

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-16596

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky (k.ú. Láz a k.ú. Vranovice pod Třemšínem)

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD LITOMĚŘICE
JUDr. Ondřej Mareš, LL. M., soudní exekutor

Adresa objednavatele: Masarykova 679/33, 41201 Litoměřice

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č.j. 124 EX 1296/10 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

9 600 Kč

Stav ke dni: 24.7.2018

Datum místního šetření: 13.5.2018 a 27.6.2018

Počet stran: 20 stran

Počet příloh: 40

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 24.7.2018

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/84 (jedna osmdesátá čtvrtina) na pozemcích parc. č. 226/2 (orná půda), parc. č. 228 (orná půda), parc. č. 253/1 (orná půda), parc. č. 253/2 (orná půda) a parc. č. 262/1 (orná půda) v kat. území Láz, obec Láz, okres Příbram, zapsáno na LV 249,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/28 (jedna dvaceti osmina) na pozemku parc. č. 1652 (orná půda) v kat. území Vranovice pod Třemšínem, obec Vranovice, okres Příbram, zapsáno na LV 247,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/84 (jedna osmdesátá čtvrtina) na pozemku parc. č. 46/1 (zahrada) v kat. území Láz, obec Láz, okres Příbram, zapsáno na LV 641.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL. M. o ustanovení znalce a objednávka znaleckého posudku ze dne 19.4.2018 a 6.6.2018 pod č.j. 124 EX 1296/10-155 a 174.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovitosti dne 13.5.2018 a 27.6.2018.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořinkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012.

Místopis

Obec Láz se nachází cca 5 km severovýchodně od města Rožmitál pod Třemšínem a cca 6 km jihozápadně od města Příbram. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Příbrami. Příjezd od Příbrami a Bohutína nebo od Rožmitálu pod Třemšínem je odbočkami ze silnice I. třídy Rožmitál pod Třemšínem - Láz - Příbram. Železniční trať ani stanice na území obce nejsou.

Obec Vranovice se nachází cca 9 km jihozápadně od města Příbram a cca 3 km severovýchodně od města Rožmitál pod Třemšínem. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Příbrami. Obcí prochází silnice I. třídy Rožmitál pod Třemšínem – Vranovice – Příbram. Železniční trať ani stanice na území obce nejsou.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
			veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část – samota

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	Vlastník:
483/1	společnost Gonura Property s.r.o.
440/1	obec Láz

Celkový popis

Oceňované pozemky parc. č. 226/2, parc. č. 228, parc. č. 253/1, parc. č. 253/2 a parc. č. 262/1 se nacházejí cca 1,3 km jižně od okraje zastavěné části obce Láz. Jedná se o soubor nesousedících pozemků nepravidelných tvarů. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda o výměře 36 132 m². Pozemky nejsou v terénu blíže ohraničené a nacházejí se v lánu. Skrz soubor pozemků vede nezpevněná cesta. V době oceňování byly rovinné pozemky udržované a využívány. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 483/1, který je ve vlastnictví společnosti Gonura Property s.r.o.

Oceňovaný pozemek parc. č. 1652 se nachází cca 1,6 km severovýchodně od okraje zastavěné části obce Vranovice. Jedná se o zemědělský pozemek pravidelného tvaru. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako orná půda o výměře 2 638 m². Pozemek není v terénu blíže ohraničený a nachází se v lánu. V době oceňování byl rovinný pozemek udržovaný a zemědělsky využíván. K pozemku nevede žádná příjezdová cesta.

Oceňovaný pozemek parc. č. 46/1 se nachází ve středu zastavěné části obce Láz. Jedná se o travnatý pozemek nepravidelného tvaru. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako zahrada o výměře 248 m². Pozemek je na západní a jižní straně ohraničený dřevěným plotem a na východní straně zděným domem. Na travnatém pozemku se nacházejí ovocné porosty. Pozemek je svažitý k severní straně. V době oceňování byl pozemek udržovaný jako zahrada. K pozemku vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 440/1, který je ve vlastnictví obce Láz.

Přípojky IS jsou v dosahu.

S nemovitou věcí je spojeno předkupní právo s povinností k pozemku parc. č. 1652 pro paní Boženu Stehlíkovou.

S nemovitou věcí je spojeno předkupní právo s povinností k pozemku parc. č. 1652 pro pana Bohumila Stehlíka.

Příslušenství nebylo zjištěno.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ve věci případné existence nájemní smlouvy byl dotázán pravděpodobný uživatel zjištěný dle databáze LPIS. Na tuto žádost nebylo do dne zpracování posudku reagováno.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 483/1, který je ve vlastnictví společnosti Gonura Property s.r.o.

K pozemku vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 440/1, který je ve vlastnictví obce Láz.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Předkupní právo

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: S nemovitou věcí je spojeno předkupní právo s povinností k pozemku parc. č. 1652 pro paní Boženu Stehlíkovou.

S nemovitou věcí je spojeno předkupní právo s povinností k pozemku parc. č. 1652 pro pana Bohumila Stehlíka.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

OBSAH

LV č. 249

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Láz (okr. Příbram)

LV č. 247

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Vranovice pod Třemšínem (okr. Příbram)

LV č. 641

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Láz (okr. Příbram)

OCENĚNÍ

LV č. 249

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Láz (okr. Příbram)

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky parc. č. 226/2, parc. č. 228, parc. č. 253/1, parc. č. 253/2 a parc. č. 262/1 se nacházejí cca 1,3 km jižně od okraje zastavěné části obce Láz. Jedná se o soubor nesousedících pozemků nepravidelných tvarů. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda o výměře 36 132 m². Pozemky nejsou v terénu blíže ohraničené a nacházejí se v lánu. Skrz soubor pozemků vede nezpevněná cesta. V době oceňování byly rovinné pozemky udržované a využívané. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 483/1, který je ve vlastnictví společnosti Gonura Property s.r.o.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Buková u Příbramě, Zdroj: www.sreality.cz - ID: AR531			
Popis:	Na prodej zemědělské pozemky v k.ú. Buková u Příbramě. Pozemky se skládají ze tří celků o výměře 32 176 m ² a podílu na cestě a vodní ploše.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
965 580	32 186	30,00	0,92	27,65

Název:	Nekvasovy, Zdroj: www.sreality.cz - ID: N00021			
Popis:	K prodeji pozemky v okolí obce Nekvasovy o výměře 40 000 m ² . Tyto pozemky se nacházejí v blízkosti obce Nekvasovy a Chlumy.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 200 000	40 000	30,00	0,92	27,65

Název:	Třebčice, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 600163			
Popis:	Na prodej zemědělská půda v k.ú. Třebčice. Jedná se o 27 390 m ² převážně orné půdy. V současné době jsou pozemky obhospodařovány.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
800 000	27 390	29,21	0,92	26,92

Název:	Příbram - Žežice, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 248-N00208			
Popis:	K prodeji 3 zemědělské pozemky, které jsou součástí většího celku, náklady na pozemek a údržba jsou v současnosti ošetřeny pachtovní smlouvou. Jedná se o dva vzájemně sousedící pozemky v k.ú. Příbram a Brod u Příbramě a třetí v k.ú. Žežice.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
455 520	15 184	30,00	0,92	27,65

Název:	Bratkovice, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 120070			
Popis:	Na prodej rovinatá a travnatá pozemky o výměře 16 284 m ² , dále je k využití 910 m ² vodní plochy. Pozemkem protéká říčka Litavka. Travní pozemky jsou vedeny jako trvalý travní porost.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,05	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
488 520	16 284	30,00	0,97	29,03

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí (JTC_0) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	226/2	4 076	28,00	114 128
orná půda	228	6 023	28,00	168 644
orná půda	253/1	8 858	28,00	248 024
orná půda	253/2	6 624	28,00	185 472
orná půda	262/1	10 551	28,00	295 428
Obvyklá cena před korekcí ceny				1 011 696
Spoluvlastnický podíl			* 1,00 / 84,00 =	12 044,00
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60 =	7 226,40
Celková výměra pozemků		36 132	Hodnota pozemků celkem	7 226

LV č. 247

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Vranovice pod Třemšínem (okr. Příbram)

Porovnávací metoda

Oceňovaný pozemek parc. č. 1652 se nachází cca 1,6 km severovýchodně od okraje zastavěné části obce Vranovice. Jedná se o zemědělský pozemek pravidelného tvaru. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako orná půda o výměře 2 638 m². Pozemek není v terénu blíže ohraničený a nachází se v lánu. V době oceňování byl rovinný pozemek udržovaný a zemědělsky využívaný. K pozemku nevede žádná příjezdová cesta.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Buková u Příbramě, Zdroj: www.sreality.cz - ID: AR531			
Popis:	Na prodej zemědělské pozemky v k.ú. Buková u Příbramě. Pozemky se skládají ze tří celků o výměře 32 176 m ² a podílu na cestě a vodní ploše.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,97
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
965 580	32 186	30,00	0,92	27,65

Název:	Nekvasovy, Zdroj: www.sreality.cz - ID: N00021			
Popis:	K prodeji pozemky v okolí obce Nekvasovy o výměře 40 000 m ² . Tyto pozemky se nacházejí v blízkosti obce Nekvasovy a Chlumy.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,97
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00

dopravní dostupnost -				1,00	
možnost zastavění poz. -				1,00	
intenzita využití poz. -				1,00	
vybavenost pozemku -				1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient		Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C		[Kč/m ²]
1 200 000	40 000	30,00	0,92		27,65

Název: Třebčice, **Zdroj:** www.sreality.cz - ID: 600163

Popis: Na prodej zemědělská půda v k.ú. Třebčice. Jedná se o 27 390 m² převážně orné půdy. V současné době jsou pozemky obhospodařovány.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -				0,97	
velikost pozemku -				1,00	
poloha pozemku -				1,00	
dopravní dostupnost -				1,00	
možnost zastavění poz. -				1,00	
intenzita využití poz. -				1,00	
vybavenost pozemku -				1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient		Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C		[Kč/m ²]
800 000	27 390	29,21	0,92		26,92

Název: Příbram - Žežice, **Zdroj:** www.sreality.cz - ID: 248-N00208

Popis: K prodeji 3 zemědělské pozemky, které jsou součástí většího celku, náklady na pozemek a údržba jsou v současnosti ošetřeny pachtovní smlouvou. Jedná se o dva vzájemně sousedící pozemky v k.ú. Příbram a Brod u Příbramě a třetí v k.ú. Žežice.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -				0,97	
velikost pozemku -				1,00	
poloha pozemku -				1,00	
dopravní dostupnost -				1,00	
možnost zastavění poz. -				1,00	
intenzita využití poz. -				1,00	
vybavenost pozemku -				1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient		Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C		[Kč/m ²]
455 520	15 184	30,00	0,92		27,65

Název: Bratkovice, **Zdroj:** www.sreality.cz - ID: 120070

Popis: Na prodej rovinatá a travnatá pozemky o výměře 16 284 m², dále je k využití 910 m² vodní plochy. Pozemkem protéká říčka Litavka. Travní pozemky jsou vedeny jako trvalý travní porost.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -				0,97	
velikost pozemku -				1,00	
poloha pozemku -				1,00	

dopravní dostupnost -				1,05
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
488 520	16 284	30,00	0,97	29,03

Zjištěná průměrná jednotková cena	27,78 Kč/m²
--	-------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtena jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí (JTC_0) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	1652	2 638	28,00	73 864
Obvyklá cena před korekcí ceny				73 864
Spoluvlastnický podíl			* 1,00 / 28,00 =	2 638,00
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60 =	1 582,80
Celková výměra pozemků		2 638	Hodnota pozemků celkem	1 583

LV č. 641

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Láz (okr. Příbram)

Porovnávací metoda

Oceňovaný pozemek parc. č. 46/1 se nachází ve středu zastavěné části obce Láz. Jedná se o travnatý pozemek nepravidelného tvaru. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako zahrada o výměře 248 m². Pozemek je na západní a jižní straně ohraničený dřevěným plotem a na východní straně zděným domem. Na travnatém pozemku se nacházejí ovocné porosty. Pozemek je svažité k severní straně. V době oceňování byl pozemek udržovaný jako zahrada. K pozemku vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 440/1, který je ve vlastnictví obce Láz.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Nepomuk, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 3527			
Popis:	K prodeji stavební pozemek o rozloze 3 662 m ² v obci Nepomuk pod Třemšínem. Pozemek, který je ve tvaru nepravidelného obdélníku se nachází v okrajové části obce s minimálním sklonem terénu a nádherným výhledem do okolní přírody. Z inženýrských sítí je zde již před schválena přípojka elektřiny, vodu nutno řešit studnou, kanalizaci ČOV.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,97
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,10
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				0,90
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,05
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 570 000	3 662	428,73	0,96	410,68

Název:	Nepomuk, Zdroj: www.sreality.cz - ID: N1811351			
Popis:	K prodeji stavební pozemek o CP 1 824 m ² v obci Zalány, okr. Příbram. Na pozemku vlastní studna, možnost připojení na elektřinu, přípojka na vodovodní řád u pozemku, plánovaná výstavba kanalizace. Přístupová obecní cesta.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,97
velikost pozemku -				1,00

poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,05	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
995 000	1 824	545,50	0,87	475,03

Název: Třebsko, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 1299476828

Popis: Na prodej stavební pozemek o výměře 495 m² v Třebsku u Příbrami. Pozemek se nalézá v centrální části stávající obce v sousedství bytových domů a vesnických RD. Na pozemku se nalézá několik pěkných stromů, které stavbě nepřekázejí. Tvar pozemku je obdélník s dobrým příjezdem, i terénem bez nutnosti terénních úprav. V obci je obecní vodovod vedoucí při celé šíři pozemku, stejně tak i el. Obec má povolení ke stavbě čističky a kanalizace. Na pozemku dle vyjádření stavebního úřadu lze realizovat běžný RD.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
350 000	495	707,07	0,83	586,41

Název: Vysoká u Příbramě, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 604980

Popis: Na prodej stavební pozemek na okraji obce Vysoká u Příbramě. Tento obdélníkový pozemek bez porostu s mírným jihovýchodním sklonem je zanesen do územního plánu obce Vysoká. Pozemek o celkové výměře 1 345 m². Výborná dostupnost pozemku, spodní hranice navazuje na asfaltovou komunikaci. Pozemek je oplocen, okolo hranice pozemku je provedeno odvodnění, to je v dolní části svedeno do obecní dešťové kanalizace. Na pozemek je přivedena elektrika, vodu je nutno řešit vrtem či vlastní kopanou studnou, kanalizaci je nutno řešit jímkou či ČOV. Plyn v obci není.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
998 000	1 345	742,01	0,83	615,39

Zjištěná průměrná jednotková cena	521,88 Kč/m²
--	--------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC₀) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí (IJTC_s). Jednotlivé upravené jednotkové ceny (IJTC_s) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtena jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí (JTC₀) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	46/1	248	522,00	129 456
Obvyklá cena před korekcí ceny				129 456
Spoluvlastnický podíl				
			* 1,00 / 84,00 =	1 541,14
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60 =	924,68
Celková výměra pozemků		248	Hodnota pozemků celkem	925

REKAPITULACE OCENĚNÍ

LV č. 249

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Láz (okr. Příbram) 7 200,- Kč

LV č. 247

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Vranovice pod Třemšínem (okr. Příbram) 1 600,- Kč

LV č. 641

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Láz (okr. Příbram) 900,- Kč

Hodnota pozemku

9 734 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání s nemovitými věcmi nabízených k obchodování v daném místě a místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 36 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 9, které nejvíce odpovídaly oceňovaným pozemkům co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

9 600 Kč

slovy: Devěttisícšestset Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/84 (jedna osmdesátá čtvrtina) na pozemcích parc. č. 226/2 (orná půda), parc. č. 228 (orná půda), parc. č. 253/1 (orná půda), parc. č. 253/2 (orná půda) a parc. č. 262/1 (orná půda) v kat. území Láz, obec Láz, okres Příbram, zapsáno na LV 249 v objektivní zaokrouhlené výši **7.200,- Kč**,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/28 (jedna dvaceti osmina) na pozemku parc. č. 1652 (orná půda) v kat. území Vranovice pod Třemšínem, obec Vranovice, okres Příbram, zapsáno na LV 247 v objektivní zaokrouhlené výši **1.500,- Kč**,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/84 (jedna osmdesátá čtvrtina) na pozemku parc. č. 46/1 (zahrada) v kat. území Láz, obec Láz, okres Příbram, zapsáno na LV 641 v objektivní zaokrouhlené výši **900,- Kč**.

V Praze 24.7.2018

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:	Znalecká doložka: Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Kateřina Jirkovská Jakub Chrástěcký. Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-16596 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 249, k.ú. Láz	10
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 247, k.ú. Vranovice pod Třemšínem	9
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 641, k.ú. Láz	10
Kopie katastrální mapy	3
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	3
Ortofotomapa	3