

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 22292/2021

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/106 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 166/1 - ostatní plocha a pozemku p.č. 166/14 - ostatní plocha, LV č. 95, vše v k.ú. Český Újezd, obec Chlumeč, okres Ústí nad Labem.

II) nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 166/11 - zahrada, LV č. 108, v k.ú. Český Újezd, obec Chlumeč, okres Ústí nad Labem.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/106 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 170/8 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 170/11 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 170/14 - trvalý travní porost, LV č. 138, vše v k.ú. Český Újezd, obec Chlumeč, okres Ústí nad Labem.

IV) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/106 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 87/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 88/1 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 100/116 - trvalý travní porost, LV č. 104, vše v k.ú. Střížovice u Ústí nad Labem, obec Chlumeč, okres Ústí nad Labem.

V) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/106 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 90/12 - trvalý travní porost, LV. č. 182 v k.ú. Střížovice u Ústí nad Labem, obec Chlumeč, okres Ústí nad Labem.

VI) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/106 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 87/2 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 87/19 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 89/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 90/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 90/15 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 100/58 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 100/61 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 100/86 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 100/101 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 100/123 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 100/131 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 100/132 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 100/162 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 100/172 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 100/173 - trvalý travní porost, LV č. 199, vše v k.ú. Střížovice u Ústí nad Labem, obec Chlumeč, okres Ústí nad Labem.

Zadavatel posudku:

JUDr. Petr Kocián
soudní exekutor, Exekutorský úřad Brno-venkov
Veveří 125
616 45 Brno
IČ: 60531355
DIČ: CZ7302013829

Číslo jednací zadavatele:

137Ex 4037/13-128

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 6.1.2021 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

Posudek byl vypracován v počtu ve 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 18 stran a 35 stran příloh.

V Praze, dne 24.2.2021

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 8.12.2020, vydané Exekutorským úřadem Brno-venkov, **JUDr. Petr Kocián**, č.j. **137Ex 4037/13-128**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/106 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 166/1** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 166/14** - ostatní plocha, LV č. 95, vše v k.ú. Český Újezd, obec Chlumeč, okres Ústí nad Labem.

II) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 166/11** - zahrada, LV č. 108, v k.ú. Český Újezd, obec Chlumeč, okres Ústí nad Labem.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/106 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 170/8** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 170/11** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 170/14** - trvalý travní porost, LV č. 138, vše v k.ú. Český Újezd, obec Chlumeč, okres Ústí nad Labem.

IV) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/106 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 87/1** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 88/1** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 100/116** - trvalý travní porost, LV č. 104, vše v k.ú. Střížovice u Ústí nad Labem, obec Chlumeč, okres Ústí nad Labem.

V) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/106 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 90/12** - trvalý travní porost, LV. č. 182 v k.ú. Střížovice u Ústí nad Labem, obec Chlumeč, okres Ústí nad Labem.

VI) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/106 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 87/2** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 87/19** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 89/1** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 90/1** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 90/15** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 100/58** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 100/61** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 100/86** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 100/101** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 100/123** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 100/131** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 100/132** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 100/162** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 100/172** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 100/173** - trvalý travní porost, LV č. 199, vše v k.ú. Střížovice u Ústí nad Labem, obec Chlumeč, okres Ústí nad Labem.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil cenu obvyklou a dále ocenil příslušenství k nemovitým věcem, jakožto práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **137Ex 4037/13-128**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vymezení pojmů dle legislativy:**Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „*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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.***“

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny*“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.*“

