

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

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

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 26422/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí evidovaných na LV č. 140 (přesná specifikace předmětu ocenění je definována v zadání znaleckého úkolu), vše v k.ú. Skřivaň, obec Pavlíkov, okres Rakovník.

Zadavatel posudku:

Mgr. Marcel Kubis
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk
Masarykovo nám. 44/4
789 01 Zábřeh na Moravě
IČ: 72043202

Číslo jednací zadavatele:

139 DR 00001/24-006

Číslo položky v evidenci posudků:

057607/2024

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 1. 8. 2024 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

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

Celkem posudek obsahuje 31 stran a 26 stran příloh.

V Praze, dne 9. 9. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 9. 7. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Šumperk, č.j. 139 DR 00001/24-006**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku **p.č. St. 1/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 8.039 m², jehož součástí je stavba: **Skřivaň, č.p. 13, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1/1), pozemku **p.č. St. 1/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 439 m², jehož součástí je stavba: **Skřivaň, č.p. 66, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1/2), pozemku **p.č. St. 67** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 43 m² (na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., bez LV), pozemku **p.č. 69** - orná půda o výměře 4.811 m², pozemku **p.č. 72/1** - ostatní plocha o výměře 6.789 m², pozemku **p.č. 72/2** - ostatní plocha o výměře 1.485 m², pozemku **p.č. 74** - ostatní plocha o výměře 930 m², pozemku **p.č. 75/2** - ovocný sad o výměře 2.781 m² a pozemku **p.č. 75/3** - zahrada o výměře 385 m²;

II) pozemku **p.č. 174/13** - orná půda o výměře 2.674 m², pozemku **p.č. 340/1** - orná půda o výměře 3.043 m², pozemku **p.č. 347/4** - orná půda o výměře 534 m² a pozemku **p.č. 517/19** - orná půda o výměře 2.842 m²;

III) pozemku **p.č. 51/1** - ostatní plocha o výměře 119 m², pozemku **p.č. 116/2** - trvalý travní porost o výměře 4.616 m², pozemku **p.č. 174/1** - orná půda o výměře 9.885 m², pozemku **p.č. 175/1** - ostatní plocha o výměře 268 m², pozemku **p.č. 415/1** - ostatní plocha o výměře 136 m², pozemku **p.č. 430/4** - trvalý travní porost o výměře 274 m², pozemku **p.č. 667** - trvalý travní porost o výměře 597 m², pozemku **p.č. 671** - trvalý travní porost o výměře 42.724 m², pozemku **p.č. 672** - trvalý travní porost o výměře 1.349 m², pozemku **p.č. 674** - trvalý travní porost o výměře 10.060 m², pozemku **p.č. 676** - trvalý travní porost o výměře 42.563 m², pozemku **p.č. 677** - orná půda o výměře 3.431 m², pozemku **p.č. 682** - orná půda o výměře 4.774 m², pozemku **p.č. 690** - zahrada o výměře 215 m², pozemku **p.č. 691** - trvalý travní porost o výměře 14.122 m², pozemku **p.č. 694** - orná půda o výměře 38.151 m², pozemku **p.č. 701** - trvalý travní porost o výměře 2.932 m², pozemku **p.č. 702** - trvalý travní porost o výměře 29.742 m², pozemku **p.č. 706** - ostatní plocha o výměře 625 m², pozemku **p.č. 716** - orná půda o výměře 10.000 m², pozemku **p.č. 738** - trvalý travní porost o výměře 176.907 m², pozemku **p.č. 777** - trvalý travní porost o výměře 243.276 m², pozemku **p.č. 787** - trvalý travní porost o výměře 5.400 m², pozemku **p.č. 939** - orná půda o výměře 61.591 m², pozemku **p.č. 961** - orná půda o výměře 25.540 m² a pozemku **p.č. 972** - orná půda o výměře 20.727 m²;

vše v k.ú. Skřivaň, obec Pavlíkov, okres Rakovník.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **139 DR 00001/24-006**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 140, pro k.ú. Skřivaň, obec Pavlíkov, okres Rakovník, vyhotovený objednavatelem dne 9.7.2024.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Skřivaň, obec Pavlíkov, okres Rakovník, vyhotovené znaleckou kanceláří dne 1. 8. 2024.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Pavlíkov týkající se oceňované lokality.

Znalecký posudek č. 22781/2021 ze dne 31.8.2021, vypracovaný naší Znaleckou kanceláří pro účely jiného exekučního řízení.

Písemné vyjádření povinného, pana Ing. Luboše Vrtilky, ze dne 7.6.2021.

