

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, 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: 21274-663/2020

O ceně nemovitých věcí evidovaných na LV č. 66 a LV č. 278 (přesná specifikace předmětu ocenění je definována ve znaleckém úkolu), vše v k.ú. Tubož, obec Blatce, okres Česká Lípa.

Objednavatel posudku:

Mgr. Marcel Kubis
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk
Masarykovo nám. 44/4
789 01 Zábřeh na Moravě
IČ: 72043202
DIČ: CZ7803135681

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. **139 EX 21234/19-073**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 11.3.2020 posudek vypracoval:

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

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 32 stran a 15 stran příloh.

V Praze, dne 3.6.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 9.4.2020 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 21234/19-073**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 52** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Tubož, č.p. 1, bydlení** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 52) a pozemku **p.č. 37** - zahrada, vše LV č. 66 v k.ú. Tubož, obec Blatce, okres Česká Lípa.

II) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 30/1** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 30/3** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 31** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 35** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 856** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 922/1** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 924** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 925/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1155/1** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1155/2** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1163/1** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 1170** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 1264** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 1266** - trvalý travní porost, vše LV č. 278 v k.ú. Tubož, obec Blatce, okres Česká Lípa.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

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

Znalecký posudek je zpracován v době pandemie, kdy je proces oceňování zatížen jejími vlivy. V průběhu pandemie je ocenění nemovitých věcí provedeno ve stavu k poslednímu předkrizovému datu, t.j. ke dni 11.3.2020 (dne 12.3.2020 vyhlášen nouzový stav v ČR), a to ve stavu jaký byl zjištěn ke dni místního šetření. V případě, že v průběhu pandemie, či po jejím ukončení dojde na trhu k podstatným změnám, je nutné na tyto reagovat aktualizací analýz tohoto znaleckého posudku a to v souladu se zákonem o oceňování majetku a znaleckých standardů.

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 přikládána 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 11.3.2020, 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 22.4.2020 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a syna povinného, který pracovníkovi znaleckého ústavu neumožnil prohlídku předmětu ocenění.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 66, pro k.ú. Tubož, obec Blatce, okres Česká Lípa, vyhotovený objednavatelem, dne 9.4.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 278, pro k.ú. Tubož, obec Blatce, okres Česká Lípa, vyhotovený objednavatelem, dne 9.4.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Tubož, obec Blatce, okres Česká Lípa, vyhotovené znaleckým ústavem, dne 22.4.2020, 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 obce Blatce.

Znalecký posudek č. 19526-561/2019 ze dne 16.4.2019, vyhotovený naším znaleckým ústavem pro účely jiného exekučního řízení.

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.

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:

Kraj: Liberecký
Okres: Česká Lípa
Obec: Blatce
Katastrální území: Tubož (605166)

List vlastnictví číslo: 66

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Global Invest Bohemia s.r.o.
Na Přístavě 1759/2, 28802 Nymburk | Podíl: 1/4 |
| 2. Šandová Ivana
náměstí Míru 1/1, 27601 Mělník | Podíl: 1/4 |
| 3. Žižka Martin Mgr.
U Kamýku 284/11, Kamýk, 14200 Praha 4 | Podíl: 1/2 |

Nemovitě věci evidované na LV č. 278, k.ú. Tubož

List vlastnictví číslo: 278

Vlastník:

Šandová Ivana
náměstí Míru 1/1, 27601 Mělník

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Nemovitě věci evidované na LV č. 66, k.ú. Tubož

Jedná se o dřevěný, roubený objekt bydlení se dvěma nadzemními podlažími, pravděpodobně bez využitého podkroví (nebylo možné přesně fyzicky zaměřit) pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Blatce, v místní části Tubož, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Tubož 1, 472 01 Blatce - Tubož. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace). Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 1442 - ostatní plocha a p.č. 1263 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Liberecký kraj, U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 460 01 Liberec a po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1267 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Blatce, Houska 79, 472 01 Blatce

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, vlastní studnu a vlastní žumpu na vyvážení. Dle informací ČSÚ v obci Blatce je dále možné napojení na obecní vodovod.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 120 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností a běžnou údržbou, která byla v posledních letech zřejmě mírně zanedbaná. V průběhu životnosti objektu byla pravděpodobně provedena výměna střešní krytiny, žlabů a svodů. S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebení stanoveno odborným odhadem zpracovatele. Celkový stavebně technický stav a údržbou objektu lze ke dni ocenění uvažovat jako mírně podprůměrnou.

