

## 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](mailto:vingralek@posudek.com)  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 9503-1003/2014

O ceně nemovitých věcí - objektu bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 25/3 (LV č. 10002) a pozemku p.č. 62 - ostatní plocha, vše v k.ú. Luka, obec Luka, okres Česká Lípa.

**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 920/13-31

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 27.6.2014 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 9 stran a 5 stran příloh.

V Přerově, dne 1.7.2014

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 5.6.2014 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 920/13-31**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí - objektu bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 25/3 (LV č. 10002) a pozemku p.č. 62 - ostatní plocha, vše v k.ú. Luka, obec Luka, okres Česká Lípa.

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 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 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 27.6.2014, 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. 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 27.6.2014 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. 82, pro k.ú. Luka, obec Luka, okres Česká Lípa, vyhotovený objednavatelem dne 5.6.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Luka, obec Luka, okres Česká Lípa, vyhotovená znaleckým ústavem dne 27.6.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

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](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://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:** Liberecký  
**Okres:** Česká Lípa  
**Obec:** Luka  
**Katastrální území:** Luka (688649)

**List vlastnictví číslo:** 82

**Vlastník:** Dopita Miroslav, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele je předmětem ocenění objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 25/3 (LV č. 10002), v k.ú. Luka, obec Luka, okres Česká Lípa,

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že se jedná o o přízemní, nepodsklepený objekt ze smíšeného zdiva se sedlovou střechou, který se nachází na pozemku jiného vlastníka. Přístup k objektu je rovněž po cizím pozemku **(po právní stránce není k tomuto objektu zajištěn přístup)**. Objekt je havarijním stavu, narušená nosná část svislých i vodorovných konstrukcí, chybějící část vodorovných konstrukcí, střešních konstrukcí, včetně zastřešení (není patrné prostorové uspořádání). Již prostým posouzením obvyklá cena použitelného materiálu z jejího odstranění značně převyšuje náklady na zbourání stavby a odklizení materiálu. **V souladu s §26, odst. 3 uvažujeme cenu stavby jako nulovou.**

Jedná se o ocenění nemovité věci - pozemku p.č. 62 - ostatní plocha, v k.ú. Luka, obec Luka, okres Česká Lípa, který je situován v zastavěné, okrajové části obce Luka. Pozemek je situován v mírně sklonitém až sklonitém terénu a je přístupný po nezpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 110/3 - ostatní plocha, p.č. 59/1 - trvalý travní porost, které jsou ve vlastnictví státu a p.č. 1053/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiného subjektu **(přístup právně nezajištěn)**.

Dle sdělení účastníka místního šetření je v obci Luka možnost napojení na tyto inženýrské sítě: elektro a obecní vodovod.

Na pozemku se nachází náletové porosty plevelného charakteru.

Dle dostupných podkladových materiálů nemá obec Luka ke dni ocenění platný územní plán.

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) Objekty
  - a) Objekt bez čp/če - zem. stav
- 2) Pozemky
  - a) Pozemek

## B. POSUDEK

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Ocenění

##### 1) Objekty

##### 1.a) Vyhláška 441/2013 Sb.

##### 1.a.1) Objekt bez čp/če - zem. stav – § 26

Jedná se o přízemní, nepodsklepený objekt ze smíšeného zdiva se sedlovou střechou, který se nachází je situován na pozemku jiného vlastníka. Přístup k objektu je rovněž po cizím pozemku (po právní stránce není k tomuto objektu zajištěn přístup). Objekt je havarijním stavu, narušená nosná část svislých i vodorovných konstrukcí, chybějící část střešních konstrukcí, včetně zastřešení. Již prostým posouzením obvyklá cena použitelného materiálu z jejího odstranění značně převyšuje náklady na zbourání stavby a odklizení materiálu. V souladu s §26, odst. 3 uvažujeme cenu stavby jako nulovou.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba určená k odstranění:

#### Ocenění:

	0,- Kč
Cena stavby:	= 0,- Kč
Objekt bez čp/če - zem. stav – určená cena:	0,- Kč

##### 2) Pozemky

##### 2.a) Vyhláška 441/2013 Sb.

##### 2.a.1) Pozemek – § 9

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

Obce s 5–10 tisíci obyvateli – sousední k. ú. + 40 %  $k_u = 1,400$

**Průměrná základní cena zemědělských pozemků:  $ZC_{pz} = 9,14 \text{ Kč/m}^2$**

**§ 9 odst. 4 – Jiné hospodářsky nevyužitelné pozemky**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC_{pz} \times 0,25 \times k_u$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	snížení ZCU [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
62	Ostatní plocha - neplodná půda	723	3,1990	2 312,88

**Pozemek – určená cena: 2 312,88 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 postíženy 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.