Soubor projektové dokumentace k objektům, ve vlastnictví pana Ing. Luboše Vrtilky.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 1. 8. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a dlužníka Ing. Luboše Vrtilky, který umožnil pouze částečnou prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně seřídzeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření a poskytnuté v elektronické podobě.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Středočeský
Okres	Rakovník
Obec	Pavlíkov
Katastrální území	Skřivaň (748951)
Část obce	Skřivaň
Počet obyvatel	1 060
List vlastnictví číslo	140
Vlastník	Vrtilka Luboš Ing. Skřivaň 66, 27021 Pavlíkov

I) Celkový popis předmětu ocenění:

Na základě požadavku objednavatele jsou předmětem ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 1/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 8.039 m², jehož součástí je stavba: **Skřivaň, č.p. 13, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1/1), pozemku **p.č. St. 1/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 439 m², jehož součástí je stavba: **Skřivaň, č.p. 66, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1/2), pozemku **p.č. St. 67** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 43 m² (na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., bez LV), pozemku **p.č. 69** - orná půda o výměře 4.811 m², pozemku **p.č. 72/1** - ostatní plocha o výměře 6.789 m², pozemku **p.č. 72/2** - ostatní plocha o výměře 1.485 m², pozemku **p.č. 74** - ostatní plocha o výměře 930 m², pozemku **p.č. 75/2** - ovocný sad o výměře 2.781 m² a pozemku **p.č. 75/3** - zahrada o výměře 385 m², vše v k.ú. Skřivaň, obec Pavlíkov, okres Rakovník.

Jedná se o Ekologickou farmu zámek Skřivaň, tvořenou souborem pozemků a budov, které se nachází v zastavěné, okrajové části obce Pavlíkov, v místní části s názvem Skřivaň. Parkování je možné na vlastních pozemcích. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 608/19 - ostatní plocha a přes pozemek p.č. 611/2 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví městyse Pavlíkov.

Areál je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, vlastní septik, vlastní studnu. Dle informací ČSÚ se v obci Pavlíkov nachází tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace.

a) Objekt č.p. 13 - bydlení, na pozemku p.č. St. 1/1 - „zámek“

Jedná se o částečně podsklepený objekt ze smíšeného zdiva se dvěma nadzemními podlažími s využitým podkrovím pod valbovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka jako samostatně stojící.

Vnitřní dispozice objektu:

I. podzemní podlaží: technické zázemí objektu,

I. nadzemní podlaží: vstupní hala, společenská místnost, kuchyň, sklad, schodiště, úklidová místnost, apartmán č.1 (kompletní sociální zázemí),

II. nadzemní podlaží: hala, úklidová místnost, apartmán č.2 (kompletní sociální zázemí), apartmán č. 3 (včetně sociálního zázemí),

Podkroví: chodba, ložnice, koupelna, WC + umývárna, spíž, kuchyň + jídelna, obývací pokoj, ložnice, šatna, ložnice.

Základy:	smíšené <i>nopová folie</i>
Zdivo:	smíšené
Stropy:	dřevěné trámové, klenbové
Střecha:	valbová
Krytina:	taška pálená
Klempířské konstrukce:	žlaby – svody - parapety <i>měděné</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké
Vnitřní omítky:	vlísové tapety
Fasádní omítky:	vápenné hrubé
Fasádní omítky:	vápenné hladké
Vnější obklady soklu:	-
Vnitřní obklady:	keramické <i>kuchyně – koupelna - WC</i>
Schody:	dřevěné 50%
Schody:	původní 50%
Dveře:	dřevěné dubové <i>zárubně obložkové</i>
Okna:	dřevěná ven dovnitř otevíratelná
Podlahy obytných místností:	keramická dlažba, betonové, prkenné
Podlahy ostatních místností:	betonové, vlýsky, keramická dlažba
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ <i>podlahové vytápění</i>
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ <i>kotel na dřevo a uhlí, kotel na obnov. zdroje</i>
Elektroinstalace:	220V – 400V
Bleskosvod:	ANO
Rozvod vody:	teplá – studená
Zdroj teplé vody:	elektrický bojler
Instalace plynu:	propanbutan
Kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vybavení kuchyně:	profesionální kuchyně
Vnitřní vybavení:	vana – umyvadlo (každý apartmán)
Záchod:	splachovací (každý apartmán)

Ostatní:	3x krb původní
----------	----------------

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření z roku 1354. V průběhu životnosti objekt procházel rekonstrukce a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. V roce 1950 byla provedena výměna krovu. V roce 2012 byla započata kompletní rekonstrukce vnitřního vybavení objektu, která byla stavebně, technicky a funkčně dokončena v roce 2016. V únoru 2024 došlo v objektu k požáru mezi I. a II. nadzemním podlažím, kdy hořelo 5 stropních trámů. Následně byla provedena oprava komínové cesty (nová nerezová flexibilní vložka). Dle místního šetření chybí vyměnit dva stropní trámy. Ke dni ocenění chybí jeden stropní trám a jeden vyžaduje výměnu. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako dobrou.

b) Objekt č.p. 13, na pozemku p.č. St. 1/1 - „sýpka, šenk“

Jedná se o nepodsklepený, panelový objekt původní sýpky se dvěma nadzemními podlažími pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka jako samostatně stojící.