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávání, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 6.1.2021 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 95, pro k.ú. Český Újezd, obec Chlumec, okres Ústí nad Labem, vyhotovený objednavatelem dne XX, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 108, pro k.ú. Český Újezd, obec Chlumec, okres Ústí nad Labem, vyhotovený objednavatelem dne XX, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 138, pro k.ú. Český Újezd, obec Chlumec, okres Ústí nad Labem, vyhotovený objednavatelem dne XX, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 104, pro k.ú. Střížovice u Ústí nad Labem, obec Chlumec, okres Ústí nad Labem, vyhotovený objednavatelem dne XX, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 182, pro k.ú. Střížovice u Ústí nad Labem, obec Chlumec, okres Ústí nad Labem, vyhotovený objednavatelem dne XX, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 199, pro k.ú. Střížovice u Ústí nad Labem, obec Chlumec, okres Ústí nad Labem, vyhotovený objednavatelem dne XX, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Český Újezd, obec Chlumeč, okres Ústí nad Labem, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 6.1.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Střížovice u Ústí nad Labem, obec Chlumeč, okres Ústí nad Labem, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 6.1.2021, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Údaje sdělené objednavatelem.

Územní plán obce Chlumeč.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

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

Nemovitě věci evidované na LV č. 95, č. 108 a č. 138, v k.ú. Český Újezd

Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Chlumeč
Katastrální území: Český Újezd (623270)

List vlastnictví číslo: 95

Vlastník:

Martan Jan Podíl: 1/106
Ladova 2538/22, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem

List vlastnictví číslo: 108

Vlastník:

Martan Jan
Ladova 2538/22, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem

List vlastnictví číslo: 138

Vlastník:

Martan Jan Podíl: 1/106
Ladova 2538/22, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem

Nemovitě věci evidované na LV č. 104, č. 182 a č. 199, v k.ú. Strážovice u Ústí nad Labem

Kraj: Ústecký
Okres: Ústí nad Labem
Obec: Chlumeč
Katastrální území: Strážovice u Ústí nad Labem (623288)

List vlastnictví číslo: 104

Vlastník:

Martan Jan Podíl: 1/106
Ladova 2538/22, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem

List vlastnictví číslo: 182

Vlastník:

Martan Jan Podíl: 1/106
Ladova 2538/22, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem

List vlastnictví číslo: 199

Vlastník:

Martan Jan Podíl: 1/106
Ladova 2538/22, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem

5. Celkový popis předmětu ocenění

Popis jako nemovitostní celek:

Jedná se o ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/106 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 166/1 - ostatní plocha a pozemku p.č. 166/14 - ostatní plocha, LV č. 95, vše v k.ú. Český Újezd, obec Chlumeč, okres Ústí nad Labem.

II) nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 166/11 - zahrada, LV č. 108, v k.ú. Český Újezd, obec Chlumeč, okres Ústí nad Labem.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/106 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 170/8 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 170/11 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 170/14 - trvalý travní porost, LV č. 138, vše v k.ú. Český Újezd, obec Chlumeč, okres Ústí nad Labem.

IV) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/106 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 87/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 88/1 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 100/116 - trvalý travní porost, LV č. 104, vše v k.ú. Střížovice u Ústí nad Labem, obec Chlumeč, okres Ústí nad Labem.

V) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/106 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 90/12 - trvalý travní porost, LV. č. 182 v k.ú. Střížovice u Ústí nad Labem, obec Chlumeč, okres Ústí nad Labem.

VI) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/106 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 87/2 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 87/19 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 89/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 90/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 90/15 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 100/58 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 100/61 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 100/86 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 100/101 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 100/123 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 100/131 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 100/132 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 100/162 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 100/172 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 100/173 - trvalý travní porost, LV č. 199, vše v k.ú. Střížovice u Ústí nad Labem, obec Chlumeč, okres Ústí nad Labem.

Pozemek p.č. 90/12 je situován ve sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 108/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem, přes pozemek p.č. 100/59 - trvalý travní porost a pozemek p.č. 100/60 - trvalý travní porost, které jsou ve vlastnictví: Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Český Újezd, Střížovice č. ev. 27, 400 10 Chlumeč, přes pozemek p.č. 99/1 - orná půda, který je ve vlastnictví: Česká Republika a přes pozemky, které jsou předmětem ocenění.

