

# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 365/2/2024

**Znalec:**

Ing.Jaroslav Kubát, Legii 838, Řevnice 252 30

**Obor / odvětví a specializace:**

Ekonomika / ceny a odhady nemovitostí,

**Zadavatel:**

Roman Beneš, č.ev.110 , 252 82 Kamenný Přívoz

**Předmět:**

**Odhad tržní hodnoty pozemku parc.č.st.927 o výměře 32 m<sup>2</sup>, zapsaného na listu vlastnictví č.10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ pro katastrální území a obec Kamenný Přívoz**

*pohled na stavbu*



**Datum vyhotovení:** 27.5.2024

**Číslo vyhotovení:** 1/2

**Počet stran:** 10

**Seznam příloh:** bez příloh

## **OBSAH ZNALECKÉHO POSUDKU**

### **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

- 1.2. Odborná otázka zadavatele
- 1.3. Účel znaleckého posudku
- 1.4. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

### **2. VÝČET PODKLADŮ**

- 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat
- 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis
- 2.3. Věrohodnost zdroje dat

### **3. NÁLEZ**

- 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat
- 3.2. Popis postupu při zpracování dat – přístup k ocenění
- 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

### **4. POSUDEK A ODŮVODNĚNÍ**

- 4.1. Popis postupu při analýze dat
- 4.2. Odvození tržní hodnoty

### **5. ZÁVĚR**

## 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

### 1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Odhad tržní hodnoty pozemku parc.č.st.927 o výměře 32 m<sup>2</sup> ve vlastnictví obce Kamenný Přívoz, č. p. 285, 252 82 Kamenný Přívoz, zapsaného na listu vlastnictví č.10001 pro katastrální území a obec Kamenný Přívoz.

### 1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

**Podklad pro jednání o koupi nemovité věci.**

### 1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Transakce je plánovaná mezi vlastníkem pozemku obcí Kamenný Přívoz a vlastníkem stavby pro rodinnou rekreaci č.ev.110 na pozemku parc.č.st.927. **Stavba není součástí pozemku.**

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Data jsou čerpána z dostupných zdrojů s ohledem na zadanou odbornou otázku, ve které je formulován cíl konkrétního znaleckého zkoumání.

### 2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

- a) zadavatel – zadání znaleckého úkolu
- b) katastr nemovitostí (dálkový přístup) – list vlastnictví a katastrální mapa
- c) platný územní plán obce Kamenný Přívoz
- d) program TOMAS-majetek verze 2401, zpracovaný firmou KONCES, spol. s r.o. ve spolupráci s ČKOM (Česká komora odhadců majetku)
- e) informace ze serverů realitních kanceláří k aktuální situaci na realitním trhu
- f) zákon č.151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v platném znění
- g) vyhl.č.441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) v platném znění

### 2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Veškerá data pro ocenění byla převzata od zadavatele a z veřejně dostupných zdrojů. V souvislosti s vyhotovením tohoto znaleckého posudku nebyla prováděna žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti podkladů a předpokládá se tudíž jejich pravdivost a úplnost. Věřohodnost zdroje dat nemohl znalec ověřit.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

#### Výklad pojmů pro sběr a tvorbu dat:

NEMOVITOU VĚCÍ - NEMOVITOSTÍ jsou **pozemky** a stavby se samostatným účelovým určením.

**NEOBVYKLOU NEMOVITOSTÍ** je specifická ojedinělá nemovitost, se kterou se běžně neobchoduje, na realitním trhu ji nalezneme pouze ojediněle a lze jen obtížně najít vhodný porovnávací parametr.

**SOUČÁST A PŘÍSLUŠENSTVÍ** – součástí pozemku jsou i stavby zřízené na pozemku ve vlastnictví jedné osoby a vše, co je s ním pevně spojeno.

**OBVYKLOU CENOU** se pro účely zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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 a určí se porovnáním.

**V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit porovnáním, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.**

**TRŽNÍ HODNOTOU** se pro účely zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn 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 zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

**POROVNÁVACÍ METODA – PŘÍMÉ POROVNÁNÍ** je základní metoda oceňování majetku a služeb. Princip porovnávací metody je založen na možnosti porovnání oceňovaného majetku nebo služeb s množinou porovnatelných vzorků, jejichž cena je známá. **U neobvyklých nemovitostí nelze aplikovat.**

**POROVNÁVACÍ METODA – NEPŘÍMÉ POROVNÁNÍ** je kombinací nákladové a porovnávací metody. Jedná-li se o **neobvyklou nemovitost**, není ve většině případů jiná možnost, než použití oceňovacího předpisu ke stanovení základní referenční ceny pro nepřímé porovnání. V něm obsažené metody i cenové databáze rovněž vycházejí z trhu – statistické zjišťování a aktualizace cenové databáze. Tato cena svými koeficienty (prodejnost, inflace, přístup, apod.) zařazuje nemovitost podle lokality a využití, a tím přibližuje i její základní cenu současným trendům realitního trhu v místě i čase. Cenový předpis navíc znalci umožní **provést úpravu**, pokud podle zkušeností neodpovídá realitě v daném místě a čase.