Vnitřní dispozice objektu:

I. nadzemní podlaží: recepce, komora, schodiště, salónek - kavárna, salónek - kavárna, sociální zázemí, sklad, šatna, úklidová místnost.

II. nadzemní podlaží: chodba, zádveří, koupelna, pokoj, pokoj, koupelna, zádveří, zádveří, kuchyňka s jídelnou, koupelna, koupelna, kuchyňka s jídelnou, zádveří, zádveří, koupelna, pokoj, ložnice,

Podkroví: pokoj, pokoj, obývací pokoj, obývací pokoj, pokoj, koupelna.

Základy:	smíšené <i>nopová folie</i>
Zdivo:	panelové, dvojité sádkartonové příčky
Stropy:	dřevěné trámové, klenbové (s tepelnou izolací)
Střecha:	sedlová
Krytina:	taška pálená
Klempířské konstrukce:	žlaby – svody - parapety <i>měděné</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké
Fasádní omítky:	-
Vnější obklady soklu:	-
Vnitřní obklady:	keramické <i>kuchyně – koupelna - WC</i>
Schody:	dřevěné
Schody:	kamenné
Dveře:	dřevěné - borové <i>zárubně dřevěné, obložkové</i>
Okna:	dřevěná zdvojená
Podlahy obytných místností:	keramická dlažba, prkenné s tepelnou izolací
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická dlažba s tepelnou izolací
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ <i>topný kanálový systém napojený na relax. centrum</i>
Elektroinstalace:	220V – 400V
Bleskosvod:	ANO
Rozvod vody:	teplá – studená

Zdroj teplé vody:	elektrický bojler, průtokový el. ohřívač (šenk)
Instalace plynu:	NE
Kanalizace:	koupelna - WC
Vybavení kuchyně:	-
Vnitřní vybavení:	dřevěná vana – umyvadlo – dřevěný sprchový kout
Záchod:	splachovací
Ostatní:	-

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření z roku 1354. V průběhu životnosti objekt procházel rekonstrukce a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. V roce 2016 byla na objektu provedena kompletní modernizace vnitřního vybavení. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako dobrou.

c) Objekt č.p. 13, na pozemku p.č. St. 1/1 - „budova stodoly, relaxační centrum“

Jedná se o nepodsklepený, přízemní objekt s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka jako samostatně stojící.

Vnitřní dispozice objektu:

I. nadzemní podlaží: půjčovna sportovních potřeb, bazén, venkovní posezení, gril + ohniště

Podkroví: půdní prostor

Základy:	smíšené	<i>s izolací, nopová folie</i>
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	aqua. panel pohled 80% (nad bazénem)	
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška pálená	
Klempířské konstrukce:	žlaby – svody	<i>měděné</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké, keramický obklad	
Fasádní omítky:	vápenné hladké	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	keramické	<i>u bazénu</i>
Schody:	-	
Dveře:	dřevěné, dubové	<i>zárubně dřevěné, obložkové</i>
Okna:	dřevěná zdvojená, plastová zdvojená	
Podlahy místností:	kámen 50%	
Podlahy místností:	umělý trávnickový koberec – u bazénu	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	<i>elektrický se zásobníkem</i>
Elektroinstalace:	220V – 400V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	teplá – studená	
Zdroj teplé vody:	-	
Instalace plynu:	-	

Kanalizace:	přepad z bazénu - drenáž
Vybavení kuchyně:	žádné
Vnitřní vybavení:	sprchový kout
Záchod:	-
Ostatní:	-

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření z roku 1354. V průběhu životnosti objekt procházel rekonstrukce a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. V roce 2016 proběhla kompletní modernizace vybavení. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako velmi dobrou.

d) Objekt č.p. 13, na pozemku p.č. St. 1/1 - „stáje, bourárna masa“

Jedná se o nepodsklepený, přízemní objekt ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru jako samostatně stojící.

Objekt sestává z boxů pro koně, celkem 10 stání, druhá polovina se přebudovává na společenský sál, dále se v objektu nachází bourárna masa se sociálním zařízením, chladícím a bouracím pultem.

