

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 20492-1527/2019

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z:

I) objektu bez čp/če, zem. stav, na p.č. 49/2 (LV č. 85), **objektu bez čp/če, tech. vyb.**, na p.č. 49/3 (LV č. 85), **objektu bez čp/če, tech. vyb.**, na p.č. 49/4 (LV č. 85) a pozemku **p.č. 114/22** - orná půda, vše v k.ú. Sušany, obec Strupčice, okres Chomutov.

II) pozemku p.č. 322/4 - vodní plocha, pozemku **p.č. 395/2** - orná půda a pozemku **p.č. 395/8** - orná půda, vše v k.ú. Škrle, obec Bílenice, okres Chomutov.

Objednavatel posudku:

JUDr. Jiří Bulvas
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 1
Jablonecká 322
190 00 Praha 9
IČ: 61187836

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení **č.j. 146 Ex 52/19-58**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 6.11.2019 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 29 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 25.11.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 17.10.2019 vydané Exekutorským úřadem Praha 1, **JUDr. Jiří Bulvas**, č.j. **146 Ex 52/19-58**, byl příbrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z:

I) objektu bez čp/če, zem. stav, na p.č. 49/2 (LV č. 85), **objektu bez čp/če, tech. vyb**, na p.č. 49/3 (LV č. 85), **objektu bez čp/če, tech. vyb**, na p.č. 49/4 (LV č. 85) a pozemku **p.č. 114/22** - orná půda, vše v k.ú. Sušany, obec Strupčice, okres Chomutov.

II) pozemku p.č. 322/4 - vodní plocha, pozemku **p.č. 395/2** - orná půda a pozemku **p.č. 395/8** - orná půda, vše v k.ú. Škrle, obec Bílence, okres Chomutov.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 6.11.2019, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 6.11.2019 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 92, pro k.ú. Sušany, obec Strupčice, okres Chomutov, vyhotovený objednavatelem dne 17.10.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Sušany, obec Strupčice, okres Chomutov, vyhotovená znaleckým ústavem dne 6.11.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 74, pro k.ú. Škrle, obec Bílence, okres Chomutov, vyhotovený objednavatelem dne 17.10.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Škrle, obec Bílence, okres Chomutov, vyhotovená znaleckým ústavem dne 6.11.2019, 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.

Územní plán obcí Strupčice a Bílence

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

4. Vlastnické a evidenční údaje

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

Kraj: Ústecký
Okres: Chomutov
Obec: Strupčice
Katastrální území: Sušany (759597)

List vlastnictví číslo: 92

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. Haltuch Stanislav
Růžová 5223, 43004 Chomutov | Podíl: 1/3 |
| 2. Haltuch Vlastimil
Obránců míru 1384, 43111 Jirkov | Podíl: 1/3 |
| 3. Sichrovská Ivona
Borová 5142, 43004 Chomutov | Podíl: 1/3 |

Nemovitě věci evidované na LV č. 74, k.ú. Škrle

Kraj: Ústecký
Okres: Chomutov
Obec: Bílence
Katastrální území: Škrle (604160)

List vlastnictví číslo: 74

Vlastníci:

- | | |
|---|------------|
| 1. Haltuch Stanislav
Růžová 5223, 43004 Chomutov | Podíl: 1/3 |
| 2. Haltuch Vlastimil
Obránců míru 1384, 43111 Jirkov | Podíl: 1/3 |
| 3. Sichrovská Ivona
Borová 5142, 43004 Chomutov | Podíl: 1/3 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Nemovité věci evidované na LV č. 92, v k.ú. Sušany

a) Objekt bez čp/če - zem. stav

Jedná se o přízemní objekt ocelové konstrukce pod sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem. Objekt je situovaný do tvaru obdélníka. Objekt se nachází se v zastavěné okrajové části obce Strupčice, místní části Sušany jako samostatně stojící. Parkování je možné na negarantovaném místě u objektu. Objekt leží v rovinném terénu a je přístupný po nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 237/1 - ostatní plocha a pozemek p.č. 42/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: obec Strupčice, č.p. 51, 43114 Strupčice a dále přes pozemek p.č. 49/1 - ostatní plocha.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě zanedbaná. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako zhoršený.

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

Na pozemku p.č. 49/3 (LV č. 85) se nachází objekt bez čp/če - tech. vyb. Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že se jedná o betonovou nádrž.

