

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, 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: 15440-308/2017

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovitým věcem evidovaných na LV č. 229 (přesná specifikace předmětu ocenění je definována ve znaleckém úkolu), vše v k.ú. Radouň u Štětí, obec Štětí, okres Litoměřice.

Objednavatel posudku:

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

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. 149 EX 3746/15-22

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 1.2.2017 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 16 stran a 19 stran příloh.

V Praze, dne 16.2.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 4.1.2017 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 3746/15-22**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovitým věcem evidovaných sestávající z pozemku **p.č. 160/1** - orná půda, pozemku **p.č. 160/5** - orná půda, pozemku **p.č. 160/6** - orná půda, pozemku **p.č. 160/7** - orná půda, pozemku **p.č. 160/8** - orná půda, pozemku **p.č. 160/10** - orná půda, pozemku **p.č. 160/11** - orná půda, pozemku **p.č. 160/13** - orná půda, pozemku **p.č. 191/2** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 191/7** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 192/4** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 192/5** - orná půda, pozemku **p.č. 365/91** - orná půda, pozemku **p.č. 365/94** - orná půda, pozemku **p.č. 365/96** - orná půda, pozemku **p.č. 365/103** - orná půda, pozemku **p.č. 365/105** - orná půda, pozemku **p.č. 365/106** - orná půda, pozemku **p.č. 365/107** - orná půda, pozemku **p.č. 454** - orná půda, pozemku **p.č. 455** - orná půda, pozemku **p.č. 456** - orná půda, pozemku **p.č. 457** - orná půda, pozemku **p.č. 458** - orná půda, pozemku **p.č. 459** - orná půda, pozemku **p.č. 693/7** - orná půda, pozemku **p.č. 693/8** - orná půda, pozemku **p.č. 693/9** - orná půda, pozemku **p.č. 883/1** - orná půda, pozemku **p.č. 883/2** - orná půda, pozemku **p.č. 956/109** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 956/110** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 956/111** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 956/112** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 956/134** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 1655/5** - ostatní plocha, vše v k.ú. Radouň u Štětí, obec Štětí, okres Litoměřice.

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 přikládaná 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 1.2.2017, 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. a vyhlášky č. 443/2016 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 nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, 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 nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 1.2.2017 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 229, pro k.ú. Radouň u Štětí, obec Štětí, okres Litoměřice, vyhotovený objednavatelem dne 4.1.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Radouň u Štětí, obec Štětí, okres Litoměřice, vyhotovená znaleckým ústavem dne 1.2.2017, 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.

Územní plán obce Štětí.

Údaje sdělené objednavatelem.

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: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Štětí
Katastrální území: Radouň u Štětí (738654)

List vlastnictví číslo: 229

Vlastníci:

- | | |
|---|-------------|
| 1. Česká republika | Podíl: 1/2 |
| <i>Příslušnost hospodařit s majetkem státu:</i>
Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2 | |
| 2. TEXAL
a.s., Radouň 2, 41108 Štětí | Podíl: 5/12 |
| 3. Žoldák Pavel
č. p. 203, 27704 Cítov | Podíl: 1/12 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovitým věcem evidovaných sestávající z pozemku p.č. 160/1 - orná půda, pozemku p.č. 160/5 - orná půda, pozemku p.č. 160/6 - orná půda, pozemku p.č. 160/7 - orná půda, pozemku p.č. 160/8 - orná půda, pozemku p.č. 160/10 - orná půda, pozemku p.č. 160/11 - orná půda, pozemku p.č. 160/13 - orná půda, pozemku p.č. 191/2 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 191/7 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 192/4 - ostatní plocha, pozemku p.č. 192/5 - orná půda, pozemku p.č. 365/91 - orná půda, pozemku p.č. 365/94 - orná půda, pozemku p.č. 365/96 - orná půda, pozemku p.č. 365/103 - orná půda, pozemku p.č. 365/105 - orná půda, pozemku p.č. 365/106 - orná půda, pozemku p.č. 365/107 - orná půda, pozemku p.č. 454 - orná půda, pozemku p.č. 455 - orná půda, pozemku p.č. 456 - orná půda, pozemku p.č. 457 - orná půda, pozemku p.č. 458 - orná půda, pozemku p.č. 459 - orná půda, pozemku p.č. 693/7 - orná půda, pozemku p.č. 693/8 - orná půda, pozemku p.č. 693/9 - orná půda, pozemku p.č. 883/1 - orná půda, pozemku p.č. 883/2 - orná půda, pozemku p.č. 956/109 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 956/110 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 956/111 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 956/112 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 956/134 - ostatní plocha a pozemku p.č. 1655/5 - ostatní plocha, vše v k.ú. Radouň u Štětí, obec Štětí, okres Litoměřice.

Pozemek p.č. 160/1 - orná půda, pozemek p.č. 160/5 - orná půda, pozemek p.č. 160/6 - orná půda, pozemek p.č. 160/7 - orná půda, pozemek p.č. 160/8 - orná půda, pozemek p.č. 160/10 - orná půda, pozemek p.č. 160/11 - orná půda, pozemek p.č. 160/13 - orná půda, pozemek p.č. 191/2 - trvalý travní porost, pozemek p.č. 191/7 - trvalý travní porost, pozemek p.č. 192/4 - ostatní plocha a pozemek p.č. 192/5 - orná půda jsou situovány ve východní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1653 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem. Pozemky jsou zemědělsky obdělávány a jsou součástí zemědělských honů. Na pozemku p.č. 192/5 a pozemku p.č. 1655/5 se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemek p.č. 365/91 - orná půda, pozemek p.č. 365/94 - orná půda, pozemek p.č. 365/96 - orná půda, pozemek p.č. 365/103 - orná půda, pozemek p.č. 365/105 - orná půda, pozemek p.č. 365/106 - orná půda, pozemek p.č. 365/107 - orná půda, pozemek p.č. 454 - orná půda, pozemek p.č. 455 - orná půda, pozemek p.č. 456 - orná půda, pozemek p.č. 457 - orná půda, pozemek p.č. 458 - orná půda a pozemek p.č. 459 - orná půda jsou situovány ve jižní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem přes nezpevněné pozemky. Pozemky jsou zemědělsky obdělávány a jsou součástí zemědělských honů. Na pozemku p.č. 457 se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemek p.č. 693/7 - orná půda, pozemek p.č. 693/8 - orná půda a pozemek p.č. 693/9 - orná půda jsou situovány v západní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po veřejné nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1684 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví státu. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 1.400 m od předmětu ocenění. Pozemky jsou zemědělsky obdělávány a jsou součástí zemědělských honů.

Pozemek p.č. 883/1 - orná půda a pozemek p.č. 883/2 - orná půda jsou situovány v severozápadní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1692 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem. Pozemky jsou zemědělsky obdělávány a jsou součástí zemědělských honů. Na pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemek **p.č. 956/109** - trvalý travní porost, pozemek **p.č. 956/110** - trvalý travní porost, pozemek **p.č. 956/111** - trvalý travní porost, pozemek **p.č. 956/112** - trvalý travní porost a pozemek **p.č. 956/134** - ostatní plocha jsou situovány v severozápadní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem přes nezpevněné pozemky. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na pozemku **p.č. 956/109**, pozemku **p.č. 956/111**, pozemku **p.č. 956/112** a pozemku **p.č. 956/134** se nachází náletové porosty plevelného charakteru.

Ocenění je provedeno dle skutečného stavu.

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

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění

1) Pozemky

1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

1.1.a) Pozemky – § 4, 6

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Štětí
Název okresu: Litoměřice

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky 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	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
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 výchozí: $ZC_v = 1\,234,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 576,-$ 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	III. Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
2 Charakter a zastavěnost území	II. V kat. úz. mimo sídelní části obce v zastavěném území 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

$$\text{Index cenového porovnání: } I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,201$$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 115,7760 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1655/5	Ostatní plocha - ostatní komunikace	504	58 351,10

§ 6 – Zemědělské pozemky

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

Obce s 5–10 tisíci obyvateli – vlastní území	+	80 %	
Úprava celkem:	+	80 %	× 1,800

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
160/1	Orná půda	21010	6 993	14,64	26,3520	184 279,54
160/5	Orná půda	21010	285	14,64	26,3520	7 510,32
160/6	Orná půda - část	21000	249	15,82	28,4760	7 090,52
160/6	Orná půda - část	21010	6 276	14,64	26,3520	165 385,15
160/7	Orná půda - část	21010	3 552	14,64	26,3520	93 602,30
160/7	Orná půda - část	21000	2 317	15,82	28,4760	65 978,89
160/8	Orná půda	21010	91	14,64	26,3520	2 398,03
160/10	Orná půda - část	21010	217	14,64	26,3520	5 718,38
160/10	Orná půda - část	21000	4 633	15,82	28,4760	131 929,31
160/11	Orná půda	21000	4 153	15,82	28,4760	118 260,83
160/13	Orná půda	21000	3 577	15,82	28,4760	101 858,65
191/2	Trvalý travní porost	21010	280	14,64	26,3520	7 378,56
191/7	Trvalý travní porost	21010	89	14,64	26,3520	2 345,33
192/5	Orná půda	21010	2 138	14,64	26,3520	56 340,58
365/91	Orná půda	13101	571	5,43	9,7740	5 580,95
365/94	Orná půda	13101	3 855	5,43	9,7740	37 678,77
365/96	Orná půda	13101	1 539	5,43	9,7740	15 042,19
365/103	Orná půda	13101	2 660	5,43	9,7740	25 998,84
365/105	Orná půda	13101	1 225	5,43	9,7740	11 973,15
365/106	Orná půda	13101	1 258	5,43	9,7740	12 295,69
365/107	Orná půda	13101	3 913	5,43	9,7740	38 245,66
454	Orná půda	13101	2 310	5,43	9,7740	22 577,94
455	Orná půda	13101	1 892	5,43	9,7740	18 492,41
456	Orná půda	13101	899	5,43	9,7740	8 786,83
458	Orná půda	13101	1 244	5,43	9,7740	12 158,86
459	Orná půda	13101	2 043	5,43	9,7740	19 968,28
693/7	Orná půda	13101	6 975	5,43	9,7740	68 173,65
693/8	Orná půda	13101	7 500	5,43	9,7740	73 305,-
693/9	Orná půda	13101	8 813	5,43	9,7740	86 138,26
883/1	Orná půda - část	11954	417	3,83	6,8940	2 874,80
883/1	Orná půda	15800	1 631	10,05	18,0900	29 504,79
883/2	Orná půda	15800	103	10,05	18,0900	1 863,27

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
956/109	Trvalý travní porost	15800	525	10,05	18,0900	9 497,25
956/110	Trvalý travní porost	15800	469	10,05	18,0900	8 484,21
956/111	Trvalý travní porost	15800	1 892	10,05	18,0900	34 226,28
956/112	Trvalý travní porost	15800	654	10,05	18,0900	11 830,86
Součet:			87 238			1 504 774,33

Koeficient pro úpravu základní ceny pozemku dle přílohy č.5 položky č.1 (k_u):

Obce s 5–10 tisíci obyvateli – vlastní území + 80 % $k_u = 1,800$

Průměrná základní cena zemědělských pozemků: ZC_{pz} = 8,58 Kč/m²**§ 6 odst. 5 – Zemědělské pozemky neobhospodařované**

Základní cena upravená: ZCU = ZC_{pz} × 0,25 × 0,65 × k_u

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	snížení	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
192/4	Ostatní plocha - neplodná půda	748		2,5097	1 877,26
457	Ostatní plocha - neplodná půda	108		2,5097	271,05
956/134	Ostatní plocha - neplodná půda	516		2,5097	1 295,01
Součet:			1 372		3 443,32

Součet cen všech typů pozemků: = 1 566 568,75 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 1 / 12
Cena po úpravě: = **130 547,40 Kč**

Pozemky – zjištěná cena: **130 547,40 Kč**

2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitosti“ 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 Býčkovice, okres Litoměřice

Zemědělské pozemky KÚ Býčkovice, okres Litoměřice. Parcely č. 415/2, 600/10, 600/16 mají charakter trvalého travního porostu a celkovou výměru 11.623 m².

Zapsáno na LV č. 296.

Nabídková CENA: 139 900,- Kč

2) Pozemek Štětí - Stračí, okres Litoměřice

Zemědělské pozemky KÚ Stračí, okres Litoměřice. Parcely č. 581/1, 581/2, 581/3, 583 a 586 mají charakter orné půdy a ostatní plochy. Celková výměra 6.600 m². Zapsáno na LV č. 1296.

Nabídková CENA: 89 300,- Kč

3) Pozemek Polepy, okres Litoměřice

Rovinaté pozemky o celkové výměře 5.855 m² nacházející se v okolí malé vesničky Trnová u Polep. Trnová je malá vesnice, základní sídelní jednotka v rámci místní části Libínky obce Polepy v okrese Litoměřice. Nachází se v těsném jihozápadním sousedství Libínky, necelé 3 km na sever od Polep. Dle katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako trvalý travní porost.

Nabídková CENA: 117 100,- Kč

4) Pozemek Liběšice - Trnoblany, okres Litoměřice

Zemědělské pozemky, Trnoblany, okr. Litoměřice Jedná se o pozemky v katastrálním území Trnoblany, okr. Litoměřice o celkové výměře 63.737 m². Jsou aktivně obdělávány dle pachtovní smlouvy.

Nabídková CENA: 1 402 214,- 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)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky předmětu ocenění:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

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 10,- do 20,- Kč/m². S ohledem na situování a

současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při středu uvedeného rozpětí a to ve výši 15,- Kč/m².

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
<i>K_{polohy}</i>	<i>K_{objektivizační}</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Býčkovice, okres Litoměřice		139 900,- Kč	11 623,00 m ²
1,00	1,05	11,46 Kč	1,0
Pozemek Štětí - Stračí, okres Litoměřice		89 300,- Kč	6 600,00 m ²
1,00	1,05	12,89 Kč	1,0
Pozemek Polepy, okres Litoměřice		117 100,- Kč	5 855,00 m ²
1,00	1,05	19,05 Kč	1,0
Pozemek Liběšice - Trnoblany, okres Litoměřice		1 402 214,- Kč	63 737,00 m ²
1,00	1,05	20,95 Kč	1,0

kde JC = (VC / M) / (K_{polohy} × K_{objektivizační})

Minimální jednotková cena za m²: 11,46 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² (Σ (JC × V) / Σ V): 16,09 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 20,95 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 15,- Kč
 Jednotkové množství: × 89 114,00 m²
 Porovnávací hodnota: = 1 336 710,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 1 / 12
 Cena po úpravě: = 111 392,50 Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/12 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví × 0,800
 Cena po úpravě: = 89 114,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 90 000,- 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 nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi 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 menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

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

REKAPITULACE

Cena pozemků podle cenového předpisu	130 550,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	90 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady (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

90 000,- Kč

Cena slovy: devadesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 16.2.2017

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 fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 15440-308/2017 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Ortofoto mapa parcely 160/6
Ortofoto mapa parcely 365/107
Ortofoto mapa parcely 693/7
Ortofoto mapa parcely 956/111

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy

Ortofoto mapa parcely 160/6



Ortofoto mapa parcely 365/107



Ortofoto mapa parcely 693/7



Ortofoto mapa parcely 956/111