**VLIVY SNIŽUJÍCÍ NEBO ZVYŠUJÍCÍ CENU POZEMKU** vyjadřují např. vliv právních vztahů na prodejnost, změny v okolí, cizí stavby na pozemku, povodňové riziko, geometrický tvar a velikost pozemku, poloha a přístup, svažitost, chráněné území a ochranná pásma, omezení užívání pozemku, apod.

### 3.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT – PŘÍSTUP K OCENĚNÍ

**Obecně závazná metodika pro určení tržní hodnoty nemovitosti neexistuje**

**Postup ocenění neobvyklého pozemku – nepřímé porovnání:**

- identifikace a popis skutečného stavu oceňovaného majetku
- zjištění základní ceny pozemku pro nepřímé porovnání **podle cenového předpisu** se zohledněním vlivů snižujících nebo zvyšujících základní cenu – **základní cena upravená**
- **odvození tržní hodnoty**

### 3.3. VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT

#### 3.3.1. VYZNAČENÍ POZEMKU V KATASTRÁLNÍ MAPĚ



#### 3.3.2. INFORMACE Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

LV	parc.č.	druh	plocha m <sup>2</sup>
10001	st.927	zastavěná plocha a nádvoří	32

#### Vlastník majetku

Podle LV č.10001 pro katastrální území Kamenný Přívoz je zapsána jako vlastník pozemku Obec Kamenný Přívoz, č. p. 285, 25282 Kamenný Přívoz,

#### 3.3.3. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

**Kód katastrálního území:** 662879  
**Název katastrálního území:** Kamenný Přívoz  
**Kód obce:** 539368  
**Název obce:** Kamenný Přívoz  
**Počet obyvatel obce:** 1547

### 3.3.4. POLOHA, POPIS A CHARAKTERISTIKA POZEMKU

Předmětem ocenění podle zadání je pozemek parc.č.st.927 o výměře 32 m<sup>2</sup> zastavěný stavbou pro rodinnou rekreaci jiného vlastníka č.e.110. Pozemek je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří a není ve funkčním celku s žádným jiným přilehlým stavebním pozemkem zastavěným stavbou ve vlastnictví shodného vlastníka. Podle územního plánu se pozemek nachází v nezastavěném území s označením travní porosty, tedy zemědělské půdy. K pozemku je možný přístup pouze pro pěší po sousedním pozemku parc.č.272/1. Využívání části pozemku přilehlého ke stavbě pro účely rodinné rekreace bude záviset na kvalitě nájemního vztahu s vlastníkem tohoto pozemku, a to včetně možnosti oplocení a provedení přípojek inženýrských sítí. Pro účely ocenění se jedná o **stavební pozemek, s jakým se běžně neobchoduje a tedy o neobvyklou nemovitost s předkupním právem.**

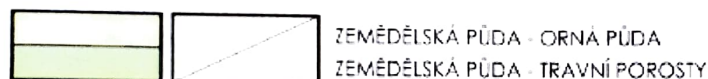
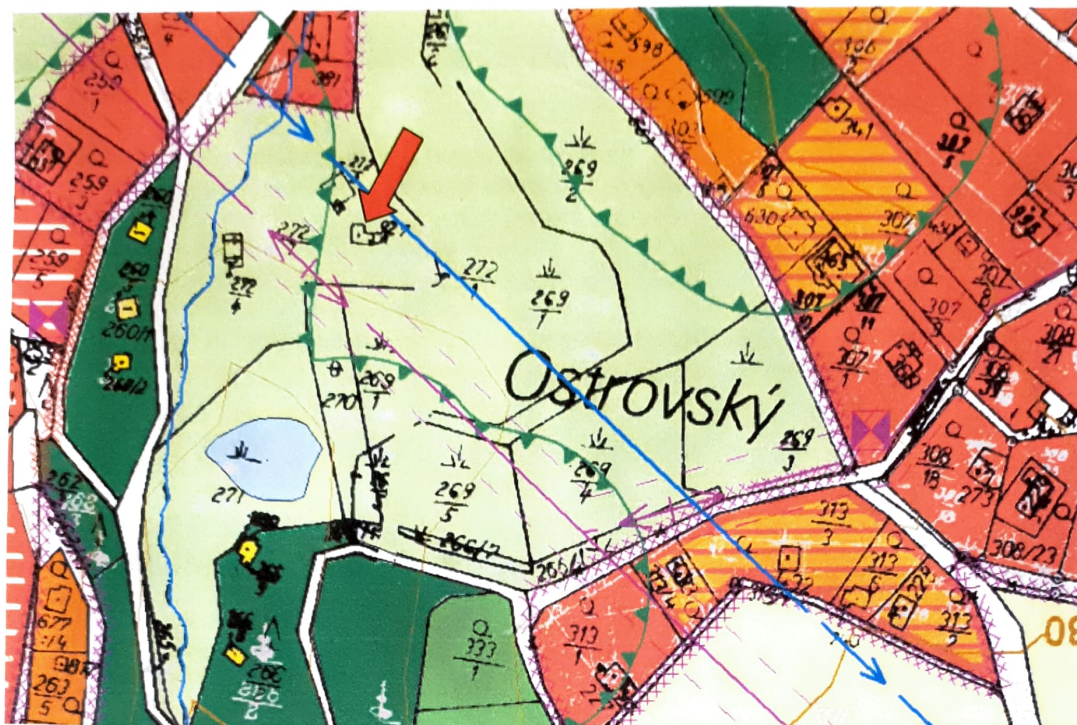
*stavba pro rodinnou rekreaci č.ev.110*



