

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 025926/2025

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O obvyklé ceně spoluvlastnického podílu 1/6 na zemědělské pozemkové parcele - orné půdě číslo parcelní 987, bez jakýchkoliv součástí a příslušenství, v katastrálním území Skřivana, obec Pavlíkov, okres Rakovník.

Znalec: Pavel Ulč
Třemošná - Záluží 177
330 11 Třemošná

Číslo posudku v evidenci znalce: 2706/13/2025

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 1, IČ: 66201501, JUDr. Ivo Luhan
Karlovo náměstí 17
120 00 Praha 2

Číslo jednací: 099 EX 3645/14

OBVYKLÁ CENA spoluvlastnického podílu 1/6 nemovitosti: 14 350,- Kč

Počet stran: 14 a 15 stran příloh

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 25.3.2025

Vyhotoveno: V Třemošné - Záluží 28.3.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu 1/6 na zemědělské pozemkové parcele - orné půdě číslo parcelní 987, bez jakýchkoliv součástí a příslušenství, v katastrálním území Skřivaň, obec Pavlíkov, okres Rakovník, za účelem exekučního řízení vedeného pod č.j. 099 EX 3645/14, k datu 25.3.2025.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účelem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení, vedené usnesením soudního exekutora JUDr. Ivo Luhana, Exekutorský úřad Praha 1, pod č.j. 099 EX 3645/14-77, k datu 25.3.2025. Výsledná obvyklá cena stanovená tímto znaleckým posudkem slouží jako podklad pro vydání usnesení o ceně, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel nesdělil znalci žádné další skutečnosti, mimo doložených písemných podkladů, které by mohly mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.3.2025.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Podklady předané zadavatelem

- usnesení soudního exekutora JUDr. Ivo Luhana, sepsané v Praze dne 26.2.2025 pod č.j. 099 EX 3645/14-77
- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, LV.č. 63 pro katastrální území Skřivaň, obec Pavlíkov, vyhotovený dne 24.2.2025
- rozhodnutí Státního pozemkového úřadu pro Středočeský kraj, vydané v Rakovníku dne 27.11.2020, pod č.j. SPU 236453/2020/Kas
- odpověď na výzvu exekutora sepsaná v ZD Lašovice dne 19.2.2025

2. Podklady zajištěné znalcem

- vyzoomění o provedení ohledání nemovitostí znalcem sepsané v Třemošné - Záluží dne 14.3.2025, zaslané na adresu povinné
- kopie katastrální mapy v měř. 1:2000 pro katastrální území Skřivaň, obec Pavlíkov
- informace, výměry a skutečnosti zjištěné na místě znalcem dne 25.3.2025, kdy bylo provedeno

ohledání předmětné nemovitosti

- fotodokumentace pořízená při vlastním ohledání předmětné nemovitosti znalcem
- informace získané na Obecním úřadu Pavlíkov
- ortofoto snímek katastrální mapy v měř. 1:2000 a 1:8000 pro katastrální území Skřivaň, obec Pavlíkov
- podobné srovnatelné nemovitosti získané z databáze katastru nemovitostí a databáze renomovaných realitních kanceláří působících v dané lokalitě, tzn. potřebné cenové údaje již realizovaných kupních cen obdobných dostupných nemovitostí v daném místě a nejbližším okolí v nedávné době

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré podklady užité pro zpracování znaleckého posudku jsou buďto písemné, vydané příslušnými orgány státní zprávy, případně elektronické z veřejně přístupných informačních databází spravovaných orgány státní správy. Další podrobné informace o oceňované nemovitosti v dané lokalitě, byly ověřeny při místním šetření znalcem.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

1. Cena zjištěná dle platných cenových předpisů - cena dle vyhlášky č.370/2024 Sb.

V této části je zjištěna administrativní cena oceňovaného souboru nemovitého majetku dle platného oceňovacího předpisu - vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb.

2. Cena obvyklá ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění, včetně novely č. 370/2024 Sb.

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou (§2 zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění).

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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

Určení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky č. 370/2024 Sb.

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.

Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění

- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna
- e) výběr odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen

Metoda porovnání sjednaných cen - při srovnávací metodě se jedná o výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Poté navazuje srovnávací analýza údajů vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, technickým a morálním stavem a lokalitou. Toto srovnání se provádí především z dostupné databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí, dále pak vyhodnocením údajů realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři, obcemi a správci nemovitostí a rovněž na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je obvyklá cena předmětné nemovitosti, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje porovnatelné objekty z nejbližšího okolí dané obce, u nichž jsou známy všechny jejich potřebné parametry a prodejní ceny dle uzavřených kupních smluv, získané z databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí a renomovaných realitních kanceláří působících v dané oblasti.