### **Kladné stránky předmětu ocenění:**

- optimální výměra pozemku

### **Záporné stránky předmětu ocenění:**

- není možné napojení na kompletní inženýrské sítě
- minimální občanská vybavenost obce
- přístup je po nezpevněné komunikaci
- přístup k předmětu ocenění je přes pozemky jiných vlastníků (**po právní stránce není zajištěn přístup**)
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech dané cenové kategorie je srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je průměrná. V obdobných lokalitách je na trhu dostatečná nabídka srovnatelných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 70,- Kč do 150,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování, přístup k pozemku a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňované nemovité věci při nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 70,- Kč/m<sup>2</sup>, po vynásobení celkovou výměrou pozemku ve výši 723 m<sup>2</sup> se dostáváme k hodnotě ve výši **51 000,- Kč** (zaokrouhlo).

## REKAPITULACE

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	0,- Kč
Cena pozemků	2 310,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>2 310,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	
	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	<b>0,- Kč</b>

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

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí**

**51 000,- Kč**

**Cena slovy: padesátjedentisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

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

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Přerově, dne 1.7.2014

**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. 9503-1003/2014 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)



## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace  
Výpis z katastru nemovitostí  
Kopie katastrální mapy

## 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](mailto:vingralek@posudek.com)  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 9503-1003/2014

O ceně nemovitých věcí - objektu bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 25/3 (LV č. 10002) a pozemku p.č. 62 - ostatní plocha, vše v k.ú. Luka, obec Luka, okres Česká Lípa.

**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 920/13-31

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 27.6.2014 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 9 stran a 5 stran příloh.

V Přerově, dne 1.7.2014

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 5.6.2014 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 920/13-31**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí - objektu bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 25/3 (LV č. 10002) a pozemku p.č. 62 - ostatní plocha, vše v k.ú. Luka, obec Luka, okres Česká Lípa.

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 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 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 27.6.2014, 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. 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 27.6.2014 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. 82, pro k.ú. Luka, obec Luka, okres Česká Lípa, vyhotovený objednavatelem dne 5.6.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Luka, obec Luka, okres Česká Lípa, vyhotovená znaleckým ústavem dne 27.6.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

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](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://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:** Liberecký  
**Okres:** Česká Lípa  
**Obec:** Luka  
**Katastrální území:** Luka (688649)

**List vlastnictví číslo:** 82

**Vlastník:** Dopita Miroslav, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6

#### 5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele je předmětem ocenění objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. St. 25/3 (LV č. 10002), v k.ú. Luka, obec Luka, okres Česká Lípa,

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že se jedná o o přízemní, nepodsklepený objekt ze smíšeného zdiva se sedlovou střechou, který se nachází na pozemku jiného vlastníka. Přístup k objektu je rovněž po cizím pozemku (**po právní stránce není k tomuto objektu zajištěn přístup**). Objekt je havarijním stavu, narušená nosná část svislých i vodorovných konstrukcí, chybějící část vodorovných konstrukcí, střešních konstrukcí, včetně zastřešení (není patrné prostorové uspořádání). Již prostým posouzením obvyklá cena použitelného materiálu z jejího odstranění značně převyšuje náklady na zbourání stavby a odklizení materiálu. **V souladu s §26, odst. 3 uvažujeme cenu stavby jako nulovou.**

Jedná se o ocenění nemovité věci - pozemku p.č. 62 - ostatní plocha, v k.ú. Luka, obec Luka, okres Česká Lípa, který je situován v zastavěné, okrajové části obce Luka. Pozemek je situován v mírně sklonitém až sklonitém terénu a je přístupný po nezpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 110/3 - ostatní plocha, p.č. 59/1 - trvalý travní porost, které jsou ve vlastnictví státu a p.č. 1053/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiného subjektu (**přístup právně nezajištěn**).