*přístup k pozemku parc.č.st.927*



### 3.3.5. ÚZEMNÍ PLÁN - ZASTAVITELNOST



## 4. POSUDEK A ODŮVODNĚNÍ

### 4.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Odhadujeme-li tržní hodnotu nemovité věci, pak výsledkem je odhad nejvyšší částky, o které předpokládáme, že ji jako kupní cenu kupující přijme a zaplatí, poté co bude prodej nemovitostí prodávající kupujícímu nabízet.

Základní úvaha pro ocenění majetku – vlivy	Pozemek parc.č.st.927 v nezastavěném území obce skutečně zastavěný stavbou pro rodinnou rekreaci jiného vlastníka Vlivy na cenu (charakter, velikost, tvar, přístup, funkční celek s navazujícími pozemky, možnost přípojek a oplocení, aj.)
Účel ocenění	Koupě majetku
Typ oceňovaného majetku	Neobvyklá nemovitost – ojedinělá a obtížně obchodovatelná
Současné využití	Pozemek zastavěný stavbou
Volba metody pro ocenění	Indikace tržní hodnoty pozemku ze základní ceny upravené, zjištěné podle cenového předpisu s uplatněním vlivů na cenu

### 4.2. ODVOZENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Jedná se o **neobvyklou nemovitost** a její tržní hodnota bude odvozena podle zvoleného přístupu ocenění **nepřímým porovnáním** z ceny zjištěné podle cenového předpisu se zohledněním vlivů na cenu pomocí korekčních indexů trhu, omezení a polohy.

**M.1.1. Pozemek parc.č.st.927**

**Silné stránky oceňovaného pozemku (pozitiva, příležitosti):**

- neuvažují se

**Slabé stránky oceňovaného pozemku (negativa, hrozby):**

- stavba jiného vlastníka bez možnosti alternativního využití
- poloha v nezastavěném území travních porostů bez možnosti rozšíření zastavěné plochy
- žádné pozemky ve funkčním celku
- bez možnosti příjezdu ke stavbě a parkování
- přístup ke stavbě pouze po nezpevněné pěšině
- využívání přilehlého pozemku pro rodinnou rekreaci závislé na nájemním vztahu
- nemožnost setkání konkrétní nabídky s konkrétní poptávkou v rámci běžných mechanismů

**Ocenění podle § 3**

Základní cena ZC určena dle § 3 písm. b):  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6$

Úprava základních cen stavebních pozemků určena dle přílohy č.2 tab č.2

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	O <sub>i</sub>
1	Velikost obce podle počtu obyvatel	III.	1001 - 2000	0,70
2	Hospodářsko-správní význam obce	III.	Obce v okr. Praha- západ	0,85
3	Poloha obce	III.	Obec vzdálená od hranice Prahy do 20 km včetně	1,02
4	Technická infrastruktura v obci	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	II.	Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6	Občanská vybavenost v obci	III.	Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	0,95

$$ZC_v = 7\,741,00 \text{ Kč/m}^2$$

$$ZC = 7\,741,00 * 0,70 * 0,85 * 1,02 * 1,00 * 0,95 * 0,95 = 4\,240,00 \text{ Kč/m}^2$$

Cena ZC je zaokrouhlena na celé koruny.

