Znalecký posudek

číslo: 3772/2023

Předmět posudku:	Znalecký posudek o obvyklé ceně části pozemku parc. č. 2687/1 v katastrálním území Holice v Čechách, obec Holice
Zadavatel posudku:	[redacted] Staré Holice, 534 01 Holice obj. č. ze dne 3.5.2023
Oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
Vypracovala:	Ing. [redacted] Srch, 533 52 Staré Hradiště soudní znalec pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí Telefon: 605 202 239, 607 582 355 E-mail: [redacted]@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje celkem 20 stran, z toho 3 strany příloh.
Posudek je předán ve 2 vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu.
1 vyhotovení zůstává v archivu znalce.

V Srchu dne 5.8.2023 Výtisk č.

Seznam kapitol

1. Zadání
2. Výčet podkladů
3. Nález
4. Posudek
5. Odůvodnění
6. Závěr

Seznam příloh

1. Kopie katastrální mapy - 1 strana
2. Částečný výpis z katastru nemovitostí, katastr č. 641146, list vlastnictví č. 10005 - 2 strany

1. Zadání

1.1. Odborná otázka
Odbornou otázkou je vypracovat písemný znalecký posudek o obvyklé ceně části pozemku parc. č. 2687/1 v katastrálním území Holice v Čechách, obec Holice, k datu místního šetření.

1.2. Účel posudku
Posudek bude použit jako podklad pro majetkoprávní vypořádání.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem
Zadavatel znalci nesdělil žádnou skutečnost, která by mohla mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka
Místní šetření bylo provedeno dne 13.7.2023 v odpoledních hodinách za přítomnosti znalce a zadavatele znaleckého posudku.
Při místním šetření byla pořízena fotodokumentace.

2. Výčet podkladů

2.1. Zdroj dat

Zdrojem dat je nemovitá věc definovaná objednávkou ze dne 3.5.2023.
Skutečnost, že byla oceněna nemovitá věc dle uvedené objednávky, je doloženo fotodokumentací pořízenou při místním šetření.
Ve znaleckém posudku je určena cena dle platného oceňovacího předpisu a cena obvyklá v souladu se zákonem o oceňování majetku a oceňovací vyhláškou.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Od zadavatele

- Objednávka ze dne 3.5.2023.
- Částečný výpis z katastru nemovitostí ze dne 5.8.2023, katastr č. 641146, list vlastnictví č. 10005.

Od znalce

- Kopie katastrální mapy na pozemek parc. č. 2687/1 v katastrálním území (dále jen k.ú.) Holice v Čechách a okolí.
- Informace a údaje zjištěné na místě samém.
- Informace a údaje zjištěné v realitních kancelářích a na internetových stránkách.
- Cenové údaje o zrealizovaných převodech obdobných nemovitých věcí zjištěné dálkovým přístupem na www.cuzk.cz.
- Vlastní databáze realizovaných prodejů nemovitých věcí.

Literatura, ostatní

- Územní plán Holice, schválený Zastupitelstvem města Holic dne 19.12.2011, právní stav po změně č. 1.
- Zápisy ze zasedání Zastupitelstva města Holic.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb. (oceňovací vyhláška).
- Oceňování nemovitostí na tržních principech - [redacted] vydala CEDUK Praha, 1996.
- Porovnávací hodnota nemovitostí - [redacted] vydalo nakladatelství EKOPRESS Praha, 2006.
- Odhad hodnoty pozemků - Ing. [redacted], vydala Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2007.
- Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy - [redacted], vydalo Nakladatelství Leges, s.r.o., 2022.
- Oceňování nemovitostí v praxi - [redacted] vydalo Nakladatelství Leges, s.r.o., 2022.
- Oceňování nemovitostí ve zvláštních případech - [redacted] vydalo Nakladatelství Leges, s.r.o., 2022.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité podklady považuji za věrohodné, některé z nich jsou ověřeny příslušným orgánem veřejné moci (např. stavební úřad, orgány dotčené stavebním řízením apod.). Validita a použitelnost ostatních podkladů je ověřena při místním šetření a následnou znaleckou analýzou, která je provedena v rámci kapitoly "Nález" tohoto posudku, kde jsou uvedeny konkrétní zjištěné skutečnosti ovlivňující použitelnost a věrohodnost podkladů. To platí i o podkladech získaných z veřejně dostupných zdrojů, jako je např. síť internet. Jako věrohodné jsou zároveň považovány statistické údaje a mapové podklady, vydávané příslušnými statistickými a evidenčními organizacemi nebo vedené ve veřejném seznamu. Znalec je přesvědčen o tom, že pro účely posouzení je získán maximální možný rozsah podkladového materiálu, který je racionálně možné znalcem zajistit.