Srovnávací jednotkou je při výpočtu ocenění obvyklé ceny, použit m^2 výměry plochy porovnávaného objektu.

Použité koeficienty K1 – K7 (u objektu) vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1.

Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení obvyklé ceny zohledněna jeho nižší obchodovatelnost, v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. V první řadě je nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách realitní trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což značně ztěžuje nejen jejich vlastní prodej, ale i samotné ocenění těchto nemovitostí.

Metodicky se pro stanovení obvyklé ceny vychází ze vzorků podobných srovnatelných nemovitostí nabízených k prodeji, nebo již zrealizovaných prodejů. Obecně se tedy vychází z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitostí, avšak nemovitostí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnickém podílu více osob, není nijak neobvyklý, tak se vesměs jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitostech, až na velmi vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů nemovitostí. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitostech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitosti jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při

ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitosti, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitosti spočívajícím v naprosté většině absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodu není celá nemovitost, ale pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovitosti značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitosti, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovitosti 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 vždy spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitosti, se následně v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitost. V tomto důsledku je i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu. Například u spoluvlastnického podílu 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovitosti, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitosti atd. Stejně je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby. 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 daleko větší.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitosti samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do stanovené obvyklé ceny spoluvlastnického podílu.

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

Komentář k ocenění spoluvlastnického podílu: V listopadu r. 2013 byl Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. publikován "Znalecký standard POSN č. 11", který mimo jiné řeší situaci při oceňování spoluvlastnických podílů. Viz. webové stránky: <http://www.azoposn.cz/doku.php?id=znaleckestandardy:start>. Zde se uvádí, že stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu je obvykle nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání. Popis řešení: obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec reálně užívat.

Aby potenciační zájemce o koupi jakéhokoliv podílu, překonal nechuť spojenou s výše uvedenými problémy, vyžaduje podstatnou slevu z ceny, která se podle dlouholeté praxe pohybuje spíše v horní úrovni rozpětí navrhovaných ve zmíněném Znaleckém standardu POSN č. 11, publikovaný Asociací znalců a odhadců ČR, o.s.

Výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu je doporučena stanovovat následovně: **Komerční nemovité věci:** - většinový podíl - snížení aritmetického podílu do 5 %, menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 5 - 10 %.

Nekomerční nemovité věci: - většinový podíl - snížení aritmetického podílu o 15 - 20%. -
menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 20 - 40 %.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Metoda porovnání sjednaných cen - při porovnávací metodě se jedná o výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění. Poté navazuje srovnávací analýza údajů vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí, technickým a morálním stavem a lokalitou. Toto srovnání se provádí především z dostupné databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí, dále pak vyhodnocením údajů realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři, obcemi a správci nemovitostí a rovněž na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje vybrané porovnatelné objekty z nejbližšího okolí dané obce, u nichž jsou známy všechny jejich potřebné parametry a prodejní ceny dle uzavřených kupních smluv, získané z databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí a renomovaných realitních kanceláří působících v dané lokalitě.

Srovnávací jednotkou je při výpočtu ocenění obvyklé ceny, použit m^2 výměry plochy porovnávané pozemkové parcely.

Použité koeficienty K1 – K7 (u objektu) vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se oceňovaná nemovitost horší, je koeficient menší než 1.

Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Rakovník, obec Pavlíkov, k.ú. Skřivaň

Adresa nemovité věci: Skřivaň, 270 21 Pavlíkov

Vlastnické a evidenční údaje

Oceňovaná nemovitost, zemědělská pozemková parcela - orná půda číslo parcelní 987 bez jakýchkoliv součástí a příslušenství, je zapsána na LV.č. 63 pro katastrální území Skřivaň, obec Pavlíkov, okres Rakovník, jako podílové spoluvlastnictví pro:

Zdeněk Hnízdil, Skřivaň 65, 270 21 Pavlíkov, LV: 63, podíl: 1 / 4

Josef Holík, Dukel. hrdinů 1808, 269 01 Rakovník, LV: 63, podíl: 1 / 8

Václav Holík, č. p. 179, 269 01 Olešná, LV: 63, podíl: 1 / 8

SJ Hošek Jan a Hošková Klára, Korunní 972/75, 130 00 Praha 3, LV: 63, podíl: 1 / 3

Jaroslava Tyčkovská, Tovární 402, 271 01 Nové Strašecí, LV: 63, **podíl: 1 / 6**

Dokumentace a skutečnost

Znalecký posudek je zpracován dle zjištěných skutečností, které plně odpovídají předloženým výše uvedeným podkladům. Dle místního šetření, informací zadavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů, nejsou s draženou nemovitostí spojeny žádná další práva či závady neuvedené v zadavatelem předaných podkladech.