Základy:	smíšené <i>nopová folie</i>
Zdivo:	smíšené
Stropy:	klenbové s rovným podhledem (bourárna)
Stropy:	betonové (stáje)
Střecha:	sedlová
Krytina:	taška pálená
Klempířské konstrukce:	žlaby – svody - parapety <i>měděné</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké (bourárna)
Fasádní omítky:	vápenné hladké
Vnější obklady soklu:	-
Schody:	-
Dveře:	dřevěné
Vrata:	dřevěná
Okna:	ocelová jednoduchá
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická dlažba, dubové kostky
Vytápění:	LOKÁLNÍ <i>kamna na TP (bourárna)</i>
Elektroinstalace:	220V – 400V
Bleskosvod:	NE
Rozvod vody:	teplá – studená
Zdroj teplé vody:	bojler
Instalace plynu:	NE
Kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vybavení kuchyně:	-
Vnitřní vybavení:	sprchový kout – umyvadlo - WC
Záchod:	splachovací

Ostatní:	vestavěný chladicí box
----------	------------------------

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření z roku 1354. V průběhu životnosti objekt procházel rekonstrukce a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. V roce 2016 proběhla kompletní modernizace objektu. V roce 2024 byla započata rekonstrukce další části objektu na společenský sál (ke dni ocenění provedeny rozvody elektra a odpadu ke splachovacím WC). Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako dobrou.

e) Objekt č.p. 66 - bydlení, na pozemku p.č. St. 1/2 - „rodinný dům“

Jedná se o nepodsklepený, přízemní rodinný dům, ze smíšeného zdiva pod valbovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka jako samostatně stojící.

Objekt dle sdělení účastníka místního šetření sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 3+1 s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	smíšené	<i>ropová folie</i>
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	dřevěné trámové	<i>s rovným podhledem</i>
Střecha:	valbová	
Krytina:	taška pálená	
Klempířské konstrukce:	žlaby – svody - parapety	<i>měděné</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	vápenné hladké	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	keramické	<i>kuchyně – koupelna - WC</i>
Schody:	-	
Dveře:	dřevěné - borové	<i>zárubně ocelové</i>
Okna:	dřevěná EURO okna, dřevěná kastlová	
Podlahy obytných místností:	*	
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ (napojeno na centrální kotelnu v zámku)	<i>el. kotlem, krb. vložka s výměníkem</i>
Elektroinstalace:	220V – 400V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	teplá – studená	
Zdroj teplé vody:	elektrický bojler	
Instalace plynu:	-	
Kanalizace:	kuchyně – koupelna - WC	
Vybavení kuchyně:	*	
Vnitřní vybavení:	*	
Záchod:	splachovací	
Ostatní:	-	

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření přes 100 roků. V průběhu životnosti objekt procházel rekonstrukce a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. V roce 2015 proběhla kompletní modernizace vnitřního vybavení objektu. V roce 2022 byla provedena rekonstrukce sociálního zázemí a v roce 2024 byly položeny nové podlahové krytiny. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako velmi dobrou.

f) Objekt bez čp/če - garáž, na pozemku p.č. St. 67

Jedná se o částečně podsklepený, přízemní objekt garáže ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou.

Základy:	smíšené	<i>nopová folie</i>
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	dřevěné trámové	<i>s rovným podhledem</i>
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška pálená	
Klempířské konstrukce:	žlaby – svody - parapety	<i>měděné</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké, tapety	
Fasádní omítky:	vápenné hladké	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	-	
Schody:	betonové	
Dveře:	dřevěné	
Vrata:	dřevěná	
Okna:	dřevěná EURO okna, dřevěná kastlová	
Podlahy ostatních místností:	betonové	
Vytápění:	-	
Elektroinstalace:	220V – 400V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	-	
Zdroj teplé vody:	-	
Instalace plynu:	-	
Kanalizace:	-	
Vybavení kuchyně:	-	
Vnitřní vybavení:	-	
Záchod:	-	
Ostatní:		

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření přes 100 roků. V průběhu životnosti objekt procházel rekonstrukce a modernizacemi prvků

krátkodobých i dlouhodobých životností. V roce 2014 proběhla celková modernizace objektu. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako velmi dobrou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství staveb, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích, na kamenné a betonové podezdívce
- 1x elektrická vrata
- 3x kovová vrata
- 1x kovová vrátka
- 2x dřevěná vrata
- studna
- žumpa (bourárna)
- chodník betonový
- chodník z betonových dlaždic
- opěrná zeď kamenná
- opěrná zeď betonová
- opěrná zeď ze smíšeného zdiva
- opěrná zeď z cihly pálené
- schody betonové
- přípojky IS

II) Popis stavebních pozemků:

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 174/13** - orná půda o výměře 2.674 m², pozemku **p.č. 340/1** - orná půda o výměře 3.043 m², pozemku **p.č. 347/4** - orná půda o výměře 534 m², a dále pozemku **p.č. 517/19** - orná půda o výměře 2.842 m², vše v k.ú. Skřivaň, obec Pavlíkov, okres Rakovník.

Pozemek p.č. 174/13 je situován ve vnitřní části katastrálního území, v mírně sklonitém až sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 616/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví městyse Pavlíkov. Dle platného územního plánu městyse Pavlíkov (zveřejněného na aktuálních [www stránkách městyse](#)) je pozemek veden v plochách návrhových „S8 - obytné plochy venkovského charakteru“. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemek p.č. 340/1 je situován ve vnitřní části katastrálního území v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 611/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví městyse Pavlíkov. Dle platného územního plánu městyse Pavlíkov (zveřejněného na aktuálních [www stránkách městyse](#)) je pozemek veden v plochách návrhových:

- část cca 2.410 m² „S8 - obytné plochy venkovského charakteru“,
- část cca 633 m² „PV - plochy veřejné a izolační zeleně“.

Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru. Nad pozemkem vede trasa elektrického vedení.

Pozemek p.č. 347/4 je situován ve vnitřní části katastrálního území v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 627/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Středočeského kraje. Dle platného územního plánu městyse

Pavlíkov (zveřejněného na aktuálních www stránkách městyse) je pozemek veden v plochách návrhových „S1 - obytné plochy venkovského charakteru“.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku p.č. 347/4:

- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích
- oplocení - dřevěné latě na betonových sloupcích
- kovová vrata s drátěným pletivem

Pozemek p.č. 517/19 je situován ve vnitřní části katastrálního území v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 612/4 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Městys Pavlíkov, č. p. 185, 270 21 Pavlíkov. Dle platného územního plánu městyse Pavlíkov (zveřejněného na aktuálních www stránkách městyse) je pozemek veden v plochách návrhových:

- část cca 2.290 m² „S6 - obytné plochy venkovského charakteru“,
- část cca 552 m² „PV - plochy veřejné a izolační zeleně“.

Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru. Nad pozemkem vedou dráty elektrického vedení.

III) Popis zemědělských pozemků:

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 51/1** - ostatní plocha o výměře 119 m², pozemku **p.č. 116/2** - trvalý travní porost o výměře 4.616 m², pozemku **p.č. 174/1** - orná půda o výměře 9.885 m², pozemku **p.č. 175/1** - ostatní plocha o výměře 268 m², pozemku **p.č. 415/1** - ostatní plocha o výměře 136 m², pozemku **p.č. 430/4** - trvalý travní porost o výměře 274 m², pozemku **p.č. 667** - trvalý travní porost o výměře 597 m², pozemku **p.č. 671** - trvalý travní porost o výměře 42.724 m², pozemku **p.č. 672** - trvalý travní porost o výměře 1.349 m², pozemku **p.č. 674** - trvalý travní porost o výměře 10.060 m², pozemku **p.č. 676** - trvalý travní porost o výměře 42.563 m², pozemku **p.č. 677** - orná půda o výměře 3.431 m², pozemku **p.č. 682** - orná půda o výměře 4.774 m², pozemku **p.č. 690** - zahrada o výměře 215 m², pozemku **p.č. 691** - trvalý travní porost o výměře 14.122 m², pozemku **p.č. 694** - orná půda o výměře 38.151 m², pozemku **p.č. 701** - trvalý travní porost o výměře 2.932 m², pozemku **p.č. 702** - trvalý travní porost o výměře 29.742 m², pozemku **p.č. 706** - ostatní plocha o výměře 625 m², pozemku **p.č. 716** - orná půda o výměře 10.000 m², pozemku **p.č. 738** - trvalý travní porost o výměře 176.907 m², pozemku **p.č. 777** - trvalý travní porost o výměře 243.276 m², pozemku **p.č. 787** - trvalý travní porost o výměře 5.400 m², pozemku **p.č. 939** - orná půda o výměře 61.591 m², pozemku **p.č. 961** - orná půda o výměře 25.540 m² a pozemku **p.č. 972** - orná půda o výměře 20.727 m², vše v k.ú. Skřivaň, obec Pavlíkov, okres Rakovník. Pozemky jsou situovány v okrajových částech katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek. Pozemky jsou součástí zemědělských honů a jsou zemědělsky obhospodařovány. Na částech pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku p.č. 116/2:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. 116/2 se nachází dřevěná kůlna. Dále se na pozemku nachází přístřešky z ocelové konstrukce pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích
- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- elektrická vrata s dřevěnými latěmi
- 2x skleník

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

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

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

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

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

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena Ekologické farmy zámek Skřiván

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známy ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient využitelnosti** vyjadřuje rozdílnost možného využití vzorku s ohledem vnitřní dispozici a prostorové uspořádání,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase (koeficient sleduje sice vývoj cen rodinných domů, ale jeho použití považujeme za přesnější a průkaznější než konstrukci vývoje cen srovnatelných objektů založenou na odborném odhadu).