3. Nález

3.1. Popis postupu při sběru dat

1) Získání primárních vstupních dat

Základní primární vstupní data jsou získána při místním šetření, a to zejména:

a) vlastním měřením znalce základních technických parametrů staveb jako jsou délky, šířky, výšky a plochy jednotlivých místností – v tomto případě neuplatněno, na pozemku se nenacházejí žádné stavby,
b) informace o technickém provedení a vybavení sdělené účastníky místního šetření nebo z předložené projektové dokumentace – v tomto případě neuplatněno, na pozemku se nenacházejí žádné stavby,
c) pořizováním fotodokumentace či odběrem vzorků,
d) ostatní informace o rizicích a právních omezeních z předložených listin, dokumentů či sdělení účastníků soudního řízení.

2) Získání sekundárních vstupních dat

Jedná se o získání dat o cenách nemovitých věcí zejména z těchto zdrojů: vlastní databáze, databáze spolupracujících znalců, katastru nemovitostí, realitní inzerce či informačních databází např. ikarus21.cz, valuo.cz, inem.cz.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ověření získaných vstupních dat:

- Data získaná při místním šetření znalcem není nutné ověřovat.
- Listiny získané od účastníků soudního řízení jsou ověřovány u vyhotovitelů daných listin např. stavebního úřadu, projekční kanceláře.
- Sekundárně získaná data jsou konfrontována s daty z veřejně dostupných zdrojů. Jedná se jednak o technická data a parametry nemovitých věcí (např. užitná plocha, výměry pozemků, zastavěná plocha stavby a jiné) a rizika a právní vady nemovitých věcí (např. věcná břemena, právně zajištěný přístup, povodňové zóna a jiné).

Selekce získaných vstupních dat:

Na základě dřívějšího ověření je provedena selekce - vyřazení dat.

- Jsou vyřazena neověřená či zjevně vadná data.
- Jsou vyřazena data, která se výrazně odlišují od oceňovaných nemovitých věcí.

Použití vybraných dat:

Vybraná data jsou přiměřena korigována na základě koeficientů (např. s ohledem na lokalitu, velikost užitné plochy, výměr pozemků, technického stavu, provedení a vybavení a jiné).

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Obec: Holice
Katastrální území: 641146, HOLICE V ČECHÁCH

<u>Vlastnické a evidenční údaje</u>

Vlastníkem pozemku parc. č. 2687/1 v k.ú. Holice v Čechách je město Holice, IČO **00273571,** Holubova 1, 534 14 Holice.