**Soupis parcel**

Parcela: st.927 - zastavěná plocha a nádvoří

Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> určen dle přílohy č.3 tab č.1

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	T <sub>i</sub>
1	Situace na dílčím trhu s nemovit. věcmi	II.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnické vztahy	I.	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	-0,03
3	Změny v okolí	II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	I.	Negativní Předkupní právo	-0,04
5	Ostatní neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	-	Neposuzuje se	1,00
8	Poloha obce	-	Neposuzuje se	1,00
9	Občanská vybavenost obce	-	Neposuzuje se	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \text{Suma}(P_i))$$

$$I_T = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * (1 + -0,07) = 0,930$$



Index omezujících vlivů pozemku  $I_0$  určen dle přílohy č.3 tab č.2

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	O <sub>i</sub>
1	Geometrický tvar a velikost pozemku	I.		
2	Svažitost pozemku a expozice	I.	Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	-0,03
3	Ztížené základové podmínky	I.	Svažitost terénu pozemku nad 15	-0,04
4	Chráněná území a ochranná pásma	III.	Neztížené základové podmínky	0,00
5	Omezení užívání pozemku	I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
6	Ostatní neuvedené	I.	Bez omezení užívání	0,00
		I.	Vlivy snižující cenu	-0,30
			Přístup přes pozemek jiného vlastníka, žádný pozemek ve funkčním celku se zastavěnou plochou.	
	Celkem			-0,37

$$\text{Index omezení } I_0 = 1 + \text{Suma}(P_i)$$

$$I_0 = 1 + -0,37 = 0,630$$

Index polohy pro pozemek zastavěné nebo určené pro stavby  $I_p$  určen dle přílohy č.3 tab č.3

Z.č.	Název znaku	Pásmo	Charakteristika	P <sub>i</sub>
1	Druh a účel užití stavby	I.		0,85
2	Převažující zástavba v okolí a živ.prost	III.	Stavby pro rodinnou rekreaci Rekreační oblasti	0,05
3	Poloha pozemku v obci	III.	Okrajové části obce	0,05
4	Možnost napojení poz. na inž. sítě obce	II.	Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,05
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	I.	Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	-0,05
7	Osobní hromadná doprava	I.	Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,01
8	Poloha pozemku, stavby-komerční využití	II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu Neobvyklá nemovitost, bez možnosti příjezdu ke stavbě, nemožnost parkování	-0,30

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * (1 + \text{Suma}(P_i))$$

$$I_p = 0,85 * (1 + -0,31) = 0,587$$

$$\text{Index cenového porovnání } I = I_T * I_0 * I_p$$

$$I = 0,930 * 0,630 * 0,587 = 0,344$$

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I$$

$$ZCU = 4\,240,00 * 0,344 = 1\,458,56 \text{ Kč/m}^2$$

Výpočet ceny

P.č.	Druh	Plocha (m <sup>2</sup> )	ZCU (Kč/m <sup>2</sup> )	Cena (Kč)
st.927	zastavěná plocha a nádvoří	32,00	1 458,56	46 673,92
	Celkem	32,00		46 673,92

**Pozemek parc.č.st.927 - celkem:**

Zjištěná cena upravená (ZCU)	1 458 Kč/m <sup>2</sup>
------------------------------	-------------------------

Pro indikaci tržní hodnoty oceňovaného pozemku lze po zohlednění cenotvorných vlivů, tj. silných a slabých stránek, považovat základní upravenou cenu zjištěnou podle cenového předpisu za hodnotu odpovídající tržní hodnotě této neobvyklé nemovitosti.

**Odvození tržní hodnoty**

Popis majetku	ZCU (Kč/m <sup>2</sup> )	Tržní hodnota odvozená (Kč/m <sup>2</sup> )
Pozemek parc.č.st.927 o výměře 32 m <sup>2</sup> , k.ú.Kamenný Přívoz	1 459	1 460

**Rekapitulace**

Parc. číslo	Popis	Plocha (m <sup>2</sup> )	Jednot. cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Tržní hodnota (Kč)
st.927	zastavěná plocha a nádvoří	32	1 460	46 720

**5. ZÁVĚR**

S výslednou tržní hodnotou majetku uvedenou v tomto ocenění je kalkulováno pro účel uvedený v zadání znaleckého úkolu. V případě použití závěru znaleckého posudku pro jiný než uvedený účel neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto znaleckého posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Označení majetku	Tržní hodnota majetku [Kč]
<b>Pozemek parc.č.st.927</b> o výměře 32 m <sup>2</sup> , zapsaný na listu vlastnictví č.10001 pro katastrální území a obec Kamenný Přívoz	<b>46 720</b> čtyřicetšesttisícsetdvacet korun českých

Konzultant nebyl přibrán.

**Znalecká doložka**

*Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedkyně Krajského soudu v Praze č.Spr 4058/2004 ze dne 20.6.2005 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců vedeném ministerstvem spravedlnosti ČR.*

*Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 365/2/2024 znaleckého deníku.*

**OTISK ZNALECKÉ PEČETI**

V Řevnicích dne 27.5.2024



1900

OLSK SVITČEKI MČSTI



1	2	3	4
---	---	---	---

1	2	3	4
---	---	---	---

*Handwritten signature or initials in blue ink.*