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

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na objekt bydlení, vpravo (pohled z přístupové komunikace), navazuje přízemní vedlejší stavba ze smíšeného zdiva s pultovou střechou krytou plechovou krytinou, vedle které je dále vpravo situována přízemní vedlejší stavba ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami.

Za objektem bydlení, vlevo (pohled z přístupové komunikace), je situována přízemní vedlejší stavba pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami, na kterou dále vlevo navazuje přízemní, dřevěná kůlna pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou, která je z části situována na sousedním pozemku p.č. 35 (pozemek p.č. 35 je v rámci tohoto znaleckého posudku oceněn samostatně).

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení
- kovová vrata s dřevěnými latěmi
- dřevěná vrátka
- zpevněné plochy
- kamenná zídka
- opěrná zídka kamenná
- studna
- žumpa
- přípojky IS

Z důvodu neumožnění prohlídky předmětu ocenění nebylo možné přesně fyzicky zaměřit a identifikovat ostatní vedlejší stavby, venkovní úpravy a další příslušenství stavby hlavní.

II) Nemovité věci evidované na LV č. 278, k.ú. Tubož

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 30/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 30/3 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 31 - ostatní plocha, pozemku p.č. 35 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 856 - ostatní plocha, pozemku p.č. 922/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 924 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 925/1 - ostatní plocha, pozemku p.č. 1155/1 - ostatní plocha, pozemku p.č. 1155/2 - ostatní plocha, pozemku p.č. 1163/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 1170 - ostatní plocha, pozemku p.č. 1264 - ostatní plocha a pozemku p.č. 1266 - trvalý travní porost, vše LV č. 278 v k.ú. Tubož, obec Blatce, okres Česká Lípa.

Pozemky p.č. 30/1, p.č. 30/3, p.č. 31, p.č. 35, p.č. 1264 a p.č. 1266 jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Blatce, v místní části Tubož a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 1263 - ostatní plocha a p.č. 1442 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Liberecký kraj, U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 460 01 Liberec. Na pozemku p.č. 35 se nachází stavba - přízemní, dřevěná kůlna pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou, která je součástí pozemku. Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že na části pozemků se nachází náletové dřeviny smíšeného charakteru. Dále bylo zjištěno, že na pozemku p.č. 35 se nachází trasa nadzemního vedení.

Pozemek p.č. 856 je situován v severozápadní části katastrálního území s přístupem po veřejné, nezpevněné komunikaci. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemky p.č. 922/1, p.č. 924 a p.č. 925/1 jsou situovány v severozápadní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po veřejné, zpevněné komunikaci. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemky p.č. 1155/1 a p.č. 1155/2 jsou situovány v severní části katastrálního území a tvoří funkční celek s přístupem po veřejné, zpevněné komunikaci. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemky p.č. 1163/1 a p.č. 1170 jsou situovány v severní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po veřejné, zpevněné komunikaci. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Dle informací ČSÚ v obci Blatce je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro a obecní vodovod.