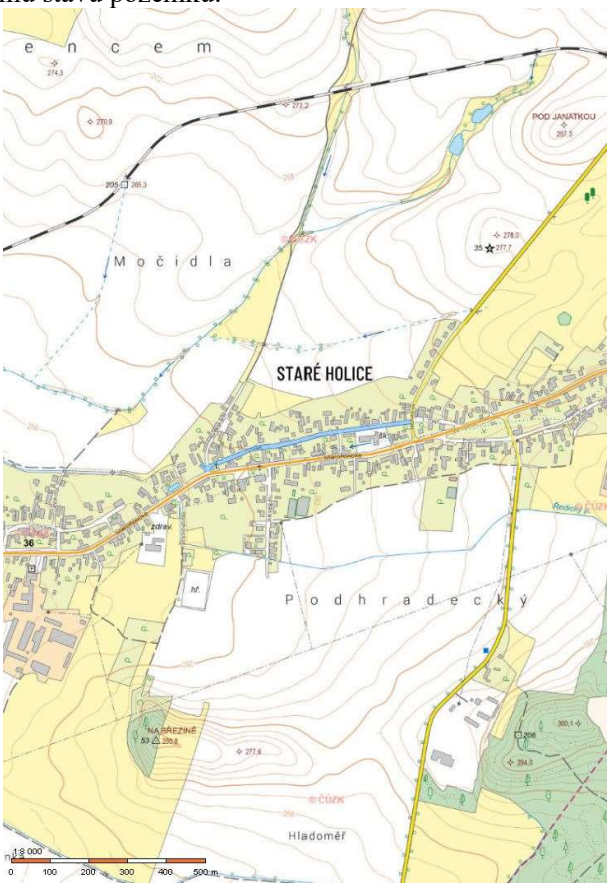
Vlastnictví je evidováno na listu vlastnictví č. 10005 pro obec Holice a k.ú. Holice v Čechách u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice.

Vlastnická práva k oceňované části pozemku parc. č. 2687/1 jsou k datu ocenění omezena právem odpovídajícím věcnému břemenu zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy k části pozemku vymezené v geometrickém plánu č. 2736-57/2006 na dobu neurčitou – rozsah cca 19,10 m, resp. 11,46 m^2, jiným věcným právem omezena nejsou.

Celkový popis oceňované nemovité věci

Předmětem ocenění je část pozemku parc. č. 2687/1 v k.ú. Holice v Čechách o výměře cca 95 m^2, který je v katastru nemovitostí evidován v druhu ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace.

Pozemek parc. č. 2687/1 v k.ú. Holice v Čechách se nachází ve východní části katastru, jedná se o místní komunikaci v ulici 1. máje, předmětná část je na západním konci pozemku při domě č.p. 205 v části obce Staré Holice. Pozemek nemá žádné součásti ani příslušenství. Částečně je se zpevněným povrchem a částečně s nezpevněným, vegetačním povrchem (tato část je připlocena k pozemku rodinného domu). Právní stav pozemku evidovaný v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu pozemku.



Předmětná část pozemku parc. č. 2687/1 v k.ú. Holice v Čechách se z hlediska platné územně plánovací dokumentace nachází v ploše s rozdílným způsobem využití PV - plochy veřejných prostranství.

hlavní využití:
- plochy veřejně přístupné bez omezení, které mají významnou prostorotvornou a obytnou funkci

přípustné využití:
- pozemky veřejně přístupné, zejména plochy zeleně a pozemky dopravní a technické infrastruktury s charakterem odpovídajícím účelu veřejných prostranství

Ocenění je provedeno ke dni místního šetření.
Doklady o výskytu radonu, zdrojů znečištění, ekologických zátěží i zdrojů hluku v blízkém okolí nebyly předloženy.

Fotodokumentace

<u>Místopis</u>
Město Holice má podle Malého lexikonu obcí ČR 6 603 obyvatel, se statutárním městem Pardubice nesousedí. Má komplexní občanskou vybavenost. Je dostupné veřejnou autobusovou i železniční dopravou.

4. Posudek

Prohlašuji, že jsem neshledala žádné důvody, které by mi ve smyslu ust. § 18 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, bránily ve vypracování tohoto znaleckého posudku.

4.1. Popis postupu při analýze dat

Zákon o oceňování majetku, upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.
Zákon o oceňování majetku se použije vždy v případech, odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany.
Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.
Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu.
Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
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.
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.
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 tísni. 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.
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. Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).
Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Volba metody:
Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovité věci je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

4.2. Výsledky analýzy dat (vlastní ocenění)

I.

