ZNALECKÝ POSUDEK
O CENĚ OBVYKLÉ
číslo 5286/2015

NEMOVITÁ VĚC:	**Pozemek parc.č. 1709/2 o výměře 5256 m2, trvalý travní porost, zapsáno na LV č. 469, k.ú. Držkov, obec Držkov, okres Jablonec nad Nisou**
Katastrální údaje :	Kraj Liberecký, okres Jablonec nad Nisou, obec Držkov, k.ú. Držkov
Adresa nemovité věci:	Držkov, 468 24

OBJEDNAVATEL:	**JUDr. Jiří Bulvas, Exekutorský úřad Praha 1**
Adresa objednavatele:	Jablonecká 322, 190 00 Praha 9

ZHOTOVITEL :	**B plus B, spol. s r.o.**	**MONTEKALA, spol. s r.o.**
Adresa zhotovitele:	Holečkova 657, 150 00 Praha 5 Tel: 777 707 306 fax:	Hálova 34, 190 00 Praha 9

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Stanovení ceny obvyklé pro provedení exekuce č.j. 66 EXE 3771/2011-14 prodejem nemovité věci (ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA	**78 800 Kč**

Datum místního šetření: Stav ke dni : 23.11.2015

Posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a 3 přílohy. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních a 1 vyhotovení zůstává v archivu znaleckého ústavu.

V Praze, dne 9.12.2015

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase pozemku parc.č. 1709/2 o výměře 5256 m^2, trvalý travní porost, zapsáno na LV č. 469, k.ú. Držkov, obec Držkov, okres Jablonec nad Nisou, Liberecký kraj.

Znalecký posudek je vypracován na žádost objednatele a bude použitý jako podklad za účelem provedení exekuce prodejem nemovité věci.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 469, k.ú. Držkov, obec Držkov, okres Jablonec nad Nisou ze dne 8.7.2015
- snímek katastrální mapy pro k.ú. Držkov, obec Držkov, okres Jablonec nad Nisou pořízený dálkovým nahlížením do KN
- usnesení č.j. 146 EX 704/11-118 ze dne 16.6.2015 o ustanovení znalce
- informace a skutečnosti zjištěné na OÚ Držkov – vyjádření starostky obce pí. Volákové
- skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku
- Územní plán obce Držkov

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu LV č. 469, k.ú. Držkov, obec Držkov, okres Jablonec nad Nisou ze dne 8.7.2015

oddíl A vlastník, jiný oprávněný:

Synovec Miloš Ing.arch., Liberecká 3508/25, 466 01 Jablonec nad Nisou, RČ: 540504/1983

oddíl B - nemovitosti:
POZEMKY
- pozemek parc.č. 1709/2 o výměře 5256 m^2, trvalý travní porost

Celkový popis

Předmětem ocenění je pozemek, který tvoří travní porost a leží cca 300 m severovýchodním směrem od mimo zastavěnou část obce Držkov. Přístup k oceňovanému pozemku je přes pozemky státu či obce po nezpevněné komunikaci.
Obec Držkov leží v severních Čechách, jižně od Tanvaldu, rozkládá se v úvalu obklopeném okolními kopci. Nejvyšším vrchem okolí je Černá studnice. Dolní část obce končí strmým úbočím romantického údolí říčky Kamenice, která je pravým přítokem Jizery. Od Jablonce nad Nisou je vzdálen pouhých 13 km.

Dokumentace a skutečnost

Z důvodu, že se jedná o pozemek - louku, nebyla provedena prohlídka. Dotazem u starostky obce bylo sděleno, že oceňovaný pozemek je dle Územního plánu obce veden ve funkčním využití plochy zemědělské - orná půda a trvalé travní porosty a není určen k zástavbě.

Na LV jsou zapsána zástavní práva exekutorská, soudcovská a smluvní, dále informace o zahájení či nařízení exekuce a exekuční příkazy k prodeji nemovitosti.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek

POSUDEK

Základní pojmy, metody a způsob ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají ne 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.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Zjištění administrativní ceny
- Metoda výnosová
- Metoda zjištění věcné hodnoty
- Metoda porovnávací

Pro zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku byly použity tyto metody:

Zjištění administrativní ceny: základem zjištění administrativní ceny je Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí. Vzhledem k tomu, že je možné vyhledat dostatečný počet srovnatelných objektů, byla porovnávací metoda použita, jako metoda nejvíce objektivní.

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek

Jedná se o pozemek mimo zastavěnou část obce, který tvoří trvalý travní porost.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1709/2	83544	3 630,00	1,95		1,95	7 078,50
		83554	15,00	1,61		1,61	24,15
		83746	76,00	1,28		1,28	97,28
		84168	1 535,00	1,22		1,22	1 872,70
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6 Celkem:			5 256,00 m^2				**9 072,63**

Pozemek - zjištěná cena **=** **9 072,63 Kč**

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Přehled srovnatelných pozemků:

Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)

	Výměra [m^2]	**Požadovaná /kupní cena** [Kč]	**Jednotková cena** [Kč/m^2]	**Koeficient celkový** [K_C]	**Upravená cena** [Kč/m^2]
Lokalita: Držkov					
KRC: 0,90 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 1,00 KIV: 1,00 KVP: 1,00 KUV: 0,85					
Parcela č.:	8 218	92 000	11,19	0,77	**8,56**
Popis pozemku: Prodám podíl 1/3 zemědělských pozemků KÚ Držkov, okres Jablonec nad Nisou. Parcely č. 593, 601/1, 601/2, 602, 620, 624, 658, 668, 679,					