Na pozemku p.č. 100/162 se nachází dvě nádrže na vodu pro levou polovinu zahrádkářské kolonie. Na pozemku p.č. 87/1 se nachází tři nádrže na vodu pro pravou polovinu zahrádkářské kolonie. Nad pozemkem p.č. 100/131 vede elektrické vedení.

Dle informací ČSÚ se v obci Chlumeč nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Chlumeč jsou pozemky zahrnuty v plochách jako: „ R - plochy rekreace „.

Informace získány z internetových stránek obce Chlumeč.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. 90/12 se nachází dřevěná chatka pod pultovou střechou krytou vlnitým eternitem. Na pozemku p.č. 87/1 je umístěna opláštěná unimobuňka pod sedlovou střechou a kůlna z ocelové konstrukce.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- přístupové pozemky:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- kovová vrata s drátěným pletivem
- kovová vrátka
- betonová a asfaltová plocha

- pozemek p.č. 166/11:

- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích
- oplocení - kari síť na ocelových sloupcích
- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- kovová vrátka s drátěným pletivem
- elektrická kaplička
- přípojky IS

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

Ocenění celé nemovitosti

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Ocenění celé nemovitosti

1) Ocenění porovnávací metodou

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),

- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Všebořice, okres Ústí nad Labem

Pozemek p.č. 514/16 o výměře 229 m² obchodován kupní smlouvou (V-5426/2020-510), právní účinky vkladu ke dni 23.9.2020.

Kupní CENA: 260 000,- Kč

2) Pozemek, k.ú. Všebořice, okres Ústí nad Labem

Pozemek p.č. 514/32 o výměře 248 m² obchodován kupní smlouvou (V-4586/2020-510), právní účinky vkladu ke dni 17.8.2020.

Kupní CENA: 280 000,- Kč

3) Pozemek, k.ú. Všebořice, okres Ústí nad Labem

Pozemek p.č. 514/31 o výměře 121 m² obchodován kupní smlouvou (V-6090/2020-510), právní účinky vkladu ke dni 21.10.2020.

Kupní CENA: 100 000,- Kč

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	$K_{stavební připravenosti}$	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Všebořice, okres Ústí nad Labem				260 000,- Kč	229,00 m ²
1,00	0,93	1,00	1,00	1 220,83 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Všebořice, okres Ústí nad Labem				280 000,- Kč	248,00 m ²
1,00	0,93	1,00	1,00	1 214,01 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Všebořice, okres Ústí nad Labem				100 000,- Kč	121,00 m ²
1,00	1,00	1,00	1,00	826,45 Kč	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace} \times K_{stavební připravenosti} \times K_{přístupu})$$

Minimální jednotková cena za m²: 826,45 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 1 087,10 Kč

Maximální jednotková cena za m²: 1 220,83 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²:

Jednotkové množství:

Porovnávací hodnota:

		1 090,- Kč
	×	1,00 m ²
	<hr/>	
	=	1 090,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota:

1 090,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k rekreaci
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra obce
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 8.12.2020, vydané Exekutorským úřadem Brno-venkov, **JUDr. Petr Kocián**, č.j. **137Ex 4037/13-128**, byla přihrána znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/106 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 166/1** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 166/14** - ostatní plocha, LV č. 95, vše v k.ú. Český Újezd, obec Chlumeč, okres Ústí nad Labem.

II) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 166/11** - zahrada, LV č. 108, v k.ú. Český Újezd, obec Chlumeč, okres Ústí nad Labem.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/106 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 170/8** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 170/11** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 170/14** - trvalý travní porost, LV č. 138, vše v k.ú. Český Újezd, obec Chlumeč, okres Ústí nad Labem.

IV) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/106 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 87/1** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 88/1** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 100/116** - trvalý travní porost, LV č. 104, vše v k.ú. Střížovice u Ústí nad Labem, obec Chlumeč, okres Ústí nad Labem.

V) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/106 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 90/12** - trvalý travní porost, LV č. 182 v k.ú. Střížovice u Ústí nad Labem, obec Chlumeč, okres Ústí nad Labem.

VI) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/106 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 87/2** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 87/19** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 89/1** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 90/1** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 90/15** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 100/58** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 100/61** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 100/86** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 100/101** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 100/123** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 100/131** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 100/132** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 100/162** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 100/172** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 100/173** - trvalý travní porost, LV č. 199, vše v k.ú. Střížovice u Ústí nad Labem, obec Chlumeč, okres Ústí nad Labem.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil cenu obvyklou a dále ocenil příslušenství k nemovitým věcem, jakožto práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

Znalci se ukládá, aby ve znaleckém posudku stanovil a) cenu obvyklou nemovitých věcí a jejího příslušenství, b) určil příslušenství k nemovitým věcem, c) práva a závady s nemovitými věcmi spojená.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 95 v k.ú. Český Újezd

Pozemky p.č. 166/1 a p.č. 166/14	
Výměra pozemku	103 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	1 090,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku	112 270,- Kč
Id. spol. podíl ve výši 106 k pozemkům (112 270,- Kč / 106 = 1 000,- Kč (zaokrouhleno))	
Výsledná obvyklá hodnota pozemků činí:	1 000,- Kč

II) Nemovité věci evidované na LV č. 108 v k.ú. Český Újezd

Pozemek p.č. 166/11	
Výměra pozemku	126 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	1 090,- Kč
Výsledná obvyklá hodnota pozemku činí (zaokrouhleno):	137 000,- Kč

III) Nemovité věci evidované na LV č. 138 v k.ú. Český Újezd

Pozemky p.č. 170/8, p.č. 170/11 a p.č. 170/14	
Výměra pozemku	60 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	1 090,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku	65 400,- Kč
Id. spol. podíl ve výši 106 k pozemkům (65 400,- Kč / 106 = 500,- Kč (zaokrouhleno))	
Výsledná obvyklá hodnota pozemků činí:	500,- Kč

IV) Nemovité věci evidované na LV č. 104 v k.ú. Strážovice u Ústí nad Labem

Pozemky p.č. 87/1, p.č. 88/1 a p.č. 100/116	
Výměra pozemku	2.170 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	1 090,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku	2 365 300,- Kč
Id. spol. podíl ve výši 106 k pozemkům (2 365 300,- Kč / 106 = 22 000,- Kč (zaokrouhleno))	
Výsledná obvyklá hodnota pozemků činí:	22 000,- Kč

V) Nemovité věci evidované na LV 182 v k.ú. Strážovice u Ústí nad Labem

Pozemek p.č. 90/12	
Výměra pozemku	423 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	1 090,- Kč
Výsledná obvyklá hodnota pozemku činí (zaokrouhleno):	461 000,- Kč

VI) Nemovité věci evidované na LV č. 199 v k.ú. Strážovice u Ústí nad Labem

Pozemky na LV č. 199	
Výměra pozemku	6.709 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	1 090,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku	7 312 810,- Kč
Id. spol. podíl ve výši 106 k pozemkům	

(7 312 810,- Kč / 106 = 69 000,- Kč (zaokrouhleno))	
Výsledná obvyklá hodnota pozemků činí:	69 000,- Kč

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:
 1 000,- + 137 000,- + 500,- + 22 000,- + 461 000,- + 69 000,- = **690 500,- Kč**

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	690 500,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

690 500,- Kč

Cena slovy: šestsetdevadesáttisícipětset Kč

Zpracovatelé posudku:

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

V Praze, dne 24.2.2021

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

Ing. Tomáš Vingrálek
 znalec, jehož prostřednictvím znalecká
 kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Částečný výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném č. 504/2020 sb.

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

V Praze, dne 24.2.2021

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com