

# ***Znalecký posudek***

**číslo 1328/2021**

**Znalec:**     **Ing. Bárta Milan**  
Konečná 3461  
580 01 Havlíčkův Brod  
IČ: 86655299  
tel.: 737 379 299  
e-mail: barta.milan@seznam.cz

**Obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí**

**Zadavatel:**   **Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček**  
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou  
Kpt. Jaroše 256  
595 01 Velká Bíteš  
IČ: 73733628

**Číslo jednací:** 179 EX 859/21

**Předmět:**     okres Praha-západ, obec Kosoř, katastrální území **Kosoř**, list vlastnictví č. 442 -  
pozemek parc. č. **259/100** (orná půda)

**Číslo vyhotovení:** 1 / 1

**Datum:** 30.11.2021

**Počet stran:** 11 stran včetně obálky a příloh

**Seznam příloh:** uveden v kap. Přílohy na str. 9

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

**Odborná otázka zadavatele:** usnesením č.j. 179 EX 859/21-37 ze dne 8.10.2021, které mi bylo doručeno dne 18.10.2021, mi bylo uloženo stanovit (I) obvyklou cenu nemovitých věcí (dále též "nemovitostí") včetně příslušenství bez zjištěných závad s nimi spojených, (II) cenu závad s nimi spojených, (III) obvyklou cenu předmětných nemovitostí včetně příslušenství se zohledněním zjištěných závad s nimi spojených: okres Praha-západ, obec Kosoř, katastrální území **Kosoř**, list vlastnictví č. 442 - pozemek parc. č. **259/100** (orná půda)

**Účel znaleckého posudku:** odhad obvyklé ceny předmětných nemovitostí ve stavu ke dni místního šetření pro exekuci prodejem nemovitých věcí.

**Skutečnosti** sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku: nejsou.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

**Postup při výběru zdrojů dat:** od zadavatele jsem obdržel podklady uvedené v násl. odst. pod písm. a), sám jsem si obstaral podklady uvedené dále.

**Místní šetření (ohledání)** jsem provedl osobně dne 15.11.2021. Povinný Miroslav Varvařovský na moji písemnou žádost o poskytnutí potřebných podkladů nereagoval.

### **Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:**

- a) výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 442 pro katastrální území Kosoř ze dne 8.10.2021,
- b) sdělení stavebního úřadu MěÚ Černošice ze dne 24.11.2021, které mi bylo doručeno dne 26.11.2021 na moji žádost ze dne 22.10.2021,
- c) mapa katastru nemovitostí,
- d) letecké snímky,
- e) údaje o dosažených cenách nemovitostí z katastru nemovitostí,
- f) vlastní databáze o uskutečněných prodejích obdobných nemovitostí, tiskoviny, vývěsky a internetové servery v oboru trhu s nemovitostmi, konzultace s pracovníky realitních kanceláří,
- g) skutečnosti a informace zjištěné na místě samém.

## **3. NÁLEZ**

**a) Popis postupu při sběru či tvorbě dat a při zpracování dat:** základní data byla získána při místním šetření. Další data jsou získána z výše uvedeného výčtu podkladů.

**b) Výčet sebraných či vytvořených dat:**

### **Popis oceňovaných nemovitostí:**

Obec Kosoř se nachází v okrese Praha-západ ve Středočeském kraji, asi 4 km severně od města Černošice. Žije zde cca 890 obyvatel. Obec přímo sousedí s Prahou a nachází se v Chráněné krajinné oblasti Český kras.

Přímo v obci je škola, školka, tělocvična, potraviny, hospoda. Další občanská vybavenost je v nedalekém Radotíně (Praha 5), kam je dobré spojení autem nebo autobusem.

**Situace:**

Oceňovaný pozemek se nachází při severovýchodním okraji zastavěného území obce podél vyježděné polní cesty od severu, ze které přímý příjezd a přístup (poz. parc. č. 259/22 a 259/5 – vlastník LV 476: Spolek Na Skalách, Kosoř, K Lochkovu 6/2, Slivenec, 15400 Praha 5). Tato cesta se dále lomí jihovýchodním směrem a protíná oceňovaný pozemek. Příjezdová cesta dále od západu navazuje na cestu se zpevněným povrchem na poz. parc. č. 259/1, která je ve spoluvlastnictví soukromých osob, a od východu by v budoucnu měla navazovat na cestu se zpevněným povrchem na poz. parc. č. 268/1, která je ve vlastnictví obce, avšak v současné době není dobře průjezdná.