599/1, 599/4, 623, 641, 695, 696 mají charakter trvalého travního porostu, ostatní plochy a lesních pozemků. Výměra podílu 1/3 činí 8218m2. Zapsáno na LV č. 335 a LV č. 260.							
Lokalita: Zlatá Olešnice							
KRC: 0,90	KMP: 0,85	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:			371	11 000	29,65	0,77	**22,68**
Popis pozemku: Pozemek o výměře 371 m¸ v katastrálním území Lhotka u Zlaté Olešnice. Lhotka je část obce Zlatá Olešnice v okrese Jablonec nad Nisou. Nachází se asi 2,5 km na jihozápad od Zlaté Olešnice. Pozemek je dle katastru veden jako trvalý travní porost a není vázán nájemním vztahem.							
Lokalita: Skuhrov							
KRC: 0,90	KMP: 1,05	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:			11 820	170 000	14,38	0,95	**13,59**
Popis pozemku: Prodej pozemků v katastrálním území Skuhrov u Železného Brodu o celkové výměře 11 820m2. Jedná se o 6484 m2 trvalého travního porostu, 4526 m2 lesa a 810 m2 ostatní plochy.							
Lokalita: Zlatá Olešnice							
KRC: 0,90	KMP: 1,10	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:			27 764	471 900	17,00	0,99	**16,83**
Popis pozemku: K prodeji zemědělské pozemky v katastrálním území Lhotka u Zlaté Olešnice. Parcely o celkové výměře 27.764 m¸ jsou rozděleny do dvou lokalit v okolí vesničky Lhotka u Zlaté Olešnice. Lhotka je část obce Zlatá Olešnice v okrese Jablonec nad Nisou. Nachází se asi 2,5 km na jihozápad od Zlaté Olešnice. Pozemky jsou převážně zahrnuty v LPISu - možnost dotace. V současné době jsou pozemky obhospodařovány s nájemním vztahem. Prodej možný pouze jako celek.							
Průměrná jednotková cena							**15,42 Kč/m^2**

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková nabídková cena zemědělských pozemků (orná půda a travní porost) se v místě pohybuje v rozmezí 11,- Kč až 30,- Kč za m^2. Jednotková cena pozemků stanovená porovnáním je vypočtena po zaokrouhlení ve výši 15,- Kč/m^2.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	1709/2	5 256	15,00	78 840
Celková výměra pozemků		**5 256**	**Hodnota pozemků celkem**	**78 840**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění pozemků

1.1	Pozemek	9 073,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

1.1	Pozemek	78 800,00 Kč

Porovnávací hodnota	78 840 Kč
Hodnota pozemku	78 840 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	9 073 Kč

Obvyklá cena
78 800 Kč

slovy: Sedmdesátosmtisícosmset Kč

Závěrečná analýza dílčích hodnot pro odhad ceny obvyklé

Posouzením jednotlivých dílčích hodnot je zřejmé, že administrativní cena je pro odhad ceny obvyklé hodnotou informující.

Porovnávací hodnota, vzhledem k dostatečnému počtu podobných nemovitostí v nabídce pro srovnání v místě a okolí, je nejvýstižnější a z tohoto důvodu se jeví jako nejobjektivnější.

Z těchto důvodů odhadujeme cenu obvyklou vycházející z porovnávací hodnoty, ve které se promítají povyšující i ponižující parametry ceny.

Stanovisko znalce

Při stanovení výsledné obvyklé ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užité argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitých věcí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

a) situace na trhu s realitami - nabídka podobných nemovitostí v této lokalitě je na střední úrovni, poptávka se zvyšuje

b) parametry povyšující cenu - nejsou

c) parametry ponižující cenu - nejsou

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 469, k.ú. Držkov, obec Držkov, okres Jablonec nad Nisou ze dne 8.7.2015.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 23.11.2015 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 78.800,-Kč.

Obvyklá cena

78 800,- Kč

V Praze 9.12.2015

MONTEKALA, spol. s r.o.
Hálova 34
190 00 Praha 9

Znalecká doložka

Znalecký posudek byl vypracován společností s ručením omezeným MONTEKALA, znalecký ústav zapsaný do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost při Ministerstvu spravedlnosti České republiky podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona číslo 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky číslo 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování movitých věcí, nemovitostí, motorových vozidel, nehmotného investičního majetku, cenných papírů, podniků a obchodních společností.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 5286/2015 znaleckého deníku.
Odpovědná osoba: Ing. Jaroslav Karásek - soudní znalec, jednatel společnosti.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce se společností B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657,150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZIV/U5037/2006/JKU dne 3.5.2006, která současně zajistila a zpracovala podklady pod poř. č. 277/15.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 469, k.ú. Držkov, obec Držkov, okres Jablonec nad Nisou ze dne 8.7.2015

2) snímek katastrální mapy pro k.ú. Držkov, obec Držkov, okres Jablonec nad Nisou pořízený dálkovým nahlížením do KN

3) fotopříloha