Srovnatelné nemovité věci

1. Objekt, k.ú. Šlapanice v Čechách, okres Kladno

Pozemek: St. 58, LV 312 Součástí je stavba: Budeničky, č.p. 1, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 39.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 28.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2023 09:01:28. Zápis proveden dne 27.06.2023. V-1666/2023-231

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

pozemky:

St. 41, LV 312 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav; St. 58, LV 312 Součástí je stavba: Budeničky, č.p. 1, rod.dům; St. 62, LV 312 Součástí je stavba: Budeničky, č.p. 32, rod.dům; St. 105, LV 312 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav; St. 365, LV 312 Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb; 47, LV 312; 53/1, LV 312; 53/2, LV 312; 53/3, LV 312; 54/2, LV 312; 60/1, LV 312; 60/2, LV 312; 60/3, LV 312; 60/4, LV 312; 60/5, LV 312; 61, LV 312; 79/3, LV 312; 87/1, LV 312; 87/2, LV 312

2. Objekt, k.ú. Okoř, okres Praha-západ

Pozemek: St. 3, LV 183 Součástí je stavba: Okoř, č.p. 3, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 18.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2023 08:20:00. Zápis proveden dne 03.08.2023. V-6284/2023-210

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

pozemky:

St. 3, LV 183 Součástí je stavba: Okoř, č.p. 3, rod.dům; 136/3, LV 183; 137/1, LV 183; 138/1 LV 183; 138/6, LV 183

3. Objekt, k.ú. Zbiroh, okres Rokycany

Pozemek: St. 137/2, LV 1628 Součástí je stavba: Zbiroh, č.p. 97, ubyt.zař

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 24.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2022 11:18:08. Zápis proveden dne 02.06.2022. V-1596/2022-408

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

pozemky:

St. 137/1, LV 1628 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; St. 137/2, LV 1628 Součástí je stavba: Zbiroh, č.p. 97, ubyt.zař; 82, LV 1628; 166, LV 1628; 2006/2, LV 1628

Na základě výše uvedeného nabývacího titulu byla smluvními stranami sjednána kupní cena ve výši 32 972 500,- Kč.

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Šlapanice v Čechách, okres Kladno		
Cena nemovité věci (CN)	39 000 000,- Kč	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,35	175.329 m ² - výrazně lepší pozemkové zázemí
K _{využitelnosti}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,97	5.6.2023
Upravená cena (UC)	27 272 598,78 Kč	

2. Objekt, k.ú. Okoř, okres Praha-západ

Cena nemovité věci (CN)	18 000 000,– Kč	
K_{polohy}	1,10	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	0,80	výrazně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,90	7.301 m ² - horší pozemkové zázemí
$K_{využitelnosti}$	1,00	srovnatelná
$K_{datum realizace}$	0,97	12.7.2023
Upravená cena (UC)	24 663 345,34 Kč	

3. Objekt, k.ú. Zbiroh, okres Rokycany

Cena nemovité věci (CN)	32 972 500,– Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,05	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,90	6.957 m ² - horší pozemkové zázemí
$K_{využitelnosti}$	1,10	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,93	11.5.2022
Upravená cena (UC)	28 422 559,78 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{využitelnosti} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena		24 663 345,34 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	26 786 167,97 Kč
Maximální cena		28 422 559,78 Kč
Obvyklá cena		26 790 000,– Kč
Obvyklá cena		26 790 000,– Kč

II. Obvyklá cena za 1 m² stavebních pozemků

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient využitelnosti** vyjadřuje rozdílný charakter porovnatelného vzorku (rozdílnost míry využití porovnatelného vzorku v návaznosti velikost a plošné uspořádání),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Skřivaň, okres Rakovník

Pozemek: 34/4, LV 175

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 03.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2024 14:01:37. Zápis proveden dne 12.06.2024.

Číslo řízení

V-2262/2024-212

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 34/4, LV 175

2. Pozemek, k.ú. Pavlíkov, okres Rakovník

Pozemek: 684/133, LV 784

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 980.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 01.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2024 08:42:49. Zápis proveden dne 09.05.2024.

Číslo řízení

V-1655/2024-212

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 684/133, LV 784

3. Pozemek, k.ú. Pavlíkov, okres Rakovník

Pozemek: 139/2, LV 803

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 23.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.04.2024 12:46:56. Zápis proveden dne 22.05.2024.

Číslo řízení

V-1907/2024-212

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 139/2, LV 803

4. Pozemek, k.ú. Všetaty u Rakovníka, okres Rakovník**Pozemek: 124/38, LV 351***Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***1.435.200,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí***Číslo řízení****Smlouva kupní ze dne 24.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2023 11:25:41. Zápis proveden dne 21.12.2023.****V-4929/2023-212***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:***124/38, LV 351****Stanovení obvyklé ceny**

1. Pozemek, k.ú. Skřivaň, okres Rakovník		
Cena nemovité věci (CN)	300 000,– Kč	
Výměra (V)	334,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{využitelnosti}	0,80	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	15.5.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	1 122,75 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Pavlíkov, okres Rakovník		
Cena nemovité věci (CN)	980 000,– Kč	
Výměra (V)	800,00 m ²	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{využitelnosti}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	10.4.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	1 166,67 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Pavlíkov, okres Rakovník		
Cena nemovité věci (CN)	900 000,– Kč	
Výměra (V)	583,00 m ²	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{využitelnosti}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	23.4.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	1 215,06 Kč	