Místopis

Povinná se na předem sjednaný termín ohledání i přes zaslanou písemnou výzvu znalcem nedostavila, nebyly tudíž znalci poskytnuty další potřebné informace, mající eventuelně vliv na obvyklou cenu oceňované nemovitosti.

Znalecký posudek je tedy zpracován dle zjištěných skutečností, předložených výše uvedených podkladů, informací získaných u příslušného pracoviště katastru nemovitostí, renomovaných realitních kanceláří působících v dané lokalitě, informací získaných na Obecním úřadu Pavlíkov a zejména dle informací získaných při vlastním ohledání nemovitosti znalcem dne 25.3.2025.

Situace

Typ pozemku: ☐ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☒ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ zemědělské
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☒ zemědělské pozemky
Přípojky: ☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☐ / ☐ elektro ☐ telefon ☐ dálkové vytápění
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: ☐ okrajová část - ostatní
Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost, zemědělská pozemková parcela - orná půda číslo parcelní 987, je situována severozápadně od intravilánu, v okrajové části katastrálního území sídla Skřivaň, západně od procházející silnice vedoucí ve směru Skřivaň - Pavlíkov. Situování předmětné nemovitosti je patrné z kopie katastrální mapy zpracované v měř. 1:2000 a ortofoto snímků katastrálních map dané části sídla Skřivaň, v měř. 1:2000 a 1:8000, jenž jsou přílohou znaleckého posudku. Přístup k výše uvedené nemovitosti je umožněn pouze přes okolní zemědělské pozemky jiných vlastníků, z východně přilehlé výše uvedené silnice. Oceňovaná pozemková parcela a její přímé blízké okolí mají celkem rovinný charakter.

Oceňovaná pozemková parcela není oplocena, není zastavěna žádnou stavbou, nachází se ve volné krajině jako součást velkého územního celku zemědělských pozemků a dle sdělení Zemědělského družstva Lašovice není pronajata. Na oceňované pozemkové parcele se nenachází žádné trvalé porosty.

Životní prostředí je v dané části území obce nenarušené jakýmkoliv průmyslovým provozem. Oceňovaná pozemková parcela je, ke dni ohledání, užívána k zemědělským účelům.

Část obce Skřivaň nemá žádnou základní občanskou vybavenost. Spádová obec Pavlíkov čítající cca 1070 obyvatel, má dostupnou potřebnou základní občanskou vybavenost, má ovšem celkem omezenou možnost kulturního, sportovního a společenského vyžití, v dané lokalitě a blízkém okolí je rovněž omezená možnost lukrativních pracovních příležitostí. Obec má dopravní spojení autobusovou dopravou. Za vyšší občanskou vybaveností, vyššími úřady, kulturním, sportovním a společenským vyžitím a lukrativnějšími pracovními příležitostmi, je třeba dojíždět do spádového okresního města Rakovník, vzdáleného cca 11 km.

Hlavním objektem pro zjištění obvyklé ceny je tedy spoluvlastnický podíl 1/6 na zemědělské pozemkové parcele - orné půdě číslo parcelní 987 o výměře 4 021 m², bez jakýchkoliv součástí a příslušenství, v katastrálním území Skřivaň, obec Pavlíkov, okres Rakovník.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO	Stav nemovitosti neumožňuje podpis zástavní smlouvy
NE	Skutečné užívání nemovitosti není v rozporu s údaji uvedenými na listu vlastnictví
ANO	Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Orná půda č.p. 987.

Obsah ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Orná půda č.p. 987.

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Spoluvlastnický podíl 1/6 na zemědělské pozemkové parcele - orné půdě číslo parcelní 987, bez jakýchkoliv součástí a příslušenství, v katastrálním území Skřivaň, obec Pavlíkov, okres Rakovník.
Adresa předmětu ocenění:	Skřivaň 270 21 Pavlíkov
LV:	63
Kraj:	Středočeský

Okres: Rakovník
Obec: Pavlíkov
Katastrální území: Skřivavě
Počet obyvatel: 1 073

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Orná půda č.p. 987.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	60,00%
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	987	42601	2 552	7,46	60,00	11,94	30 470,88
orná půda	987	42611	1 469	6,25	60,00	10,00	14 690,00

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 4 021 m² **45 160,88**

Orná půda č.p. 987. - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = **45 160,88 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 6

Orná půda č.p. 987. - cena zjištěná celkem = **7 526,81 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Orná půda č.p. 987.

