamžiku 16.1.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5486/2022-305. Podání k okamžiku 20.10.2022,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí): část C)
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-621/2023-305. Podání k

okamžiku 8.2.2023,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2602/2022-305. Podání k okamžiku 17.5.2022,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8560/2022-211. Podání k okamžiku 19.10.2022,

- kopie prohlášení vlastníka,

- územní plán obce Nevězice.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady z katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

A) LV 3655 - Byt Milevsko

kraj Jihočeský, okres Písek, obec Milevsko, k.ú. Milevsko
adresa nemovité věci: P. Bezruče 791, 399 01 Milevsko

B) LV 2172 - Garáž Milevsko

kraj Jihočeský, okres Písek, obec Milevsko, k.ú. Milevsko
adresa nemovité věci: Milevsko, 399 01 Milevsko

C) LV 228 - Pozemek Nevězice

kraj Jihočeský, okres Písek, obec Nevězice, k.ú. Nevězice
adresa nemovité věci: Nevězice, 398 07 Nevězice

Místopis

Město Milevsko se nachází v Jihočeském kraji, cca 22 km jižně od města Sedlčany, cca 34 km východně od města Blatná a cca 21 km západně od města Tábor. Milevsko leží na Milevském potoce. Jedná se o město se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ve městě Milevsko se nachází mateřské školy. Pro školní výuku zde slouží dvě základní školy. Dále je v Milevsku dum kultury, městská knihovna, kino. Funguje zde jednotka sboru dobrovolných hasičů, městská policie, Dětské umělecké studio, skauti i pionýři. Ve městě Milevsko je v současnosti provozován zimní a letní stadion, tenisový areál s 8 antukovými kurty, fotbalové hřiště, malé a velké hřiště s umělým povrchem, víceúčelová hala, fitness sál, skatepark, otevřené hřiště na Hůrkách, sauna a otevřené koupaliště. Dopravní obslužnost zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc (byt) se nachází v zastavěné části města Milevsko v ulici P. Bezruče č.p. 791 v zástavbě bytových domů.

Oceňovaná nemovitá věc (garáž) se nachází v zastavěné části města Milevsko v ulici E. Destinové.

Zastávka autobusu „Milevsko, Petra Bezruče” se nachází cca 60 m od oceňované nemovité věci (byt). Železniční stanice „Milevsko” se nachází cca 900 m od oceňované nemovité věci (byt).

Obec Nevězice se nachází cca 16 km severozápadně od města Milevsko, cca 20 km severovýchodně od města Blatná a cca 19 km severně od města Písek. Obec se nachází na okraji vodní nádrže Orlík. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s minimální nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází obecní úřad a knihovna. Dopravní obslužnost zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové části obce Nevězice v rekreační oblasti, cca 700 m severozápadně od centra obce.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☒ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☒ byty ☐ rekr.objekt ☒ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - bytové domy zděné
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 582/1 Město Milevsko, nám. E. Beneše 420, 39901 Milevsko
parc. č. 452/6 Město Milevsko, nám. E. Beneše 420, 39901 Milevsko
parc. č. 1779/8 Obec Nevězice, č. p. 80, 39804 Nevězice

Celkový popis nemovité věci

A) LV 3655 - Byt Milevsko

Jedná se o samostatně stojící bytový dům zděné konstrukce. Dům je pravděpodobně založen na základových rostech. Budova má 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží, kde se nacházejí jednotky, sklepy a společné prostory. V budově není výtah. V budově jsou celkem 4 jednotky. Jednotlivé jednotky mají vlastní vstup. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je bleskosvod. Stavebně-technický stav objektu odpovídá průměrné údržbě. Vchodové dveře do bytu jsou dřevěné prosklené. Okna domu jsou plastová. Fasáda domu není zateplená. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Oceňovaná jednotka č. 791/2 se nachází v budově č.p. 791 v 1. NP a její dispozice je 3+1. Okna bytu jsou plastová. Vchodové dveře do bytu jsou dřevěné prosklené.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	10,00 m ²
pokoj 1	16,80 m ²
pokoj 2	14,10 m ²
pokoj 3	14,20 m ²
předsín	13,00 m ²
koupelna	3,40 m ²
WC	1,37 m ²
komora	5,00 m ²
sklep	4,20 m ²
celková plocha	82,07 m²

Celková plocha jednotky včetně příslušenství je 82,07 m². Plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka. K bytu patří podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 82/345.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 775 stojí bytový dům s č.p. 791. V Katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha pozemku je 267 m². Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 582/1, který je ve vlastnictví města Milevsko.