4. Pozemek, k.ú. Všetaty u Rakovníka, okres Rakovník		
Cena nemovité věci (CN)	1 435 200,– Kč	
Výměra (V)	1 104,00 m ²	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{využitelnosti}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,99	27.11.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	1 136,91 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu} \times K_{příslušenství} \times K_{využitelnosti} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		1 122,75 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 4$	1 160,35 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		1 215,06 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	1 160,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	1 160,– Kč
Obvyklá cena		1 160,– Kč

III. Obvyklá cena za 1 m² zemědělských pozemků

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemky, k.ú. Skřivaň, okres Rakovník

Pozemek: 710, LV 72

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

465.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 120503 ze dne 24.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2024 11:01:57. Zápis proveden dne 20.08.2024.

V-3457/2024-212

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 710, LV 72; 760, LV 72

2. Pozemky, k.ú. Tytry, okres Rakovník

Pozemek: 1136, LV 20

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

208.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 20230589 ze dne 20.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2024 08:57:34. Zápis proveden dne 02.02.2024.

V-114/2024-212

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1129, LV 20; 1136, LV 20

3. Pozemky, k.ú. Pavlíkov, okres Rakovník

Pozemek: 1926/16, LV 572

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

643.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.01.2023 10:11:59. Zápis proveden dne 30.01.2023.

V-3/2023-212

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1926/16, LV 572; 1976/2, LV 572

4. Pozemky, k.ú. Všetaty u Rakovníka, okres Rakovník

Pozemek: 123/12, LV 352

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

688.681,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 11112322 ze dne 27.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2023 10:57:58. Zápis proveden dne 23.01.2024.

V-5491/2023-212

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 123/12, LV 352; 124, LV 116 k.ú. Lašovice; 141, LV 116 k.ú. Lašovice; 142, LV 116 k.ú. Lašovice; 145, LV 116 k.ú. Lašovice; 146, LV 116 k.ú. Lašovice

Stanovení obvyklé ceny**1. Pozemky, k.ú. Skřivaň, okres Rakovník**

Cena nemovité věci (CN)	465 000,– Kč	
Výměra (V)	15 489,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	26.7.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	30,02 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Tytry, okres Rakovník

Cena nemovité věci (CN)	208 000,– Kč	
Výměra (V)	6 316,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	1,00	9.1.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	32,93 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Pavlíkov, okres Rakovník

Cena nemovité věci (CN)	643 000,– Kč	
Výměra (V)	20 643,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,90	2.1.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	34,61 Kč	

4. Pozemky, k.ú. Všetaty u Rakovníka, okres Rakovník

Cena nemovité věci (CN)	688 681,– Kč	
Výměra (V)	17 295,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,95	27.12.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	41,92 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		30,02 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 4$	34,87 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		41,92 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	35,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	35,– Kč

Obvyklá cena **35,– Kč**

IV. Věcné břemeno váznoucí na část předmětu ocenění, pozemek p.č. 116/2

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy osobními automobily v rozsahu vyznačeném g.pl. 83-69/2008, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 10.8.2009, právní účinky vkladu práva ke dni 12.10.2009. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Novák Miroslav, V Zátíší 97, 281 66 Jevany
- Nováková Lenka, Lounských 791/10, Nusle, 140 00 Praha 4

a vázne na:

- pozemek p.č. 116/2

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených službami ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto službami.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

I) Ekologická farma zámek Skřivaň, včetně příslušenství a pozemků

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:
26 790 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Stavební pozemky

Pozemek p.č. 174/13	
Výměra pozemku	2.674 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	1 160,- Kč
Obvyklá cena pozemku činí (zaokrouhleno):	3 102 000,- Kč
Pozemek p.č. 347/4	
Výměra pozemku	534 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	1 160,- Kč
Výsledná obvyklá cena pozemku činí (zaokrouhleno):	619 000,- Kč
Pozemek p.č. 340/1	
Výměra zemědělské části pozemku	633 m ²
Obvyklá cena zemědělské části pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	35,- Kč
Obvyklá cena zemědělské části pozemku činí:	22 155,- Kč
Výměra stavební části pozemku	2.410 m ²
Obvyklá cena stavební pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	1 160,- Kč
Obvyklá cena stavební části pozemku činí:	2 795 600,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“ činí (zaokrouhleno):	2 818 000,- Kč
Pozemek p.č. 517/19	
Výměra zemědělské části pozemku	552 m ²
Obvyklá cena zemědělské části pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	35,- Kč
Obvyklá cena zemědělské části pozemku činí:	19 320,- Kč
Výměra stavební části pozemku	2.290 m ²
Obvyklá cena stavební pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	1 160,- Kč
Obvyklá cena stavební části pozemku činí:	2 656 400,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“ činí (zaokrouhleno):	2 676 000,- Kč

