

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 20997-386/2020

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 484/38** - orná půda, pozemku **p.č. 558/20** - orná půda, pozemku **p.č. 620/7** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 641/40** - vodní plocha, vše v k.ú. Straky, obec Straky, okres Nymburk.

Objednatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČ: 72073462
DIČ: CZ6405152039

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro potřebu
exekučního řízení č.j. **149 EX 11580/16-165**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 5.3.2020 posudek vypracoval:

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

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 15 stran a 8 stran příloh.

V Praze, dne 2.4.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 24.2.2020 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 11580/16-165**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění movitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 484/38** - orná půda, pozemku **p.č. 558/20** - orná půda, pozemku **p.č. 620/7** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 641/40** - vodní plocha, vše v k.ú. Straky, obec Straky, okres Nymburk.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Pro stanovení obvyklé (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst. 5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.

V §2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 5.3.2020, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, 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. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 5.3.2020 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 21, pro k.ú. Straky, obec Straky, okres Nymburk, vyhotovený objednavatelem dne 24.2.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Straky, obec Straky, okres Nymburk, vyhotovená objednavatelem, znaleckým ústavem dne 5.3.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Nájemní smlouva ze dne 15.5.2008.

Územní plán obce Straky.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

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.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

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

Kraj: Středočeský
Okres: Nymburk
Obec: Straky
Katastrální území: Straky (756059)

List vlastnictví číslo: 21

Vlastník:

Procházka František
č. p. 210, 28925 Straky

5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 484/38** - orná půda, pozemku **p.č. 558/20** - orná půda, pozemku **p.č. 620/7** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 641/40** - vodní plocha, vše v k.ú. Straky, obec Straky, okres Nymburk.

Pozemek p.č. 484/38 je situován ve východní zastavěné části obce Straky. Pozemek je situovaný v rovinném terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci, na pozemku p.č. 609/8 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5, přes pozemek p.č. 609/3 - ostatní plocha a přes pozemek p.č. 487/1 - trvalý travní porost, které jsou ve vlastnictví: Obec Straky, č. p. 215, 289 25 Straky a dále přes nezpevněné pozemky. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemek p.č. 558/20 je situován v západní části obce Straky. Pozemek je situovaný v rovinném terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci, na pozemku p.č. 620/28-ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5, přes pozemek p.č. 620/7 - ostatní plocha, který je také předmětem ocenění. Přes pozemek vede trasa nadzemního vedení.

Pozemek p.č. 620/7 je situován v západní části obce Straky. Pozemek je situovaný v rovinném terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci, na pozemku p.č. 620/28-ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5.

Pozemek p.č. 641/40 je situován ve východní zastavěné části obce Straky. Pozemek je situovaný v mírně sklonitém terénu s přístupem přes nezpevněné pozemky. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Ocenění je provedeno dle skutečného stavu.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou, kromě níže nájemního práva.

6. Obsah posudku

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky
- 2) Věcná práva
 - a) Nájemní právo
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění

1) Pozemky

1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

1.1.a) Pozemky – § 4, 6, 8

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Straky
Název okresu: Nymburk

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí: $ZC_v = 2\,376,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 644,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky 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	II. Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Index cenového porovnání: } I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,246$$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 158,4240 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
620/7	Ostatní plocha - silnice	100	15 842,40

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce s 10–25 tisíci obyvateli – území

sousedních obcí

+ 60 %

Úprava celkem:

+ 60 % ×

1,600

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
484/38	Orná půda	26000	1 901	17,03	27,2480	51 798,45
558/20	Orná půda	22113	1 934	3,41	5,4560	10 551,90
Součet:			3 835			62 350,35

§ 8 odst. 4 – Pozemky vodní plochy umělé vodní nádrže a vodního toku

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times 0,06 = 38,6400 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
641/40	Vodní plocha - koryto vodního toku přirozené nebo upravené	56	2 163,84

Součet cen všech typů pozemků: = **80 356,59 Kč**

Pozemky – zjištěná cena: **80 356,59 Kč**

2) Věcná práva

2.1) Cenový předpis

2.1.a) Nájemní právo – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

V souladu s §16b, zákona 151/1997Sb. považujeme nájemní právo, za právo odpovídající věcným břemenům. Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva v tomto případě pak do konce doby trvání nájemního práva.

Nájemní vztah k předmětu ocenění vznikl nájemní smlouvou, která byla uzavřena dne 15.5.2008, mezi vlastníkem oceňovaných pozemků panem Františkem Procházkou a společností Agroprodukt, spol. s.r.o., Straky čp. 247, PSČ 289 25. Nájemné bylo dle této smlouvy sjednáno od 1.1.2008 na dobu 15 ti let. Nájemné je smluvními stranami sjednáno v částce 1 500,- Kč/ha/rok, které považujeme za obvyklé v daném místě a čase.

Předmět pronájmu je patrný z příložené smlouvy o pachtu.

Pro stanovení hodnoty závady na nemovitosti vzniklé smlouvou o pachtu jsou pro ocenění použity ustanovení § 17, zákona 151/1997Sb.

Roční užitek vyplývající z věcného břemene:

$U = 0,4014 \times 1500$	=	602,10 Kč
Doba trvání břemene (n):		3 roky
Hodnota věcného břemene: $U \times n$		1 806,30 Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1
Hodnota věcného břemene:	=	-1 806,30 Kč

3) Ocenění porovnávací metodou

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

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

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)

1) Pozemek Smilovice - Bratronice, okres Mladá Boleslav

Zemědělská půda o výměře 8.716 m². Pozemky jsou zapsané v katastrálním území Rejšice, LV č.: 303, parc.č.: 807 a katastrální území Smilovice u Luštěnic, LV č.: 76, parc.č.: 302.

Nabídková CENA: 261 480,- Kč

2) Pozemek Bobnice - Kovansko, okres Nymburk

Pozemky ve vylučném vlastnictví parc. č. 678/5 a 679 zapsané na LV 139. Celková výměra nabízených pozemků: 23.838 m².

Nabídková CENA: 954 000,- Kč

3) Pozemek Kostomlaty nad Labem - Hronětice, okres Nymburk

Pozemky ve výlučném vlastnictví parc. č. 272/24, 316/49, 316/133 zapsané na LV 263. Celková výměra nabízených pozemků: 16.987 m².

Nabídková CENA: 578 000,- Kč

4) Pozemek Všejanya, okres Mladá Boleslav

Pozemek vedený jako orná půda o výměře 9.929 m² v katastrálním území Všejanya, okres Mladá Boleslav. Jedná se o pruh v honu. Přístup po krajské zpevněné komunikaci. BPEJ 21400 a 26000.

Nabídková CENA: 350 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference 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 **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 29,- do 38,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **33,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Smilovice - Bratronice, okres Mladá Boleslav		261 480,- Kč	8 716,00 m ²
1,00	1,05	28,57 Kč	1,0
Pozemek Bobnice - Kovansko, okres Nymburk		954 000,- Kč	23 838,00 m ²
1,00	1,05	38,11 Kč	1,0
Pozemek Kostomlaty nad Labem - Hronětice, okres Nymburk		578 000,- Kč	16 987,00 m ²
1,00	1,05	32,41 Kč	1,0
Pozemek Všejanya, okres Mladá Boleslav		350 000,- Kč	9 929,00 m ²
1,00	1,05	33,57 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační})$

Minimální jednotková cena za m ² :	28,57 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	33,17 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	38,11 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		33,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	33,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (bez zohlednění váznoucích práv a závad):

33,- Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad 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.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitých věcí tuto považujeme za obvyklou.

Pozemek p.č. 484/38	
Výměra pozemku	1.901 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	33,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku (zaokrouhleno)	63 000,- Kč

Pozemek p.č. 558/20	
Výměra pozemku	1.934 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	33,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku (zaokrouhleno)	64 000,- Kč

Srovnatelné pozemky komunikací se běžně neobchodují. V našem konkrétním případě za obvyklou cenu k pozemku p.č. 620/7 považujeme cenu zjištěnou dle platného administrativního předpisu a to ve výši **16 000,- Kč** (zaokrouhleno).

Srovnatelné pozemky vodní plochy se běžně neobchodují. V našem konkrétním případě za obvyklou cenu k pozemku p.č. 641/40 považujeme cenu zjištěnou dle platného administrativního předpisu a to ve výši **2 000,- Kč** (zaokrouhleno).

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:
63 000,- + 64 000,- + 16 000,- + 2 000,- = **145 000,- Kč**

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena pozemků	80 357,- Kč
Cena věcných práv	-1 806,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	78 551,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad)	145 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) byla zjištěna, jsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	- 1 806,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

145 000,- Kč (Obvyklá hodnota, bez zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: **jednostočtyřicetpěttisíc Kč**

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

143 194,-Kč (Obvyklá hodnota, se zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: **jednostočtyřicettřítisícjednostodevadesátčtyři Kč**

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 2.4.2020

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 20997-386/2020 samostatné evidence znaleckého ústavu.

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

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Nájemní smlouva

pozemek p.č. 484/38



pozemek p.č. 641/40



pozemek p.č. 484/38



pozemek p.č. 558/20



pozemek p.č. 484/38



pozemek p.č. 620/7