Příslušenstvím nemovité věci je sklep. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 23.5.2023 bez účasti spoluvlastníka nemovité věci. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

B) LV 2172 - Garáž Milevsko

Jedná se o řadovou, vnitřní, patrovou garáž bez čp/če. Konstrukce garáže je zděná a její stavebně-technický stavby odpovídá průměrné údržbě. Střecha garáže je pultová s krytinou ze šablon (vlny). Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vjezdová vrata jsou dřevěná dvoukřídlá. V garáži je zavedena elektřina. Přístup k nemovité věci je po místní nepevněné komunikaci.

Vzhledem k tomu, že na pozemku parc. č. St. 2179 stojí patrová garáž (tzn. dvě garáže nad sebou), pak oceňovaný spoluvlastnický podíl 1/40 na celé nemovité věci odpovídá spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/20 na jedné garáži.

Na pozemku parc. č. St. 2179 stojí patrová garáž bez čp/če. Pozemek je v Katastru vedený jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha je 20 m². Přístup na pozemek je přes pozemek parc. č. 452/6, který je ve vlastnictví města Milevsko.

Součástí nemovité věci jsou IS. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 23.5.2023 bez účasti spoluvlastníka nemovité věci. Při ohledání nebylo možné identifikovat garáž v užívání povinného (dolní nebo horní).

C) LV 228 - Pozemek Nevězice

Jedná se o pozemek parc. č. 1997/6, který se nachází v katastrálním území Nevězice. Pozemek je v Katastru vedený jako ostatní plocha. Celková plocha pozemku je 401 m². Pozemek je pravidelného tvaru, je travnatý a nacházejí se na něm porosty. Přístup na pozemek je přes pozemek parc. č. 1779/8, který je ve vlastnictví obce Nevězice.

Součástí nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 23.5.2023.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě popisu nemovité věci (pozemků) byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 4 (3) srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost jednotky od 50 m² do 90 m²,
- typ stavby: garáž,
- velikost pozemku od 200 m² do 2 000 m²,
- lokalita Milevsko,
- lokalita Nevězice a okolí cca do 10 km.

4.2. Ocenění

A) LV 3655 - Byt Milevsko

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt Milevsko

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	82,07 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům

srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt č. 770/12 Milevsko			
Lokalita:	P. Bezruče č.p. 770			
Popis:	Byt o dispozici 2+1, s balkonem a sklepem, ve 3 p. zděného domu v žádané lokalitě města Milevsko, ul. P. Bezruče. Byt prošel částečnou rekonstrukcí. Nová plastová okna, kuchyně s elektrickým sporákem. Podlahy - PVC, parkety, koberce. Dálkové vytápění do ÚT, ohřev vody elektr. bojlerem. Byt tvoří prostorná kuchyně s jídelním koutem, dva pokoje, sociální zařízení s vanou, umyvadlem a WC, zádveří. Z balkonu pěkný výhled do zeleně. Dobré parkování přímo u domu.			
Užitná plocha:	54,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 20.10.2022 (V-5482/2022-305)
K2 Velikosti objektu			0,85	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			0,95	
K7 Vliv pozemku			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 200 000	54,00	40 741	0,81	33 000

Název:	Byt č. 767/8 Milevsko			
Lokalita:	P. Bezruče č.p. 767			
Popis:	Zděný byt v osobním vlastnictví, o dispozičním řešení 2+1 v ul. Petra Bezruče, ve velmi klidné okrajové části Milevska. Byt se nachází v 1.NP zatepleného, revitalizovaného 3. podlažního cihlového domu. Vstupu do bytové jednotky vévodí prostorná předsíň, z níž je situována po pravé straně ložnice s okny na západ. Vstoupíte do rozlehlé prosvětlené kuchyně, vybavené všemi potřebnými spotřebiči, která je průchozí s obývacím pokojem, čímž vzniká velmi prostorná obytná část, zakončená balkonem s výhledem do přírody opět na západní stranu. Z chodby se vstupuje do vyzděné koupelny s vanou, WC a prostorem na pračku. Zde je nad vanou umístěn boiler na ohřev teplé vody. Podlahové krytiny jsou v obytných místnostech z plovoucích podlah a ve vstupní chodbě je okrová dlažba. Podlaha v ložnici je pokryta dřevotřískovými deskami, s přípravou na koberec. Na oknech jsou instalovány vnitřní žaluzie. Parkování je možné na ulici před domem. K bytu náleží 2 sklepní kóje a možnost využití menší zahrádky za domem.			
Užitná plocha:	52,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			0,85	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	