Obvyklá cena stavebních pozemků činí:
 3 102 000,- + 619 000,- + 2 818 000,- + 2 676 000,- = **9 215 000,- Kč**

III) Zemědělské pozemky

Pozemky p.č. 51/1, p.č. 116/2, p.č. 174/1, p.č. 175/1, p.č. 415/1, p.č. 430/4, p.č. 667, p.č. 671, p.č. 672, p.č. 674, p.č. 676, p.č. 677, p.č. 682, p.č. 690, p.č. 691, p.č. 694, p.č. 701, p.č. 702, p.č. 706, p.č. 716, p.č. 738, p.č. 777, p.č. 787, p.č. 939, p.č. 961, p.č. 972	
Výměra pozemků	750.024 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	35,- Kč
Obvyklá cena pozemků činí:	26 251 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena Ekologické farmy zámku Skřivaň, včetně příslušenství a pozemků určená ze sjednaných cen	26 790 000,- Kč
Obvyklá cena stavebních pozemků určená ze sjednaných cen	9 215 000,- Kč
Obvyklá cena zemědělských pozemků určená ze sjednaných cen	26 251 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	62 256 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 10 000,- Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 9. 7. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Šumperk, č.j. 139 DR 00001/24-006**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku **p.č. St. 1/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 8.039 m², jehož součástí je stavba: **Skřivaň, č.p. 13, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1/1), pozemku **p.č. St. 1/2** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 439 m², jehož součástí je stavba: **Skřivaň, č.p. 66, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 1/2), pozemku **p.č. St. 67** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 43 m² (na pozemku stojí stavba: bez čp/če, jiná st., bez LV), pozemku **p.č. 69** - orná půda o výměře 4.811 m², pozemku **p.č. 72/1** - ostatní plocha o výměře 6.789 m², pozemku **p.č. 72/2** - ostatní plocha o výměře 1.485 m², pozemku **p.č. 74** - ostatní plocha o výměře 930 m², pozemku **p.č. 75/2** - ovocný sad o výměře 2.781 m² a pozemku **p.č. 75/3** - zahrada o výměře 385 m²;

II) pozemku **p.č. 174/13** - orná půda o výměře 2.674 m², pozemku **p.č. 340/1** - orná půda o výměře 3.043 m², pozemku **p.č. 347/4** - orná půda o výměře 534 m² a pozemku **p.č. 517/19** - orná půda o výměře 2.842 m²;

III) pozemku **p.č. 51/1** - ostatní plocha o výměře 119 m², pozemku **p.č. 116/2** - trvalý travní porost o výměře 4.616 m², pozemku **p.č. 174/1** - orná půda o výměře 9.885 m², pozemku **p.č. 175/1** - ostatní plocha o výměře 268 m², pozemku **p.č. 415/1** - ostatní plocha o výměře 136 m², pozemku **p.č. 430/4** - trvalý travní porost o výměře 274 m², pozemku **p.č. 667** - trvalý travní porost o výměře 597 m², pozemku **p.č. 671** - trvalý travní porost o výměře 42.724 m², pozemku **p.č. 672** - trvalý travní porost o výměře 1.349 m², pozemku **p.č. 674** - trvalý travní porost o výměře 10.060 m², pozemku **p.č. 676** - trvalý travní porost o výměře 42.563 m², pozemku **p.č. 677** - orná půda o výměře 3.431 m², pozemku **p.č. 682** - orná půda o výměře 4.774 m², pozemku **p.č. 690** - zahrada o výměře 215 m², pozemku **p.č. 691** - trvalý travní porost o výměře 14.122 m², pozemku **p.č. 694** - orná půda o výměře 38.151 m², pozemku **p.č. 701** - trvalý travní porost o výměře 2.932 m², pozemku **p.č. 702** - trvalý travní porost o výměře 29.742 m², pozemku **p.č. 706** - ostatní plocha o výměře 625 m², pozemku **p.č. 716** - orná půda o výměře 10.000 m², pozemku **p.č. 738** - trvalý travní porost o výměře 176.907 m², pozemku **p.č. 777** - trvalý travní porost o výměře 243.276 m², pozemku **p.č. 787** - trvalý travní porost o výměře 5.400 m², pozemku **p.č. 939** - orná půda o výměře 61.591 m², pozemku **p.č. 961** - orná půda o výměře 25.540 m² a pozemku **p.č. 972** - orná půda o výměře 20.727 m²;

vše v k.ú. Skřivaň, obec Pavlíkov, okres Rakovník.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

62 256 000,- Kč (Obvyklá cena **bez** zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: šedesátdvamilionydvěšestpadesátšesttisíc Kč

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

62 246 000,- Kč (Obvyklá cena **se** zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: šedesátdvamilionůdvěstěčtyřicetšesttisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 26 stran:

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Konzultant a důvod jeho přibrání:

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

Osoby podílející se na zpracování posudku:

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

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **057607/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 9. 9. 2024

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

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