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Zemědělské pozemkové parcely - Tytry. katastr nemovitostí - vklad č. V 114/2024-212		
Lokalita:	k.ú. Tytry		
Popis:	Prodej pozemkových parcel - orné půdy č.p. 1136 o výměře 5827 m ² a lesního pozemku č.p. 1129 o výměře 489 m ² , situovaných jihovýchodně od obce, přístupné z východně procházející polní cesty.		
Koeficienty:			
redukce pramene ceny -			1,00
velikost pozemku -			1,00
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]	K _C	[Kč/m ²]
208 000	6 313	32,95	1,00	32,95

Název:	Zemědělské pozemkové parcely - Všetaty, katastr nemovitostí vklad č. V-5491/2023-212			
Lokalita:	k.ú. Všetaty			
Popis:	Prodej zemědělských pozemkových parcel - orné půdy č.p. 123/12, 124, 141, 142, 145 a 146 o celkové výměře 17 295 m ² , v katastrálním území Všetaty.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
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]	K _C	[Kč/m ²]
688 681	17 295	39,82	1,00	39,82

Název:	Zemědělská pozemková parcela - Tytry I., katastr nemovitostí - vklad č. V 3808/2024-212			
Lokalita:	k.ú. Tytry			
Popis:	Prodej spoluvlastnického podílu 1/4 na zemědělské pozemkové parcele - orné půdě č.p. 1169 o výměře 7536 m ² , v severní okrajové části intravilánu sídla Tytry.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			4,00	
velikost pozemku -			1,00	
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]	K _C	[Kč/m ²]
14 130	7 536	1,88	4,00	7,52

Minimální jednotková porovnávací cena	7,52 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	26,76 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	39,82 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	987	4 021	26,76		107 602
Obvyklá cena před korekcí ceny					107 602
spoluvlastnický podíl					
				* 1,00 / 6,00 =	17 933,67
snižující koeficient prodeje pouze				* 0,80 =	14 346,94
menšinového spoluvlastnického podílu					
Celková výměra pozemků		4 021	Hodnota pozemků celkem		14 347,-

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Orná půda č.p. 987. 7 527,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 7 527,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 7 530,- Kč

slovy: Sedm tisíc pět set třicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	7 530,- Kč
slovy: Sedm tisíc pět set třicet Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Hodnota pozemků

1.1. Orná půda č.p. 987. 14 347,- Kč

Hodnota pozemku	14 347,- Kč
------------------------	--------------------

Obvyklá cena	14 350,- Kč
slovy: Čtrnáct tisíc tři sta padesát Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena posuzované nemovitosti byla určena metodou porovnání ze sjednaných cen obdobných předmětů ocenění v dané obci.

Obvyklá cena vychází z uskutečněných prodejů srovnatelných nemovitostí v daném místě a nejbližším okolí v posledním období.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Z databáze srovnávacích nemovitostí byly vybrány nejvhodnější porovnatelné objekty z nejbližšího okolí dané obce, u nichž jsou známy všechny jejich potřebné parametry a prodejní ceny dle uzavřených kupních smluv, získané z databáze příslušného pracoviště katastru nemovitostí a databáze renomovaných realitních kanceláří.

Srovnávací jednotkou je při výpočtu ocenění obvyklé ceny, použit m² výměry plochy pozemkových parcel.

Koeficienty K1 – K7 vyjadřujícími předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí byla provedena jejich úprava. Výchozí obvyklá cena byla stanovena průměrem cen vzorků srovnávaných nemovitostí.

5.2. Kontrola postupu

Postup pro stanovení obvyklé ceny byl proveden znalcem ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění vyhlášky č. 441/2013 Sb., včetně novely vyhlášky č. 370/2024 Sb.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Obvyklou cenu, spoluvlastnického podílu 1/6 na zemědělské pozemkové parcele - orné půdě číslo parcelní 987, bez jakýchkoliv součástí a příslušenství, v katastrálním území Skřiván, obec Pavlíkov, okres Rakovník, **určuji ve výši 14 350,- Kč.**

Obvyklá cena	14 350,- Kč
slovy: Čtrnáct tisíc tři sta padesát Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Během ocenění předmětné nemovitosti se nevyskytli žádné jiné skutečnosti, které by ovlivnily správnost závěru, případně snížily jeho přesnost.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Ke zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán znalcem konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Smluvní odměna s objednatelem nebyla sjednána.

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 13/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.11.1998 č.j. Spr. 1251/98 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 025926/2025.

V Třemošné - Záluží 28.3.2025

Pavel Ulč
Třemošná - Záluží 177
330 11 Třemošná

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 025926/2025

	počet stran A4 v příloze:
Přílohy	15
1. Fotodokumentace - pohled na oceňovanou nemovitost	1 strana
2. Kopie katastrální mapy v měř. 1:2000 pro katastrální území Skřivaň, obec Pavlíkov	1 strana
3. Kopie ortofoto snímku katastrální mapy v měř. 1:8000 pro katastrální území Skřivaň, obec Pavlíkov	1 strana
4. Kopie ortofoto snímku katastrální mapy v měř. 1:2000 pro katastrální území Skřivaň, obec Pavlíkov	1 strana
5. Výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, LV.č. 63 pro katastrální území Skřivaň, obec Pavlíkov	11 stran