K5 Provedení a vybavení	0,95	Zdroj: realizovaný prodej z
K6 Celkový stav	0,95	16.5.2022
K7 Vliv pozemku	1,00	(V-2571/2022-305)
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena
	[m ²]	Kč/m ²
2 650 000	52,00	50 962
		Celkový koef.
		Kc
		0,77
		Upravená j. cena
		[Kč/m ²]
		39 241

Název:	Byt č. 769/2 Milevsko			
Lokalita:	P. Bezruče č.p. 769			
Popis:	Byt č. 769/2 se nachází ve městě Milevsko v ulici P. Bezruče č.p. 769. Dům má 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V budově je celkem 12 jednotek. Budova je v dobrém stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	52,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 6.6.2022 (V-2951/2022-305)	
K2 Velikosti objektu		0,85		
K3 Poloha v rámci územního celku		1,00		
K4 Poloha v rámci funkčního celku		1,00		
K5 Provedení a vybavení		1,00		
K6 Celkový stav		0,95		
K7 Vliv pozemku		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 795 000	52,00	53 750	0,81	43 538

Název:	Byt č. 771/3 Milevsko			
Lokalita:	P. Bezruče č.p. 771			
Popis:	Byt č. 771/3 se nachází ve městě Milevsko v ulici P. Bezruče č.p. 771. Dům má 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V budově je celkem 12 jednotek. Budova je v dobrém stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je omezené v okolí domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	53,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 4.4.2023 (V-1558/2023-305)	
K2 Velikosti objektu		0,85		
K3 Poloha v rámci územního celku		1,00		
K4 Poloha v rámci funkčního celku		1,00		
K5 Provedení a vybavení		1,00		
K6 Celkový stav		0,95		
K7 Vliv pozemku		1,00		
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 700 000	53,00	50 943	0,81	41 264

Minimální jednotková porovnávací cena	33 000 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	39 261 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	43 538 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	39 261 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	82,07 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	3 222 150
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu	
	* 1,00 / 20,00 = 161 107,50
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů	* 0,60 = 96 664,50
Výsledná porovnávací hodnota	96 665 Kč

B) LV 2172 - Garáž Milevsko

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž Milevsko

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	20,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Garáž Milevsko	
Popis:	Jedná se o řadovou, vnitřní zděnou garáž bez čp/če stojící na pozemku parc. č. St. 898/7 ve městě Milevsko. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.	
Pozemek:	20,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 29.3.2023 (V-1452/2023-305)
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
300 000 Kč	1,00	300 000 Kč

Název:	Garáž Milevsko	
Popis:	Jedná se o řadovou, vnitřní zděnou garáž bez čp/če stojící na pozemku parc. č. St. 1780 ve městě Milevsko. Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné komunikaci.	
Pozemek:	19,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 16.1.2023 (V-238/2023-305)
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
290 000 Kč	1,00	290 000 Kč

Název:	Garáž Milevsko	
Popis:	Jedná se o řadovou, vnitřní zděnou garáž bez čp/če stojící na pozemku parc. č. St. 1159 ve městě Milevsko. Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné komunikaci.	
Pozemek:	23,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	

K6 Celkový stav	1,00	Zdroj: realizovaný prodej z
K7 Vliv pozemku	1,00	20.10.2022
		(V-5486/2022-305)
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
320 000 Kč	1,00	320 000 Kč

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Vzhledem k tomu, že na pozemku parc. č. St. 2179 stojí patrová garáž (tzn. dvě garáže nad sebou), pak oceňovaný spoluvlastnický podíl 1/40 na celé nemovité věci odpovídá spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/20 na jedné garáži.