Na pozemku p.č. 49/4 (LV č. 85) se nachází objekt bez čp/če - tech. vyb. Jedná o zděnou vedlejší stavbu s pultovou střechou krytou standardní krytinou.

b) Pozemek č.p. 114/22 - orná půda

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 114/22** - orná půda, v k.ú. Sušany, obec Strupčice, okres Chomutov, který je situován v jižní části katastrálního území a je přístupný přes nezpevněné pozemky jiných vlastníků. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

II) Nemovité věci evidované na LV č. 74, k.ú. Škrble

Jedná se o ocenění nemovitých věcí se stávající z pozemku **p.č. 322/4** - vodní plocha, pozemku **p.č. 395/2** - orná půda a pozemku **p.č. 395/8** - orná půda, vše v k.ú. Škrble, obec Bílence, okres Chomutov, které jsou situovány ve východní části katastrálního území a jsou přístupné přes nezpevněné pozemky jiných vlastníků. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

Nemovité věci evidované na LV č. 92, k.ú. Sušany

- 1) Objekty
 - a) Objekt bez čp/če - zem. stav
 - b) Objekt bez čp/če - tech. vyb
 - c) Objekt bez čp/če - tech. vyb
- 2) Pozemky
 - a) Pozemek p.č. 114/22
- 3) Ocenění porovnávací metodou

Nemovité věci evidované na LV č. 74, k.ú. Škrle

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky

Komparativní metoda - zemědělské pozemky

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Komparativní metoda - stavební pozemky

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,930$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,30
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	V. Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	0,01
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	I. Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	-0,01
5 Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
6 Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná poloha	0,00
7 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,300$$

Ocenění**Nemovitě věci evidované na LV č. 92, k.ú. Sušany****1) Objekty****1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****1.2) Objekt bez čp/če - zem. stav – § 12****Zatřídění pro potřeby ocenění****Budova:** S. skladování a manipulace**Svislá nosná konstrukce:** kovová**Polohový koeficient:** 0,800**Kód klasifikace CZ-CC:** 1252 Budovy skladů, nádrže a sila**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci**Koeficient změny ceny stavby:** 2,170**Podlaží:**

I. NP

Výška:

4,35 m

Zastavěná plocha: 54,48×10,72

= 584,03 m²

Průměrná výška podlaží PVP:

= 4,35 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:

= 584,03 m²

Obestavěný prostor OP:

Zastavěný prostor	54,48×10,72×4,35	=	2 540,51 m ³
Zastřešení	54,48×10,72×1,76×0,50	=	513,94 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	3 054,45 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací – betonové patky	13,20 %	Standardní
2. Svislé konstrukce – ocelová konstrukce	30,40 %	Standardní
3. Stropy	13,80 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	7,00 %	Standardní
5. Krytiny střech – vlnitý eternit	2,90 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Nevyskytuje se
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20 %	Nevyskytuje se
8. Úprava vnějších povrchů	2,90 %	Nevyskytuje se
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	1,80 %	Nevyskytuje se
11. Dveře	2,40 %	Nevyskytuje se
12. Vrata	3,00 %	Nevyskytuje se
13. Okna	3,40 %	Nevyskytuje se
14. Povrchy podlah – betonové	2,90 %	Standardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	5,20 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
6. Klempířské konstrukce	-0,54 × 1,852 × 0,70 %	- 0,0070
7. Úprava vnitřních povrchů	-0,54 × 1,852 × 4,20 %	- 0,0420
8. Úprava vnějších povrchů	-0,54 × 1,852 × 2,90 %	- 0,0290
10. Schody	-0,54 × 1,852 × 1,80 %	- 0,0180
11. Dveře	-0,54 × 1,852 × 2,40 %	- 0,0240
12. Vrata	-0,54 × 1,852 × 3,00 %	- 0,0300
13. Okna	-0,54 × 1,852 × 3,40 %	- 0,0340
17. Bleskosvod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
25. Ostatní	-0,54 × 1,852 × 5,20 %	- 0,0520

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 : = **0,7600**

Koeficient K_4 je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 : **0,8000**

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 231,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K_1 :	×	1,0320	
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / \text{PZP})$:	×	0,9313	
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / \text{PVP})$:	×	0,7828	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,8000	
Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1700	
Základní jednotková cena upravená:	=	2 331,09 Kč/m ³	
Základní cena upravená: $3\,054,45\text{ m}^3 \times 2\,331,09\text{ Kč/m}^3$	=		7 120 197,85 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 70,000 %

Odpočet opotřebení: $7\,120\,197,85\text{ Kč} \times 70,000\%$ – 4 984 138,50 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **2 136 059,35 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,930$

Index polohy: $I_P = 0,300$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 2 136 059,35 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,279

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **595 960,56 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 1 / 3