Pozemek je zarostlý divokým porostem křovin a nízkých dřevin, je dlouhodobě neudržovaný.

**Územní plán:**

Pozemek je ve funkční ploše obytné zástavby venkovského charakteru pro nízkopodlažní bydlení.

Dle sdělení stavebního úřadu MěÚ Černošice ze dne 24.11.2021 pozemek spadá do lokality Na Skalách, která se řeší jako celek. U této lokality je momentálně přerušené územní řízení na stavbu řadů a komunikací a to z důvodu řešení posunutí katastrální hranice. V jednání je vydání změny č. 6 územního plánu, která se týká této lokality a do nabytí účinnosti této změny nelze předmětný pozemek využít k žádné zástavbě.

**Inženýrské sítě:**

Nepodařilo se ověřit jejich dostupnost, předpokládám, že v přímém dosahu žádné nejsou.

**Výměry:**

poz. parc. č. 259/10 (orná půda)	1470 m <sup>2</sup>
----------------------------------	---------------------

**Právní stav:** Podle výpisu z KN kromě zahájení exekuce, které není závadou pro ocenění k danému účelu, nevázne na nemovitosti jiné věcné zatěžující právo např. věcné břemeno

S nemovitostí není spojené jiné právo sloužící v její prospěch .

Nemovitost není pronajata - nájemní vztah nebyl doložen

**Vlastník (dle výpisu z KN):**

Varvařovský Miroslav, Čsl. armády 30, 25226 Kosoř

**Pozitivní faktory:**

+ (nic)

**Negativní faktory:**

- do nabytí účinnosti změny územního nelze pozemek využít k zástavbě,
- v současnosti nemožný přístup z veřejné komunikace,
- nedostupnost inženýrských sítí

## **4. POSUDEK - ODHAD OBVYKLÉ CENY**

### **a) Popis postupu při analýze dat:**

Úkolem je stanovit obvyklou cenu výše popsané nemovitosti. Touto cenou se dle ust. § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejné, popřípadě obdobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v daném místě ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu (např. stav tísně prodávajícího či kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit), osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího (zejm. vztahy majetkové a rodinné) ani vliv zvláštní obliby (zvláštní hodnota přikládána nemovitosti vyplývající z osobního vztahu k ní). **Obvyklá cena** vyjadřuje hodnotu majetku a určí se **ze sjednaných cen porovnáním**.

Dle ust. § 2, odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek **tržní hodnotou**, přičemž se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. 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.

Pro určení obvyklé ceny či tržní hodnoty neexistuje podrobný předpis či metodika, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy a prováděcí oceňovací vyhláška. Běžně se vychází z následujících metod: metoda věcné hodnoty (minulost), metoda porovnávací hodnoty (současnost), metoda výnosová (budoucnost), příp. též určení ceny zjištěné podle oceňovací vyhlášky.

Výše uvedené zákonné definici obvyklé ceny a tržní hodnoty nejlépe odpovídá ocenění **porovnávací metodou**. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na porovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat sjednané prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známe (výsledkem je pak obvyklá cena) nebo inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí (výsledkem je pak tržní hodnota).

Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce a jak uvádím dále je do určité míry poznamenáno subjektivním pohledem znalce, avšak vždy vychází z jeho odborných znalostí a zkušeností. Základním předpokladem analytického využití porovnávací metody je dobrá databáze informací a její neustálá aktualizace. Jako zdroj informací o cenách lze v současné době využít jednak údaje o dosažených cenách z databáze katastrálních úřadů (ceny skutečně realizované uvedené v kupní smlouvě) nebo nabídky realitních kanceláří (inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí).

U nabídek realitních kanceláří je vždy uveden nějaký popis (s různým stupněm vypovídací schopnosti pro ocenění porovnávací metodou) a fotodokumentace, uváděná nabídková cena je však téměř vždy vyšší než konečná dohodnutá (realizovaná) kupní cena a to někdy o dost

velkou částku. V mnoha případech však lze zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen včetně jejich původních nabídkových cen.

Na druhou stranu údaje o dosažených cenách z katastrálních úřadů žádné bližší údaje kromě ceny uvedené v kupní smlouvě neposkytují. Ze zákonné restrikce z důvodu ochrany osobních údajů však bližší údaje znalcům ani nikdo neposkytne, ačkoliv tyto údaje jsou uloženy např. u realitních kanceláří či dražebních portálů, které danou nemovitost nabízejí k prodeji, nebo u daňových příznání k dani z nabytí nemovitých věcí u finančních úřadů pro zjištění srovnávací daňové hodnoty. Ideální stav pro co nejobjektivnější odhad obvyklé ceny a jeho přezkoumatelnost by byl, pokud by znalec mohl čerpat tyto údaje od realitních kanceláří, dražebních portálů či finančních úřadů za současného stavu přístupnosti cenových údajů z katastrálního úřadu.