Dle sdělení účastníka místního šetření je v obci Luka možnost napojení na tyto inženýrské sítě: elektro a obecní vodovod.

Na pozemku se nachází náletové porosty plevelného charakteru.

Dle dostupných podkladových materiálů nemá obec Luka ke dni ocenění platný územní plán.

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) Objekty
  - a) Objekt bez čp/če - zem. stav
- 2) Pozemky
  - a) Pozemek

## B. POSUDEK

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Ocenění

##### 1) Objekty

##### 1.a) Vyhláška 441/2013 Sb.

##### 1.a.1) Objekt bez čp/če - zem. stav – § 26

Jedná se o přízemní, nepodsklepený objekt ze smíšeného zdiva se sedlovou střechou, který se nachází je situován na pozemku jiného vlastníka. Přístup k objektu je rovněž po cizím pozemku (po právní stránce není k tomuto objektu zajištěn přístup). Objekt je havarijním stavu, narušená nosná část svislých i vodorovných konstrukcí, chybějící část střešních konstrukcí, včetně zastřešení. Již prostým posouzením obvyklá cena použitelného materiálu z jejího odstranění značně převyšuje náklady na zbourání stavby a odklizení materiálu. V souladu s §26, odst. 3 uvažujeme cenu stavby jako nulovou.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Stavba určená k odstranění:

#### Ocenění:

	0,- Kč
Cena stavby:	= 0,- Kč
Objekt bez čp/če - zem. stav – určená cena:	0,- Kč

##### 2) Pozemky

##### 2.a) Vyhláška 441/2013 Sb.

##### 2.a.1) Pozemek – § 9

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

Obce s 5–10 tisíci obyvateli – sousední k. ú. + 40 %  $k_u = 1,400$

Průměrná základní cena zemědělských pozemků:  $ZC_{pz} = 9,14 \text{ Kč/m}^2$

§ 9 odst. 4 – Jiné hospodářsky nevyužitelné pozemky

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC_{pz} \times 0,25 \times k_u$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	snížení ZCU [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
62	Ostatní plocha - neplodná půda	723	3,1990	2 312,88

**Pozemek – určená cena: 2 312,88 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 postíženy 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.

### **Kladné stránky předmětu ocenění:**

- optimální výměra pozemku

### **Záporné stránky předmětu ocenění:**

- není možné napojení na kompletní inženýrské sítě
- minimální občanská vybavenost obce
- přístup je po nezpevněné komunikaci
- přístup k předmětu ocenění je přes pozemky jiných vlastníků (**po právní stránce není zajištěn přístup**)
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech dané cenové kategorie je srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je průměrná. V obdobných lokalitách je na trhu dostatečná nabídka srovnatelných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 70,- Kč do 150,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování, přístup k pozemku a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňované nemovité věci při nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 70,- Kč/m<sup>2</sup>, po vynásobení celkovou výměrou pozemku ve výši 723 m<sup>2</sup> se dostáváme k hodnotě ve výši **51 000,- Kč** (zaokrouhlo).

## REKAPITULACE

<b>Ceny podle cenového předpisu</b>	
Cena objektů	0,- Kč
Cena pozemků	2 310,- Kč
<b>Celková cena podle cenového předpisu</b>	<b>2 310,- Kč</b>
<b>Movité věci</b>	
	<b>0,- Kč</b>
<b>Práva věznuocí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.*</b> K zástavním právům znalec nepřihlíží.	<b>0,- Kč</b>
<b>Závady věznuocí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*</b>	<b>0,- Kč</b>

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

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí**

**51 000,- Kč**

**Cena slovy: padesátjedentisíc Kč**

**Zpracovatelé posudku:**

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

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Přerově, dne 1.7.2014

**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. 9503-1003/2014 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](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace  
Výpis z katastru nemovitostí  
Kopie katastrální mapy