Cena po úpravě: = **198 653,52 Kč**

Objekt bez čp/če - zem. stav – zjištěná cena: **198 653,52 Kč**

1.2.a) Objekt bez čp/če - tech. vyb – § 17**Zatřídění pro potřeby ocenění****Typ stavby:** 2. Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy**Objekt:** Zásobníky a jámy pozemní pro zemědělství**Konstrukční charakteristika:** monolitická betonová tyčová**Polohový koeficient:** 0,800**Kód klasifikace CZ-CC:** 125221 Zásobníky a jámy - pozemní**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.64.2 zásobníky, jámy pozemní**Koeficient změny ceny stavby:** 2,170**Množství:** $3,40 \times 7,23 \times 0,95 = 23,35 \text{ m}^3$ **Ocenění**

Základní jednotková cena:		2 042,- Kč/m ³	
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1700	
Základní jednotková cena upravená:	=	3 544,91 Kč/m ³	
Základní cena upravená: $23,35 \text{ m}^3 \times 3 544,91 \text{ Kč/m}^3$	=		82 783,93 Kč
Cena stavby:	=		82 773,65 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:**Opotřebení:** 70,000 %Odpočet opotřebení: $82 773,65 \text{ Kč} \times 70,000 \%$ – 57 941,56 Kč**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = **24 832,09 Kč****Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu:** I_T = 0,930**Index polohy:** I_P = 0,300Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 24 832,09 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I_T × I_P × 0,279**Cena stavby:** CS = CS_N × pp = **6 928,15 Kč****Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl: × 1 / 3

Cena po úpravě: = **2 309,38 Kč****Objekt bez čp/če - tech. vyb – zjištěná cena:** **2 309,38 Kč**

1.2.b) Objekt bez čp/če - tech. vyb – § 16**Zatřídění pro potřeby ocenění****Vedlejší stavba:** typ I–B**Svislá nosná konstrukce:** zděná tl. nad 15 cm**Podsklepení:** nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží**Podkroví:** nemá podkroví**Krov:** neumožňující zřízení podkroví**Koeficient vybavení stavby:** 1,000**Polohový koeficient:** 0,800**Kód klasifikace CZ-CC:** 1274 Budovy nebytové ostatní**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.9 objekty ostatní jinde neuvedené**Koeficient změny ceny stavby:** 2,192**Podlaží:**

I. NP

Výška: 3,78 m
 Zastavěná plocha: 3,85×3,60 = 13,86 m²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba 3,85×3,60×3,78 = 52,39 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – betonové s izolací	7,10 %	Standardní	
2. Obvodové stěny – zděné	31,80 %	Standardní	
3. Stropy	19,80 %	Standardní	
4. Krov – pultový	7,30 %	Standardní	
5. Krytina – standardní	8,10 %	Standardní	
6. Klempířské práce – plechové (žlaby, svody)	1,70 %	Standardní	
7. Úprava povrchů	6,10 %	Standardní	50 %
– fasádní omítky - vápenné hladké		Standardní	50 %
8. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
9. Dveře	3,00 %	Standardní	
10. Okna	1,10 %	Standardní	
11. Podlahy	8,20 %	Standardní	
12. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = **1,0000**

Ocenění:

Základní jednotková cena		1 250,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	1,0000	
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1920	
Základní jednotková cena upravená:	=	2 192,- Kč/m ³	
Základní cena upravená: 52,39 m ³ × 2 192,- Kč/m ³	=		114 838,88 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 70,000 %			
Odpočet opotřebení: 114 838,88 Kč × 70,000 %	-		80 387,22 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=		34 451,66 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: I _T = 0,930			
Index polohy: I _P = 0,300			
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS _N	=		34 451,66 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: pp = I _T × I _P	×	0,279	
Cena stavby: CS = CS_N × pp	=		9 612,01 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 3	
Cena po úpravě:	=		3 204,- Kč

Objekt bez čp/če - tech. vyb – zjištěná cena: 3 204,- Kč

Ceny objektů včetně opotřebení:

a) Objekt bez čp/če - zem. stav		198 653,52 Kč
b) Objekt bez čp/če - tech. vyb		2 309,38 Kč
c) Objekt bez čp/če - tech. vyb		3 204,- Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:		204 166,90 Kč
Cena po zaokrouhlení:		204 167,- Kč

2) Pozemky**2.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****2.1.a) Pozemek p.č. 114/22 – § 6****§ 6 – Zemědělské pozemky**

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
114/22	Orná půda	10600	362	11,60	11,6000	4 199,20

Pozemek p.č. 114/22 – zjištěná cena: 4 199,20 Kč

3) 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.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

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)