Určení ceny zjištěné podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb. (oceňovací vyhlášky):

a) Pozemek – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Holice		
Název okresu	Pardubice		
Základní cena výchozí	ZC_V	=	1 881,00 Kč/m^2

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

	Popis znaku		Hodnocení znaku	O_i
1	Velikost obce	I.	Nad 5000 obyvatel	0,85
2	Hospodářsko-správní význam obce	III.	Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3	Poloha obce	V.	Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4	Technická infrastruktura v obci	I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	II.	Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6	Občanská vybavenost v obci	I.	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena pozemku $ZC = ZCv \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$ = 1 291,00 Kč/m^2

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Pozemek parc. č. 2422/20

Index cenového porovnání (příloha č. 3, tabulka č. 5)

	Popis znaku		Hodnocení znaku	P_i
1	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	II.	Místní komunikace (I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1201 m	–0,20
2	Charakter a zastavěnost území	I.	V kat. území sídelní části obce	0,05
3	Povrchy	I.	Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4	Vlivy ostatní neuvedené	III.	Vlivy snižující cenu *(část pozemku není veřejně přístupná, je s nezpevněným povrchem a je připlocená k pozemku rodinného domu)*	–0,15
5	Komerční využití	I.	Bez možnosti komerčního využití	0,30

Index cenového porovnání $I = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^{4} P_i)$ = 0,255

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství
Základní cena upravená ZCU = ZC × I = 271,1100 Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m²]	Cena [Kč]
2687/1 - část	ostatní plocha	95	25 755,45

b) Věcné břemeno pro technickou infrastrukturu – § 39b

Vlastnická práva k oceňované části pozemku parc. č. 2687/1 jsou k datu ocenění omezena právem odpovídajícím věcnému břemenu zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy k části pozemku vymezené v geometrickém plánu č. 2736-57/2006 na dobu neurčitou – rozsah cca 19,10 m, resp. 11,46 m². Oprávněným je společnost ČEZ Distribuce, a.s., IČO 24729035, sídlem Teplická 874/8, 405 02 Děčín.

Ocenění je provedeno podle ustanovení § 39 b - Zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu.
(1) Zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu se použije pro umístění podzemního vedení technické infrastruktury do silničního nebo pomocného silničního pozemku, pokud je zřízeno na dobu neurčitou. Cena se určuje v závislosti na umístění vedení na těchto pozemcích, a to podle vzorce

$$CB_Z = ru_z \times d \times k_u,$$

kde
CB_Z ..... cena věcného břemene pro technickou infrastrukturu v Kč určená zjednodušeným způsobem,
ru_z ..... roční užitek oprávněného v Kč za m z věcného břemene pro podzemní technickou infrastrukturu, který se určí podle vzorce

$$ru_z = ZC \times 0{,}015 \times D_k,$$

kde
ZC ..... základní cena stavebního pozemku v Kč za 1 m² určená podle § 3,
0,015 ..... konstanta,
D_k ..... diferenciační konstanta, která má hodnotu 2 v případě podzemního elektrického vedení v napěťové hladině do 110 kV včetně a hodnotu 1 v případě ostatních podzemních vedení technické infrastruktury
d ..... délka vedení technické infrastruktury v m,
k_u ..... koeficient míry užitku a omezení vlastníka nemovité věci pro zjednodušené ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu, který se určí podle tabulky č. 1 přílohy č. 22a k této vyhlášce, v závislosti na umístění vedení v silničním pozemku nebo pomocném silničním pozemku, a který zohledňuje šíři technické infrastruktury.
(2) Hodnota ročního užitku činí nejméně 10 Kč za 1 m a nejvíce 1 500 Kč za 1 m.

Typ podzemního vedení	elektrické do 110 kV včetně		
Diferenciační konstanta	D_k	=	2
Roční užitek z břemene	$ru_z = ZC \times 0{,}015 \times D_k$	=	38,73 Kč/m

služebnost inženýrské sítě

Délka vedení tech. infrastruktury	d	=	11,9 m
Umístění vedení na pozemku	vložení do pomocného silničního pozemku		
Šířka zatížené plochy	od 0,5 m do 1 m včetně		
Základní koeficient míry užitku	k_u	=	2
Úprava koeficient míry užitku		+	0 %
Koeficient úpravy míry užitku	k_{uu}	=	1
Hodnota věcného břemene	$CB_Z = ru_z \times d \times k_u \times k_{uu}$	=	921,77 Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	–1
Hodnota věcného břemene		=	–921,77 Kč

Rekapitulace zjištěných cen:

Výsledná cena	
1. Pozemek	25 755,45 Kč
2. Věcné břemeno	–921,77 Kč
Výsledná cena činí celkem	24 833,68 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50	24 830,00 Kč

Zjištěná cena: 24 830 Kč

Cena slovy: dvacetčtyřitisíceosmsettřicetkorunčeských

II.

Určení ceny obvyklé:

Při návrhu obvyklé ceny vycházím ze skutečně zrealizovaných prodejů pozemků ostatní plochy v k.ú. Holice v Čechách v letech 2022 - 2023.
Kopie kupních smluv a cenových údajů jsou archivovány u znalce.

Při analýze získaných dat jsou realizované ceny porovnatelných nemovitých věcí upraveny hodnotami korekcí zvolených cenotvorných faktorů. Dále je určena základní jednotka včetně faktorů (parametrů): základní jednotkou byla zvolena výměra pozemku a za faktory (parametry) byly zvoleny ty, které se významně podílí na ceně nemovité věci:
P1 - lokalita
P2 - velikost
P3 - další vlivy
P4 - časové hledisko
Hodnocení je následně prováděno ve vztahu k oceňované nemovité věci, kdy oceňovaná nemovitá věc má hodnotu parametrů jedna.

Porovnání
Vzorek č. 1
vkladové řízení sp.zn. V-3583/2023-606
právní účinky: 12.4.2023
kupní cena: 17 750 Kč (kupující – obec)
pozemek parc. č. 2428/11 v k.ú. Holice v Čechách (ostatní plocha), výměra 71 m^2
P1 - bez úpravy (pozemek pod komunikací - Puškinova ulice) - 1,00
P2 - bez úpravy (malá výměra) - 1,00
P3 - bez úpravy (pozemek je zpevněný) - 1,00
P4 - prodej v 04/2023 (méně než 6 měsíců) - bez úpravy - 1,00
celková korekce - 1,00
jednotková cena - 250,00 Kč/m^2
jednotková cena upravená korekcí - 250,00 Kč/m^2

Vzorek č. 2
vkladové řízení sp.zn. V-6403/2023-606
právní účinky: 30.6.2023
kupní cena: 17 250 Kč (kupující – fyzická osoba)
pozemky parc. č. 7125 a 7135/21 v k.ú. Holice v Čechách (ostatní plocha), celková výměra 69 m^2
P1 - bez úpravy (pozemky pod zpevněnou plochou - Saunový ráj, Vysokomýtská ulice) - 1,00
P2 - bez úpravy (malá výměra) - 1,00
P3 - bez úpravy (pozemky jsou částečně zpevněné) - 1,00
P4 - prodej v 06/2023 (méně než 6 měsíců) - bez úpravy - 1,00
celková korekce - 1,00
jednotková cena - 250,00 Kč/m^2
jednotková cena upravená korekcí - 250,00 Kč/m^2

Vzorek č. 3
vkladové řízení sp.zn. V-3634/2023-606
právní účinky: 13.4.2023
kupní cena: 94 800 Kč (kupující – fyzická osoba)
pozemek parc. č. 2417 v k.ú. Holice v Čechách (ostatní plocha), výměra 316 m^2