Současný stav legislativy v této oblasti však není příliš nakloněn poskytování údajů potřebným pro objektivní přezkoumatelné oceňování a proto odhad obvyklé ceny bude vždy poznamenán subjektivním pohledem znalce, který však vždy vychází z jeho odborných znalostí a zkušeností.

#### Metodika ocenění porovnávací metodou:

1. Nabídková cena u nabízených (inzerovaných - dosud neprodaných) porovnávacích nemovitostí je upravena koeficientem nabídkových cen (zdroje ceny) vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji je dle zkušeností o 10 až 20 % nižší - viz komentář v následujícím odst. Úprava zdroje ceny.
2. Dále je cena upravena koeficienty vyjadřujícími odlišnosti porovnávacích a oceňované nemovitosti:
  - a) koeficientem polohy proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha není vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti,
  - b) koeficientem velikosti (používá se pouze v případě ocenění staveb), který vyjadřuje poměr užitné plochy porovnávané a oceňované stavby; v případě oceňování bytů a staveb užívaných k bydlení lze takto přímo postupovat, výsledek je stejný, jako se v některých případech přistupuje k vyjádření jednotkové ceny užitné plochy,
  - c) koeficientem stavebně technického a právního stavu.Součin všech koeficientů je nazýván koeficient porovnání.

#### Úprava zdroje ceny:

- 1) Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší nebo roven 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota  $KZ = 0,85$ .“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.

- 2) Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimburka, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).
- 3) Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

### **b) Výsledky analýzy dat - porovnání s úrovní obvyklých cen:**

#### **I. obvyklá cena nemovitosti (bez zohlednění váznoucích závad)**

Charakteristika předmětné nemovitosti je pro účel stanovení obvyklé ceny uvedena v kapitole "3 - Nález", kde uvádím i pozitivní a negativní (+ a -) faktory, na které byl vzat zřetel při stanovení obvyklé ceny při porovnávání s úrovní obvyklých cen.

Za účelem odhadu obvyklé ceny porovnávací metodou jsem vyhledal v katastru nemovitostí údaje o dosažených cenách obdobných nemovitostí, dále jsem provedl analýzu vlastní databáze o uskutečněných prodejích obdobných nemovitostí, šetření a vyhledávání v tiskovinách s nemovitostmi, ve vývěskách týkajících se trhu s nemovitostmi, na internetových serverech zabývajících se nemovitostmi a konzultace s pracovníky realitních kanceláří.

Výsledkem výše uvedeného průzkumu trhu jsou údaje o nemovitostech, s nimiž byla oceňovaná nemovitost porovnávána, které jsou uvedeny dále v textu a v příloze tohoto posudku:

- v katastru nemovitostí byly dohledány cenové údaje obdobných nemovitostí – pozemky ve stejné lokalitě, ke kterým bylo možné získat potřebné informace (parametry) pro porovnání
- v následující tabulce objekty č. 1 - 3,

Porovnáváný objekt č.	C <sub>POR</sub> cena porovnáváného objektu (Kč/m <sup>2</sup> )	K <sub>Z</sub> (zdroj)	K <sub>POL</sub> (poloha)	K <sub>STAV</sub> (stav a kvalita)	OC cena oceňovaného obj. odvozená od porovnáváného objektu (Kč/m <sup>2</sup> )	Poznámka
1 (Kosoř)	2 800	1,00	1,00	1,00	2 800	1)
2 (Kosoř)	2 000	1,00	1,00	1,00	2 000	2)
3 (Kosoř)	2 682	1,00	1,00	1,00	2 682	3)
<b>průměr</b>					<b>2 494</b>	

Poznámky:

- 1) Kosoř - prodej pozemku ve stejné lokalitě jako oceňovaný, kupní smlouva 05/2021, číslo vkladového řízení V-7418/2021-210, kupní cena 4 012 400,- Kč, výměra 1433 m<sup>2</sup>,
- 2) Kosoř - prodej pozemku ve stejné lokalitě jako oceňovaný, kupní smlouva 04/2021, číslo vkladového řízení V-5728/2021-210, kupní cena 1 928 000,- Kč, výměra 964 m<sup>2</sup>,
- 3) Kosoř - prodej pozemku ve stejné lokalitě jako oceňovaný, kupní smlouva 01/2021, číslo vkladového řízení V-927/2021-210, kupní cena 3 350 000,- Kč, výměra 1249 m<sup>2</sup>

LEGENDA:

K<sub>Z</sub> (zdroj) - koeficient úpravy na zdroj zjištěné ceny; v případě realizované kupní ceny K<sub>Z</sub> = 1,0; u inzerovaných nabídkových cen je přiměřeně nižší (o 5 až 20 % - viz výše odst. Úprava zdroje ceny) – tyto ceny se zde však nevyskytují

Koeficienty porovnání vyjadřující odlišnost porovnávaného objektu od oceňovaného (je-li porovnávaná nemovitost lepší/větší než oceňovaná, pak koeficient má hodnotu větší než 1,0):

K<sub>POL</sub> (poloha) - sleduje odlišnou polohu nemovitosti jak z globálního hlediska (velikost a význam obce včetně infrastrukturní vybavenosti, dostupnost inž. sítí), tak z hlediska polohy v obci samotné,

K<sub>STAV</sub> (stav a kvalita) - sleduje odlišnosti stav, možnosti přístupu, účel a možnosti užití

OC (odvozená cena oceňované nemovitosti) cena oceňované nemovitosti odvozená od porovnávaného objektu s úpravami zohledňujícími odlišnosti,

$$OC = C_{POR} \times K_Z / (K_{POL} * K_{STAV})$$

Po provedené analýze a porovnání stanovují obvyklou cenu oceňovaného pozemků o výměře 1470 m<sup>2</sup> takto: 1470 \* 2494 = 3 666 180,- Kč

po zaokrouhlení **3 666 000,- Kč**

## **II. obvyklá cena závad s nemovitostí spojených**

Závady nebyly zjištěny.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

Odhad obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty, je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický

stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto tomto v případě bylo provedeno porovnání s úrovní obvyklých a tržních cen obdobného majetku.

Cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky nebyla s ohledem k výše uvedenému určována a to dále též i z těchto důvodů:

- cena zjištěná vychází ze zcela jiného způsobu ocenění (nákladový, výnosový, resp. jejich kombinace), který zcela adekvátně nereflektuje situaci na trhu (spíše ji ignoruje), proto se vždy cena zjištěná liší (a to někdy i podstatně) od obvyklé ceny či tržní hodnoty, přitom při určení obvyklé ceny či tržní hodnoty se k ceně zjištěné nijak nepřihlíží,
- v tomto případě účelu ocenění (exekuce prodejem nemovitostí) je také třeba vzít v úvahu tu skutečnost, že obvyklá cena odhadnutá v tomto posudku je použita pouze k jedné věci - je základem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě, které se stanovuje v úrovni 2/3 zde uvedené obvyklé ceny, a v dražbě samotné se teprve projeví, jak je oceňovaná nemovitost atraktivní pro případné zájemce a za jakou cenu. Odborná veřejnost proto považuje za nejpřesnější možné zjištění obvyklé ceny nemovité věci proces veřejné dražby, které se může zúčastnit široké spektrum libovolných zájemců o danou nemovitou věc,
- zadavatelem posudku nebylo určení ceny zjištěné ani objednáno.

## **6. ZÁVĚR**

nemovitost: okres Praha-západ, obec Kosoř, katastrální území **Kosoř**, list vlastnictví č. 442 - pozemek parc. č. **259/100** (orná půda)

### **I. obvyklá cena nemovitosti bez zjištěných závad s ní spojených:**

**3 666 000,- Kč**

slovy: tři miliony šest set šedesát šest tisíc korun českých

### **II. obvyklá cena závad s nemovitostí spojených**

- závady nebyly zjištěny -

### **III. obvyklá cena nemovitosti se zohledněním zjištěných závad s ní spojených**

- závady nebyly zjištěny -



## **ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE**

Smluvní odměna nebyla sjednána.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého vyúčtování.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.10.1991 č.j. spr 2060/90, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 1328/2021 znaleckého deníku.

Ing. Bárta Milan  
Konečná 3461  
580 01 Havlíčkův Brod

tel. : 737 379 299  
email: barta.milan@seznam.cz

V Havlíčkově Brodě dne 30.11.2021

## **PŘÍLOHY**

fotodokumentace .....strana 10  
katastrální mapa na ortofotosnímku.....strana 11