1) Objekt Bžany, okres Teplice

Zemědělský objekt o výměře 3 471m². Budova se nachází v klidné části obce Bžany - okres Teplice.
Nabídková CENA: 1 999 000,- Kč

2) Objekt Vilémov, okres Chomutov

Zemědělská usedlost s možností bydlení a velkým pozemkem o rozloze 4.726m², která se nachází v malebné obci Vilémov u Kadaně. Je zde voda z vlastní studny a rozvod elektřiny po celé budově. Nemovitost se skládá ze dvou částí, a to obytné a stáje. Celá budova má nádherný půdní prostor.
Nabídková CENA: 1 050 000,- Kč

3) Objekt Horní Jiřetín, okres Most

Hala o ploše 639 m², lze využít k výrobním nebo skladovým účelům. Stavba stojí na cizím pozemku. Elektřina 230 i 400 V.
Nabídková CENA: 1 800 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference 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)

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **zemědělský objekt**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v

souladu s nabídkou. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný.

Seznam porovnávaných objektů:

Objekt Bžany, okres Teplice	
Výchozí cena (VC):	1 999 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,10
K _{pozemku} :	1,05
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 573 396,30 Kč
Váha (V):	1,0
Objekt Vilémov, okres Chomutov	
Výchozí cena (VC):	1 050 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,10
K _{pozemku} :	1,20
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	723 140,50 Kč
Váha (V):	1,0
Objekt Horní Jiřetín, okres Most	
Výchozí cena (VC):	1 800 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,10
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 487 603,31 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{objektivizační} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického stavu})$

Minimální jednotková cena:	723 140,50 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	1 261 380,04 Kč
Maximální jednotková cena:	1 573 396,30 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		1 260 000,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	1 260 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (jako celek): 1 260 000,- Kč

Nemovitě věci evidované na LV č. 74, k.ú. Škrle**1) Pozemky****1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****1.1.a) Pozemky – § 6, 8****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Bílence
Název okresu: Chomutov

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,50
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
5 Dopravní obslužnost obce	IV. Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70
6 Občanská vybavenost v obci	VI. Žádná vybavenost	0,80

Základní cena výchozí: $ZC_v = 856,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 102,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

§ 6 – Zemědělské pozemky

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
395/2	Orná půda	10600	655	11,60	11,6000	7 598,-
395/8	Orná půda	10600	1 938	11,60	11,6000	22 480,80
Součet:			2 593			30 078,80

§ 8 odst. 4 – Pozemky vodní plochy umělé vodní nádrže a vodního toku

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times 0,06 = 6,1200 \text{ Kč/m}^2$
dle § 8 odst. 5 na 10 Kč/m^2 .

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
322/4	Vodní plocha - koryto vodního toku umělé	175	1 750,-

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 3
Cena po úpravě:	=	10 609,60 Kč

Pozemky – zjištěná cena: 10 609,60 Kč

Komparativní metoda - zemědělské pozemky

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.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

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)

1) Pozemek Postoloprty - Levonice, okres Louny

Pozemky nacházející se v k.ú. Levonice, zapsané na listu vlastnictví č. 177. Jedná se o pozemky vedené jako orná půda o celkové výměře 12.915 m².

Nabídková CENA: 330 000,- Kč

2) Pozemek Vrskmaň, okres Chomutov

Pozemek vedený jako orná půda o výměře 10 285 m² v katastrálním území Kyjice u Chomutova. Přístup po obecní zpevněné komunikaci.

Nabídková CENA: 420 000,- Kč

3) Pozemek Pražská, okres Žatec

Zemědělská půda o výměře 27 287 m².

Nabídková CENA: 816 610,- Kč

4) Pozemek Staňkovice - Tvršice, okres Louny

2 pozemky vedené jako orná půda o celkové výměře 1760 m² v katastrálním území Tvršice, okres Louny. Pozemky tvoří pruhy v honu. Přístup po obecní nezpevněné komunikaci.

Nabídková CENA: 75 000,- Kč

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 difference 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 **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 29,- do 41,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **33,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
<i>K_{polohy}</i>	<i>K_{objektivizační}</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Postoloprty - Levonice, okres Louny		330 000,- Kč	12 915,00 m ²
1,00	1,05	24,33 Kč	1,0
Pozemek Vrskmaň, okres Chomutov		420 000,- Kč	10 285,00 m ²
1,00	1,05	38,89 Kč	1,0
Pozemek Pražská, okres Žatec		816 610,- Kč	27 287,00 m ²
1,00	1,05	28,50 Kč	1,0
Pozemek Staňkovice - Tvršice, okres Louny		75 000,- Kč	1 760,00 m ²
1,00	1,05	40,58 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační})$

Minimální jednotková cena za m ² :	24,33 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	33,08 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	40,58 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	33,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 33,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 33,- Kč

Komparativní metoda - stavební pozemky

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.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

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)

1) Pozemek Lišnice, okres Most

Pozemek v obci Lišnice u Mostu, o rozloze 3000 m² je určený pro výstavbu rodinných domů a nachází se na okraji obce. Je mírně svažité. V současné době je oplocený s ovocnými stromy. Pozemek není zasíťován, sítě se nacházejí na okraji pozemku.