Minimální jednotková porovnávací cena	290 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	303 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	320 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			303 333 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			303 333
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu			
	* 1,00 / 20,00 =		15 166,65
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů	* 0,60 =		9 099,99
Výsledná porovnávací hodnota			9 100 Kč

C) LV 228 - Pozemek Nevězice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Nevězice

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Varvažov, zdroj realizovaný prodej z 8.2.2023 (V-621/2023-305)				
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 391/3, který se nachází v katastrálním území Varvažov. Pozemek je v Katastru vedený jako orná půda. Celková plocha pozemku je 749 m ² .				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -		1,00			
velikost pozemku -		0,98			
poloha pozemku -		0,90			
dopravní dostupnost -		1,00			
možnost zastavění poz. -		1,00			
intenzita využití poz. -		1,00			
vybavenost pozemku -		1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
208 200	749	277,97	0,88	244,61	



Název: Pozemek Orlík nad Vltavou, zdroj realizovaný prodej z 17.5.2022 (V-2602/2022-305)				
Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 133/5, který se nachází v katastrálním území Orlík nad Vltavou. Pozemek je v Katastru vedený jako trvalý travní porost. Celková plocha pozemku je 1 978 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		0,92		
poloha pozemku -		0,95		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
460 262	1 978	232,69	0,87	202,44



Název: Pozemek Voltýřov, zdroj realizovaný prodej z 19.10.2022 (V-8560/2022-211)				
Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 135/66, který se nachází v katastrálním území Voltýřov. Pozemek je v Katastru vedený jako ostatní plocha. Celková plocha pozemku je 231 m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,01		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
34 650	231	150,00	1,01	151,50



Minimální jednotková porovnávací cena	151,50 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	199,52 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	244,61 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukcí pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

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

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	1779/6	401	199,52		80 008
Obvyklá cena před korekcí ceny					80 008
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu					
			* 1,00 / 20,00 =		4 000,40
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60 =		2 400,24
Celková výměra pozemků		401	Hodnota pozemků celkem		2 400

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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

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

a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) 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.

(4) 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 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitě věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitě věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitě věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitě věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z díkce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. 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 porovnáním.*„

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

A) LV 3655 - Byt Milevsko

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt Milevsko

96 665,- Kč

A) LV 3655 - Byt Milevsko - Obvyklá cena

96 000 Kč

slovy: Devadesátšesttisíc Kč

B) LV 2172 - Garáž Milevsko

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž Milevsko

9 100,- Kč

B) LV 2172 - Garáž Milevsko - Obvyklá cena

9 000 Kč

slovy: Devěttisíc Kč

C) LV 228 - Pozemek Nevězice

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Nevězice

2 400,- Kč

C) LV 228 - Pozemek Nevězice - Obvyklá cena

3 000 Kč

slovy: Třitisíce Kč

Porovnávací hodnota

105 765 Kč

Hodnota pozemku

2 400 Kč

Silné stránky

- klidná lokalita,
- dopravní dostupnost a OV.

Obvyklá cena

108 000 Kč

slovy: Jednostoosmtisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

A) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/20 (jedna dvacetina) na jednotce č. 791/2 (byt) v budově Milevsko č.p. 791 (bytový dům, LV 3148) na pozemku parc. č. St. 775 (LV 3148) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 755 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 82/345 v kat. území Milevsko, obec Milevsko, část obce Milevsko, okres Písek, zapsáno na LV 3655,

B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/40 (jedna čtyřicetina) na pozemku parc. č. St. 2179 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: garáž, včetně příslušenství v kat. území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek, zapsáno na LV 2172,

C) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/20 (jedna dvacetina) na pozemku parc. č. 1779/6 (ostatní plocha) v kat. území Nevězice, obec Nevězice, okres Písek, zapsáno na LV 228.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **96.000,- Kč**.

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **9.000,- Kč**.

C) - v objektivní zaokrouhlené výši **3.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/20 (jedna dvacetina) na jednotce č. 791/2 (byt) v budově Milevsko č.p. 791 (bytový dům, LV 3148) na pozemku parc. č. St. 775 (LV 3148) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 755 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 82/345 v kat. území Milevsko, obec Milevsko, část obce Milevsko, okres Písek, zapsáno na LV 3655,

B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/40 (jedna čtyřicetina) na pozemku parc. č. St. 2179 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: garáž, včetně příslušenství v kat. území Milevsko, obec Milevsko, okres Písek, zapsáno na LV 2172,

C) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/20 (jedna dvacetina) na pozemku parc. č. 1779/6 (ostatní plocha) v kat. území Nevězice, obec Nevězice, okres Písek, zapsáno na LV 228.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- A) - sklep.
- B) - nezjištěno.
- C) - nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- A) - v objektivní zaokrouhlené výši **96.000,- Kč**.
- B) - v objektivní zaokrouhlené výši **9.000,- Kč**.
- C) - v objektivní zaokrouhlené výši **3.000,- Kč**.

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

- A) - nezjištěny.
- B) - nezjištěny.
- C) - nezjištěny.

OBVYKLÁ CENA

108 000 Kč

slovy: Jednastoosmtisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3655	7
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2172	6
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 288	6
Snímek katastrální mapy	3
Snímek ortofotomapy	3
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace nemovité věci	5
Schematické znázornění	1

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 019127/2023 evidence posudků.

V Praze 05.06.2023

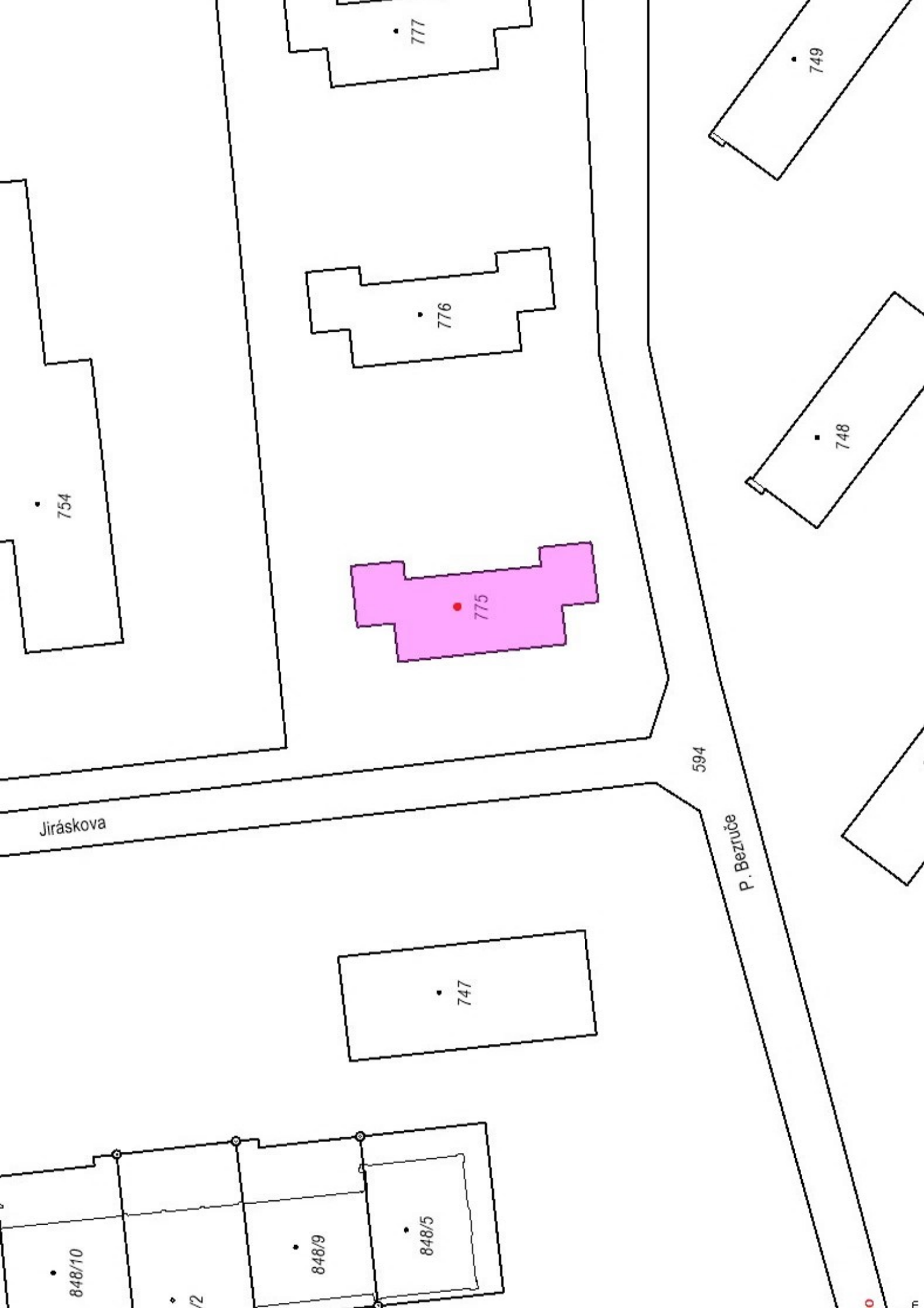


OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město



777

749

776

754

748

775

594

Jiráskova

P. Bezruč

747

848/5

848/9

848/10

848/12

U nádraží

2118

452/6

52/8

2173
2174
2175
2176
2177
2178
2179
2180

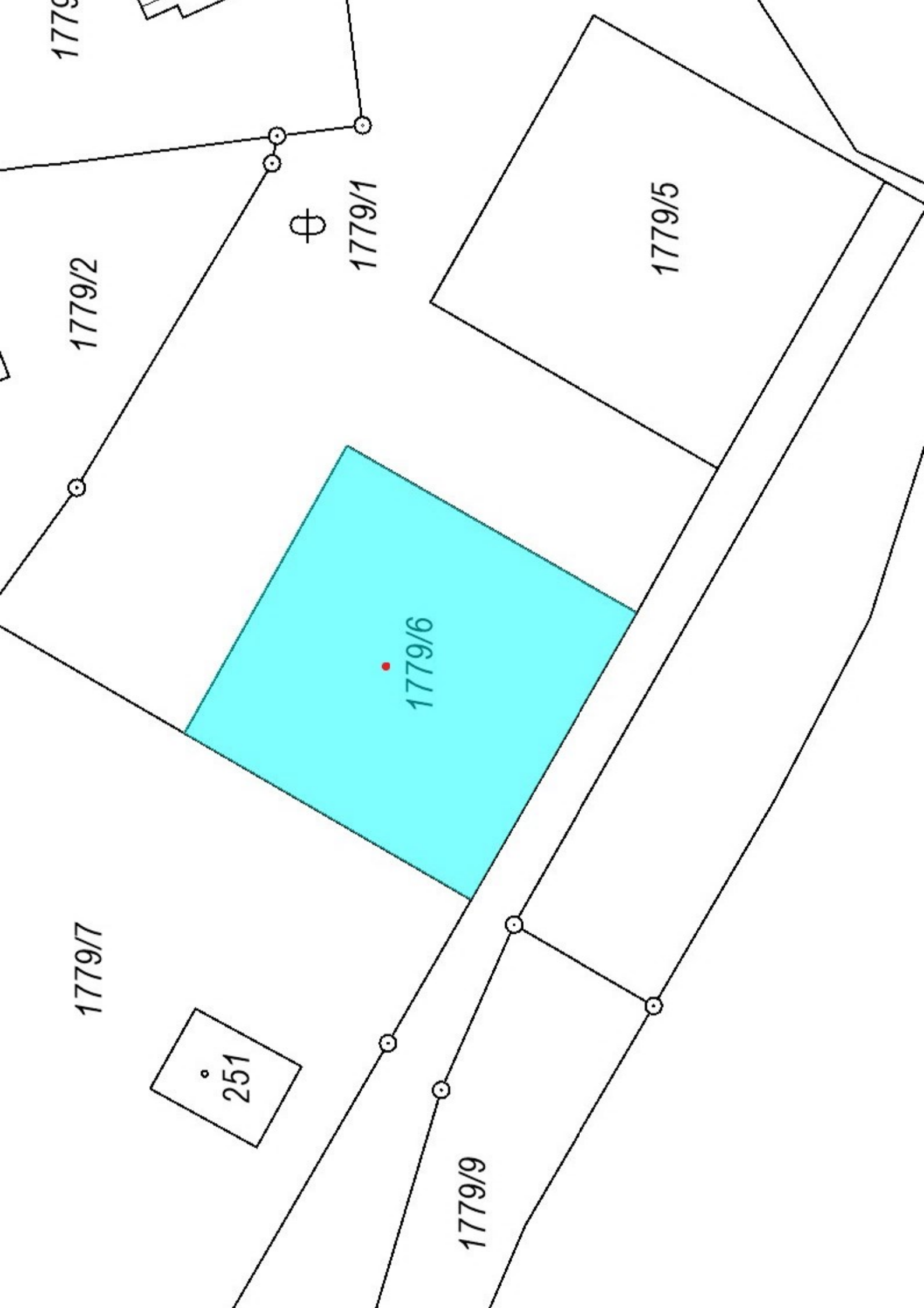
2181
2182
2183
2184
2185
2186
2187
2188

1207
1208
1209
1210
1211
1212
1213
1214
1215
1216

1154
1155
1156
1157

1168
1167
228
1

464/1





P. Bezruč č.p. 791, Milevsko

Jiráskova

594

P. Bezruč

26 m



Nádražní č.p. 1221, Milevsko

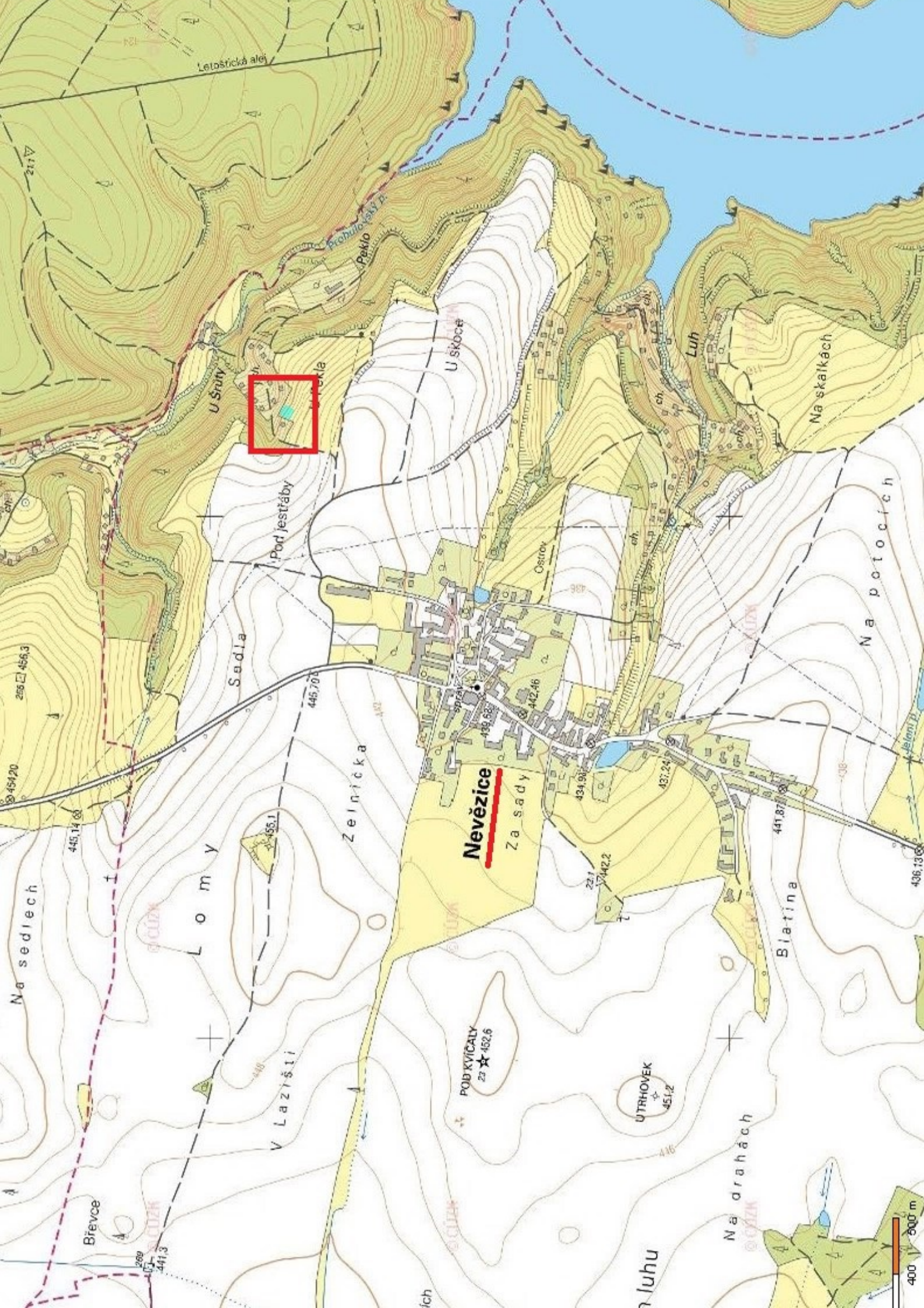


Nevězice č.e. 71

KN 2

KN 1

Písecké
Předměstí







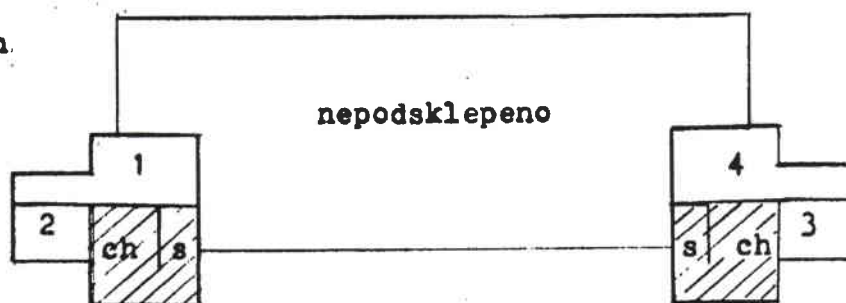




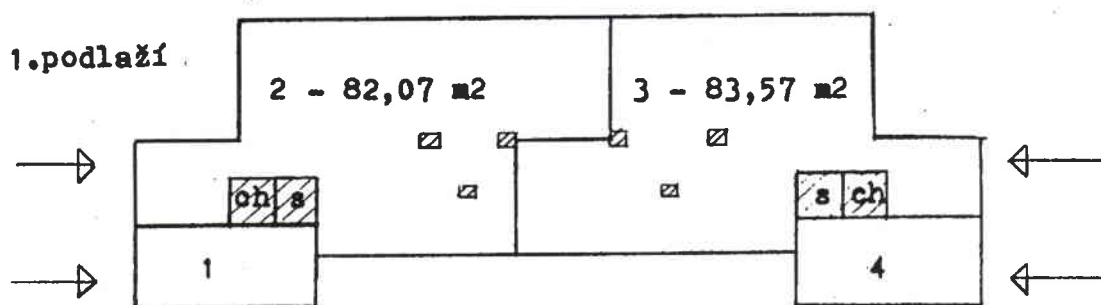


suterén.

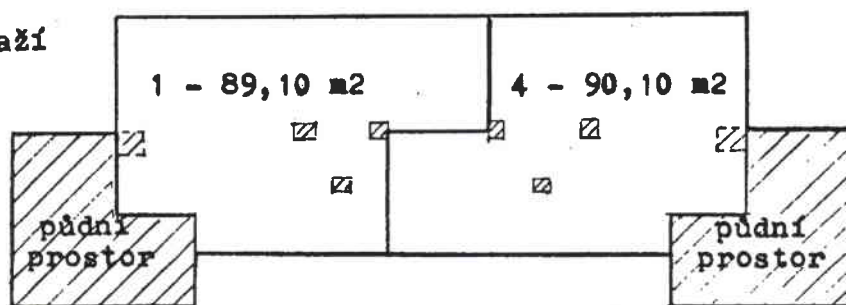
18495



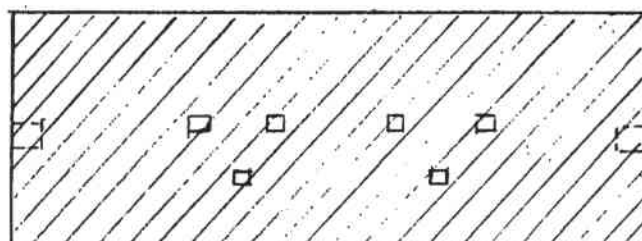
1.podlaží



2.podlaží



půdní prostor



-  - bytové jednotky a příslušenství
-  - společné části domu - ch - chodba , s - schodiště