P1 - bez úpravy (pozemek při komunikaci - Smetanova ulice) - 1,00
P2 - bez úpravy (malá výměra) - 1,00
P3 - bez úpravy (pozemek je částečně zpevněný) - 1,00
P4 - prodej v 04/2023 (méně než 6 měsíců) - bez úpravy - 1,00
celková korekce - 1,00
jednotková cena - 300,00 Kč/m^2
jednotková cena upravená korekcí - 300,00 Kč/m^2

Vzorek č. 4
vkladové řízení sp.zn. V-8919/2022-606
právní účinky: 8.8.2022
kupní cena: 8 500 Kč (kupující – obec)
pozemek parc. č. 2405/6 v k.ú. Holice v Čechách (ostatní plocha), výměra 34 m^2
P1 - bez úpravy (pozemek pod chodníkem - Mládežnická ulice) - 1,00
P2 - bez úpravy (malá výměra) - 1,00
P3 - bez úpravy (pozemek je zpevněný) - 1,00
P4 - prodej v 08/2022 (HB index 08/2022 - 07/2023) - nárůst ceny o 13 % - 1,13
celková korekce - 1,13
jednotková cena - 250,00 Kč/m^2
jednotková cena upravená korekcí - 282,50 Kč/m^2

č.	cena sjednaná	cena po objektivizaci
1	250 Kč/m^2	250 Kč/m^2
2	250 Kč/m^2	250 Kč/m^2
3	300 Kč/m^2	300 Kč/m^2
4	250 Kč/m^2	283 Kč/m^2

střední hodnota	270,75 Kč/m^2
největší četnost	250 Kč/m^2

Jednotkovou cenu volím v úrovni střední hodnoty, tj. ve výši 270 Kč/m^2.
95 m^2 × 270 Kč/m^2 = 25 650 Kč

Obvyklá cena po zaokrouhlení = 25 650 Kč

5. Odůvodnění

5.1. Interpretace výsledků

V první části vlastního ocenění byla určena cena administrativní, tj. cena byla zjištěna podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb., vyhlášky č. 188/2019 Sb., vyhlášky č. 488/2020 Sb., vyhlášky č. 424/2021 Sb. a vyhlášky č. 337/2022 Sb. (oceňovací vyhlášky). Pozemek byl oceněn podle ustanovení § 4 oceňovací vyhlášky jako pozemek komunikací.

V druhé části vlastního ocenění byla určena cena obvyklá. Při návrhu obvyklé ceny jsem vyšla ze skutečně zrealizovaných prodejů v letech 2022 - 2023 u pozemků evidovaných v katastru nemovitostí v druhu ostatní plocha, o menší výměře.
Obvyklá cena byla v souladu s ust. § 1a oceňovací vyhlášky určena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání nebyly zahrnuty ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby. Výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění byl proveden minimálně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, byla provedena srovnávací analýza údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění, byla určena základní jednotka pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění, sjednané ceny byly v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných upraveny jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí byla řádně odůvodněna, odlehlé údaje byly vyloučeny. Výsledná obvyklá cena byla navržena z vyhodnocení souboru upravených cen. Jednotková obvyklá cena pozemku byla navržena v úrovni střední hodnoty upravených cen porovnávaných vzorků.