Nabídková CENA: 906 000,- Kč

2) Pozemek Černovická, okres Chomutov

Pozemek 2950 m² Nové Spořice, Černovická ulice, Chomutov. Jedná se o nezasítovanou parcelu o výměře cca 2950 m². Inženýrské sítě leží na patě pozemku. Příjezdová cesta vede přímo k pozemku.

Nabídková CENA: 1 622 500,- Kč

3) Pozemek Chomutovská, okres Žatec

Jižně orientovaná parcela. Dle územního plánu zastavitelná. Pozemek je přístupný po zpevněné cestě. Na jeho hranici je přivedena elektrina. č. poz. 1204/2, k.ú. Žatec

Nabídková CENA: 460 000,- Kč

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)

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 260,- do 480,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při nižší hranici uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **260,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
<i>K_{polohy}</i>	<i>K_{objektivizační}</i>	<i>K_{stavební připravenosti}</i>	<i>K_{přístupu}</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Lišnice, okres Most				906 000,- Kč	3 000,00 m ²
1,00	1,05	1,10	1,00	261,47 Kč	1,0
Pozemek Černovická, okres Chomutov				1 622 500,- Kč	2 950,00 m ²
1,00	1,05	1,10	1,00	476,19 Kč	1,0
Pozemek Chomutovská, okres Žatec				460 000,- Kč	1 105,00 m ²
1,00	1,05	1,10	1,00	360,42 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	261,47 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	366,03 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	476,19 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	260,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 260,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 260,- Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/3 k výše uvedenému předmětu ocenění. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto ideálních spoluvlastnických podílech. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	204 167,- Kč
Cena pozemků	14 809,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	218 976,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (jako celek)	1 260 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou	0,- Kč

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

I) Nemovité věci evidované na LV č. 92, v k.ú. Sušany**a) Objekt bez čp/če - zem. stav, s příslušenstvím**

Obvyklá hodnota objektů na LV č. 92 s příslušenstvím a pozemky	1 260 000,- Kč
--	----------------

Pozemky p.č. 49/2, p.č. 49/3 a p.č. 49/4 vše zapsané na LV č. 85	
Výměra pozemků zapsaných na LV č. 85	615 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	260,- Kč
Obvyklá hodnota pozemků zapsaných na LV č. 85 (zaokrouhlo)	160 000,- Kč

Objekty s příslušenstvím LV č. 92	
Obvyklá hodnota objektů na LV č. 92 po odečtení pozemků na LV č. 85 (1 260 000,- Kč - 160 000,- Kč = 1 100 000,- Kč)	
Id. spol. podíl ve výši 1/3 k objektu bez čp/če (LV č. 92) „Obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/3 k výše uvedeným nemovitostem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit pouze jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku. (1 100 000,- Kč / *3 * 0,80 = 293 000 Kč (zaokrouhlo))	
Výsledná obvyklá hodnota předmětu ocenění	293 000,- Kč

b) Pozemek č.p. 114/22 - orná půda

Pozemek p.č. 114/22	
Výměra pozemku zapsaného na LV č. 92	362 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	33,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku jako celku	11 946,- Kč
Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k pozemku p.č. 114/22 (zaokrouhlo)	3 000,- Kč

Obvyklá hodnota předmětu ocenění na LV č. 92 činí:

$$293\,000,- + 3\,000,- = 296\,000,- \text{ Kč}$$

II) Nemovité věci evidované na LV č. 74, k.ú. Škrle

Pozemky p.č. 322/4, p.č. 395/2 a p.č. 395/8 vše zapsané na LV č. 74	
Výměra pozemků zapsaných na LV č. 74	2.768 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	33,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku jako celku	91 344,- Kč
Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k pozemkům (zaokrouhlo)	24 000,- Kč

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

$$296\,000,- + 24\,000,- = 320\,000,- \text{ Kč}$$

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

320 000,– Kč

Cena slovy: třistadvacettisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 25.11.2019

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

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 20492-1527/2019 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy