

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-20510

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům a pozemky Chcebuz

Katastrální údaje: Kraj Ústecký, okres Litoměřice, obec Štětí, k.ú. Chcebuz

Adresa: č.p. 18, 411 08 Štětí

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ-MĚSTO, Mgr. Ing. Jiří Prošek, soudní exekutor

Adresa: Dominikánská 8, 30100 Plzeň

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

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

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 134 EX 18015/10 (ocení stávajícího stavu)



Stav ke dni: 10.11.2020

Datum místního šetření: 3.9.2020

Počet stran: 19 stran

Počet příloh: 14

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 10.11.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemku parc. č. St. 91 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 18 Chcebuz, způsob využití: rodinný dům, na pozemku parc. č. St. 93 (zastavěná plocha a nádvoří) a na pozemku parc. č. 116/1 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Chcebuz, obec Štětí, část obce Chcebuz, okres Litoměřice, zapsáno na LV 355,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemku parc. č. 454/5 (lesní pozemek), včetně příslušenství, vše v kat. území Chcebuz, obec Štětí, okres Litoměřice, zapsáno na LV 355,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemcích parc. č. 506 (ostatní plocha), parc. č. 512/1 (ostatní plocha), parc. č. 540/6 (orná půda) a parc. č. 1554/12 (ostatní plocha), včetně příslušenství, vše v kat. území Chcebuz, obec Štětí, okres Litoměřice, zapsáno na LV 355.

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 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.

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 reálním 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 ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora Mgr. Ing. Jiřího Proška o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 25.8.2020 pod č.j. 134 EX 18015/10-273.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 3.9.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace od souseda.

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 Hořínkové 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., Weigcl, 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

Město Štětí se nachází v Ústeckém kraji, cca 22 km jihovýchodně od města Litoměřice a cca 15 km severozápadně od města Mělník. Město se rozkládá na pravém břehu řeky Labce. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Široká nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, střední a vyšší odborné školy. Zdravotní péči ve městě zajišťuje zdravotní středisko a lékárny. Nákup zboží je dostupný v supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, kino, knihovna, kulturní dům, galerie, koupaliště, sportovní zařízení a jiné. Dopravní obslužnost města zajišťují příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové zastavěné části města Chcebusz č.p. 18 v zástavbě zděných bytových domů. Oceňované pozemky se nacházejí cca 400 m severně a cca 600 m severovýchodně od zastavěné části obce Chcebusz. Zastávka autobusu „Štětí, Chcebusz“ se nachází cca 260 m od oceňovaného rodinného domu č.p. 18 Chcebusz.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input checked="" type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 120/1	Homolka Josef, Ješovice 53, 27721 Liběchov
parc. č. 1554/1	Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Celkový popis

Rodinný dům č.p. 18 Chcebuz

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně-technický stav je odpovídající velmi špatné údržbě. Objekt je vhodný ke kompletní modernizaci. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Fasáda domu není zateplená. Dle sdělení souseda se v domě nachází 5 místností. K domu náleží zahrada, na které se nachází zděná stodola se sedlovou střechou s krytinou z pálených tašek. Stodola je ve špatném stavu. Přístup k nemovité věci je po nezpevněné komunikaci ve vlastnickém právu cizí osoby.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a vodovodu. Odpady jsou svedeny do septiku. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemek parc. č. St. 91, který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 456 m², je zčásti zastavěn plochou pod domem č.p. 18 Chcebuz. Zbylou část tvoří zahrada. Pozemek parc. č. St. 93, který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 243 m², je zastavěn plochou pod stodolou. Na stavební pozemek parc. č. St. 93 navazuje pozemek parc. č. 116/1, který je v katastru nemovitostí veden jako zahrada, je o velikosti 905 m². Pozemky jsou od výše uvedeného stavebního pozemku parc. č. St. 91 oddělen pozemky parc. č. 120/1 a parc. č. 1602. Pozemky jsou rovinaté, travnaté, neudržované a oplocené dřevěným oplocením.

Součástí nemovité věci jsou IS, septik, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a stodola. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Lesní pozemek Chcebuz

Jedná se o pozemek parc. č. 454/5, který je v katastru nemovitostí veden jako lesní pozemek, je o výměře 137 m² a je nepravidelného protáhlého tvaru. Na pozemku se nacházejí porosty. Pozemek se nachází na okraji zalesněného území cca 400 m severně od zastavěné části obce. Přístup na pozemek je přes okolní pozemky ve vlastnictví cizích osob nebo státu.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Přípojky inženýrských sítí nebyly zjištěny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Součástí nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Pozemky Chcebuz

Jedná se o pozemky parc. č. 506 o výměře 953 m², parc. č. 512/1 o výměře 263 m², které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha a parc. č. 540/6 o výměře 158 m², který je v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Pozemky jsou protáhlých tvarů. Pozemky se nacházejí cca 400 m severně od zastavěné části obce v zemědělsky obhospodařované oblasti. Přístup na pozemky je po pozemcích ve vlastnickém právu cizích osob. Dále se jedná o pozemek parc. č.

1554/12, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha, je o výměře 450 m², je protáhlého tvaru a nachází se cca 600 m severozápadně od zastavěné části obce mezi komunikací a zemědělsky obhospodařovaným územím. Přístup na pozemek je po zpevněné komunikaci ve vlastnictví kraje.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Přípojky inženýrských sítí nebyly zjištěny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Součástí nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 3.9.2020 bez účasti povinného, za účasti souseda. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE/ANO Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Přístup na lesní a zemědělské pozemky je po okolních pozemcích ve vlastnictví cizích osob.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Obtížný přístup k nemovité věci v odlehlých končinách

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: Nemovitá věc se nacházejí v chráněné krajinné oblasti II. - IV. zóna.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

OBSAH

Rodinný dům č.p. 18 Chcebuz

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 18 Chcebuz

Lesní pozemek Chcebuz

1. Hodnota pozemků

1.1. Lesní pozemek Chcebuz

Pozemky Chcebuz

1. Hodnota pozemků

1.1. Zemědělské pozemky Chcebuz

OCENĚNÍ

Rodinný dům č.p. 18 Chcebuz

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 18 Chcebuz

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku:	1 604,00 m ²
-----------------	-------------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 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 K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.


Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). 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 K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Štětí	
Lokalita:	Palackého	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Štětí v ulici Palackého. Jedná se o řadový, krajní, částečně podsklepený, přízemní rodinný dům s obytným podkrovím. Konstrukce domu je zděná. Střecha domu je sedlová. Součástí střechy je vikýř. Okna domu jsou plastová, jinak je dům v původním udržovaném stavu. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci a dálkový parovod. K domu náleží zahrada.	
Pozemek:	275,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,95	 Zdroj: www.sreality.cz - ID: M01247
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,85	
K4 Provedení a vybavení	0,95	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,03	
K6 Celkový stav	0,95	
K7 Vliv pozemku	1,13	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
2 840 000 Kč	0,81	2 300 400 Kč

Název:	Rodinný dům Hrobce, okres Litoměřice	
Lokalita:	Hlavní	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Hrobce v ulici Hlavní. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 877 m ² . Jedná se o řadový, krajní, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná. Střecha domu je sedlová. Okna domu jsou plastová. Dům je v udržovaném stavu. Dispoziční řešení domu je 4+1. Na obytnou část navazuje hospodářská část. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. K domu náleží zahrada, na které se nachází garáž a sklípek a studna. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.	
Pozemek:	877,00 m ²	

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Příslušenství nemovité věci	0,97
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,07
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
1R1412020

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 100 000 Kč	0,77	2 387 000 Kč

Název: Rodinný dům Chodouny, okres Litoměřice

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Chodouny. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 258 m². Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu s obytným podkrovím. Konstrukce domu je smíšená. Střecha je sedlová. Dům je v udržovaném stavu. Dispoziční řešení domu je 4+1. Na dům navazuje hospodářská část. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci. Vytápění je ústřední na tuhá paliva. K domu náleží zahrada, na které se nachází studna. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Pozemek: 258,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,02
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,13
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
183991

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 200 000 Kč	1,01	2 222 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 222 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 303 133 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 387 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena		2 303 133 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		2 303 133
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu		
	* 1,00 / 3,00 =	767 711,00
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů	* 0,70 =	537 397,70
Výsledná porovnávací hodnota		537 398 Kč

Lesní pozemek Chcebuz

1. Hodnota pozemků

1.1. Lesní pozemek Chcebuz

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Lesní pozemek Úštěk, okres Litoměřice; zdroj: www.sreality.cz - ID: 3747832156			
Lokalita:	Kalovice			
Popis:	Na prodej lesní pozemek nacházející se v obci Úštěk v k.ú. Kalovice. Celková plocha pozemku je 2.400 m ² . Pozemek je pravidelného tvaru. Jedná se o 125 let starý les, z 90% borovice a z 10% dub.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
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 -			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
108 000	2 400	45,00	0,86	38,70

Název:	Lesní pozemek Mělník, okres Mělník; zdroj: www.sreality.cz - ID: 1020911196			
Popis:	Na prodej lesní pozemek nacházející se v obci Mělník. Celková plocha pozemku je 2.670 m ² . Porost je smíšený ve věku od 30 do 70 let.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
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 -			0,90	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
90 000	2 670	33,71	0,90	30,34

Název:	Lesní pozemek Chuderov, okres Ústí nad Labem; zdroj: www.sreality.cz - ID: 677396			
Lokalita:	Libov			
Popis:	Na prodej lesní pozemek nacházející se v obci Chudcrov v k.ú. Libov. Celková plocha pozemku je 1.927 m ² . Na pozemku se nacházejí listnaté porosty.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,95	
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 -				0,90
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
70 000	1 927	36,33	0,86	31,24

Název:	Lesní pozemek Žandov, okres Česká Lípa; zdroj: www.sreality.cz - ID: 659762			
Lokalita:	Velká Javorská			
Popis:	Na prodej lesní pozemek nacházející se v obci Žandov. Celková plocha pozemku je 1.042 m ² . Na pozemku jsou vzrostlé stromy - olše, bříza a jasan, jedná se o lesní porost na nelesním pozemku.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,95
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 -				0,90
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
35 000	1 042	33,59	0,86	28,89

Zjištěná průměrná jednotková cena	32,29 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 sračka. 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.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]	
lesní pozemek	454/5	137	32,00		4 384	
Obvyklá cena před korekcí ceny					4 384	
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu						
					* 1,00 / 3,00 =	1 461,33
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů					* 0,70 =	1 022,93
Celková výměra pozemků		137	Hodnota pozemků celkem		1 023	

Pozemky Chcebuz

1. Hodnota pozemků

1.1. Zemědělské pozemky Chcebuz

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Zemědělské pozemky Dolní Zimoř, okres Mělník; zdroj: www.sreality.cz - ID: 3227				
Popis:	Na prodej zemědělské pozemky nacházející se v obci Dolní Zimoř. Celková plocha pozemků je 946 m ² . Pozemky jsou v KN vedeny jako orná půda a jsou protáhlých tvarů. Pozemky jsou obhospodařovány.				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					0,95
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/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]	
28 400	946	30,02	0,90	27,02	

Název:	Zemědělské pozemky Dobřeň, okres Mělník; zdroj: www.sreality.cz - ID: 3275				
Popis:	Na prodej zemědělské pozemky nacházející se v obci Dobřeň. Celková plocha pozemků je 2.059 m ² . V katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako ostatní plocha a trvalý travní porost. Jeden z pozemků je obhospodařován.				

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
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/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
62 000	2 059	30,11	0,90	27,10

Název: Zemědělský pozemek Liběchov, okres Mělník; zdroj: www.sreality.cz - ID: SAN0118-0001

Lokalita: Vehlovice, Rumburská

Popis: Na prodej zemědělský pozemek nacházející se v obci Liběchov v k.ú. Vehlovice v ulici Rumburská. Celková plocha pozemku je 3.022 m². Pozemek se nachází uprostřed zemědělsky obhospodařované lokality.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
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/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
90 660	3 022	30,00	0,95	28,50

Zjištěná průměrná jednotková cena

27,54 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 sračka. 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.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	506	953	28,00		26 684
ostatní plocha	512/1	263	28,00		7 364
ostatní plocha	1554/12	450	28,00		12 600
orná půda	540/6	158	28,00		4 424
Obvyklá cena před korekcí ceny					51 072
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu					
					* 1,00 / 3,00 =
					17 024,00
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů					
					* 0,70 =
					11 916,80
Celková výměra pozemků		1 824	Hodnota pozemků celkem		11 917

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rodinný dům č.p. 18 Chcebuz

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 18 Chcebuz 537 398,- Kč

Lesní pozemek Chcebuz

1. Hodnota pozemků

1.1. Lesní pozemek Chcebuz 1 023,- Kč

Pozemky Chcebuz

1. Hodnota pozemků

1.1. Zemědělské pozemky Chcebuz 11 917,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 39 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3/4, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu 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 je 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.

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemku parc. č. St. 91 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 18 Chcebuz, způsob využití: rodinný dům, na pozemku parc. č. St. 93 (zastavěná plocha a nádvoří) a na pozemku parc. č. 116/1 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Chcebuz, obec Štětí, část obce Chcebuz, okres Litoměřice, zapsáno na LV 355 v objektivní zaokrouhlené výši **540.000,- Kč**.

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemku parc. č. 454/5 (lesní pozemek), včetně příslušenství, vše v kat. území Chcebuz, obec Štětí, okres Litoměřice, zapsáno na LV 355 v objektivní zaokrouhlené výši **1.050,- Kč**.

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemcích parc. č. 506 (ostatní plocha), parc. č. 512/1 (ostatní plocha), parc. č. 540/6 (orná půda) a parc. č. 1554/12 (ostatní plocha), včetně příslušenství, vše v kat. území Chcebuz, obec Štětí, okres Litoměřice, zapsáno na LV 355 v objektivní zaokrouhlené výši **12.000,- Kč**.

V Praze 10.11.2020

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

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

Ing. Jiří Roub

Jakub Chrástecký

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-20510 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 355	5
Snímek katastrální mapy	6
Mapa oblastí	2
Fotodokumentace nemovité věci	1