Při porovnávání bylo u porovnávaných nemovitých věcí uvažováno s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory byly zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu byla stanovena hodnotu oceňovaných nemovitých věcí.
Při návrhu obvyklé ceny jsem přihlížela i k inflaci. Index vývoje cen nemovitostí v České republice sledován např. Hypoteční bankou tzv. HB indexem (více na www.hypotecnibanka.cz). Hypoteční banka představila index vývoje cen nemovitostí v České republice v dubnu roku 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalozích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky, člena skupiny ČSOB. Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, jeho hodnota bude vždy definována s přesností na jedno desetinné místo. Struktura indexu bude z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. Na přípravě indexu spolupracuje uznávaný odborník z Akademie věd ČR Martin Lux, který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu. HB INDEX společně s odborným komentářem zveřejňuje Hypoteční banka každé čtvrtletí na svých webových stránkách.
Ze zprávy, zveřejněné dne 10.5.2023: Diametrálně odlišná je situace na trhu s pozemky, kde poptávka stále převyšuje dostupnou nabídku. Cenový růst, jenž započal v uplynulém roce, pokračuje i nyní – jedná se přitom o jediný segment, který nezaznamenal ani pokles tempa růstu. Na cenu pozemku má největší vliv velikost a tvar pozemku, dopravní a občanská vybavenost, vybavení inženýrskými sítěmi, ale i svažitost a orientace ke světovým stranám. Celkovou nabídku přitom zbrzďují zejména zastaralé územní plány a nedostatečné kapacity infrastruktury. „S tím, jak rostou ceny pozemků, zaznamenáváme u nás ve skupině ČSOB zvýšený zájem o pozemky i ve vzdálenějších lokalitách od okrajů velkých měst," uzavírá Martin Vašek, expert pro oblast oceňování majetku v ČSOB.

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna (%)	Index (Q1 2010=100)	Meziroční změna (%)
Q1/2022	**5,6**	**240,9**	
Q2/2022	**5,7**	**254,6**	
Q3/2022	**4,8**	**266,8**	**20,1%**
Q4/2022	**4,5**	**278,8**	
Q1/2023	**3,8**	**289,4**	

Vstupní data jsem si opatřila sama, mám za to, že data jsou věrohodná a jejich pravdivost lze ověřit. Tato data byla podrobena analýze. Pro určení obvyklé ceny předmětné nemovité věci byl výběr příslušného segmentu trhu proveden s dostatečnou určitostí. Výběr dat zjištěných cenových údajů, včetně setřídění, vyloučení nevhodných vzorků a konečné zpracování dat pomocí porovnávací metody byly provedeny transparentním způsobem, umožňujícím opakování postupu.

Při vypracování znaleckého posudku jsem dodržela jednotlivá ustanovení zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, i další právní předpisy, znalecký posudek byl vypracován podle mého nejlepšího vědomí a svědomí, nezávisle a nestranně, za plného využití všech mých znalostí, zachovám mlčenlivost o skutečnostech, o nichž jsem se při výkonu znalecké činnosti dozvěděla.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s ustanovením § 52 písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, jsem provedla kontrolu svého postupu.

Při zpracování znaleckého posudku jsem vybrala zdroj dat, sebrala a vytvořila data, zpracovala data, provedla analýzu dat a zformulovala její výsledky, interpretovala výsledky analýzy dat, svůj postup jsem zkontrolovala a následně jsem zformulovala závěr.

6. Závěr

6.1. Citace zadané odborné otázky
Odbornou otázkou bylo vypracovat písemný znalecký posudek o obvyklé ceně části pozemku parc. č. 2687/1 v katastrálním území Holice v Čechách, obec Holice, k datu místního šetření.

6.2. Odpověď
Na základě provedené analýzy a podkladů, které jsem měla k dispozici, obvyklou cenu části pozemku parc. č. 2687/1 v katastrálním území Holice v Čechách, obec Holice, k datu 13.7.2023, určuji ve výši:

25 650 Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost
Podmínky platnosti obvyklé ceny nebyly stanoveny.
Podmínky správnosti závěru nebyly stanoveny.
Skutečnosti snižující přesnost závěru znaleckého posudku nebyly zjištěny ani stanoveny.

[redacted]

Konzultant a důvod jeho přibrání
Konzultant nebyl přibrán.

Odměna nebo náhrada nákladů
Odměna byla sjednána smluvně.

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku
Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem: 3772/2023 a číslem evidence posudků: 038846/2023.

V Srchu dne 5.8.2023

[redacted]