Dle platného územního plánu obce Blatce jsou pozemky zahrnuty v:

- pozemek p.č. 30/1 v plochách jako: „NP - plochy přírodní“,
- pozemek p.č. 30/3 v plochách jako: „NP - plochy přírodní“,
- pozemek p.č. 31 v plochách jako: „NP - plochy přírodní“,
- pozemek p.č. 35 v plochách jako: „NP - plochy přírodní“,
- pozemek p.č. 856 v plochách jako: „NS - plochy smíšené nezastavěného území - les na nelesní půdě“,
- pozemek p.č. 922/1 v plochách jako: „NZ - plochy zemědělské“,
- pozemek p.č. 924 v plochách jako: „NZ - plochy zemědělské“,
- pozemek p.č. 925/1 v plochách jako: „NZ - plochy zemědělské“,
- pozemek p.č. 1155/1 v plochách jako: „NP - plochy přírodní“,
- pozemek p.č. 1155/2 v plochách jako: „DS - plochy dopravní infrastruktury - plochy silniční dopravy“,

- pozemek p.č. 1163/1 v plochách jako: „NS - plochy smíšené nezastavěného území - les na nelesní půdě“,
- pozemek p.č. 1170 v plochách jako: „NS - plochy smíšené nezastavěného území - les na nelesní půdě“,
- pozemek p.č. 1264 v plochách jako: „NP - plochy přírodní“,
- pozemek p.č. 1266 v plochách jako: „SV - plochy smíšené obytné - plochy zástavby smíšené venkovské“.

Informace získány z WWW stránek města Česká Lípa.

Při místním šetření bylo zjištěno příslušenství pozemků p.č. 30/3, p.č. 30/1 , p.č. 31, p.č. 35, p.č. 1264 a p.č. 1266, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo s kovovými sloupky
- oplocení - dřevěné latě s kovovými sloupky
- skleník
- zpevněné plochy

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. 66, k.ú. Tubož

- 1) Objekty
 - a) Objekt č.p. 1 - bydlení
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Ocenění porovnávací metodou

Nemovité věci evidované na LV č. 278, k.ú. Tubož

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky

Komparativní metoda - stavební pozemky

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Komparativní metoda - ostatní pozemky

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK**Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění****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	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,020$$

Nemovitě věci evidované na LV č. 66, k.ú. Tubož**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 1/4 (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

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

Nemovitě věci evidované na LV č. 278, k.ú. Tuboř**Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
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)	II. Bez vlivu	0,00
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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Ocenění

Nemovité věci evidované na LV č. 66, k.ú. Tubož

1) Objekty

1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

1.1.a) Objekt č.p. 1 - bydlení – § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ O

Konstrukce: dřevěná

Podsklepení: podsklepená

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkroví: nemá podkroví

Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 111 Budovy jednobytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,254

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	$12,16 \times 8,85 + 6,19 \times 4,66 + (5,55 \times 0,73 + 0,70 \times 3,45)$	=	142,93 m ²
II.NP	$12,16 \times 8,85 + 6,19 \times 4,66$	=	136,46 m ²
I.PP	$12,16 \times 8,85 + (5,55 \times 0,73 + 0,70 \times 3,45)$	=	114,08 m ²
Součet:		=	393,47 m ²

Obestavěný prostor OP:

Spodní stavba	$12,16 \times 8,85 \times 2,20 + (5,55 \times 0,73 + 0,70 \times 3,45) \times 1,93$	=	249,24 m ³
Vrchní stavba	$12,16 \times 8,85 \times 5,12 + 6,19 \times 4,66 \times 5,95 + (5,55 \times 0,73 + 0,70 \times 3,45) \times 2,65$	=	739,76 m ³
Zastřešení	$12,16 \times 8,85 \times 3,75 \times 0,50 + 6,19 \times 4,66 \times 2,25 \times 0,50$	=	234,23 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 223,23 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – smíšené s částečnou izolací	4,30 %	Podstandardní
2. Zdivo – roubené	24,30 %	Podstandardní
3. Stropy	9,30 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová	4,20 %	Standardní
5. Krytina – plechová	3,00 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,70 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	6,40 %	Standardní
8. Fasádní omítky – běžný nátěr, vápenné hladké	3,30 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,40 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,40 %	Standardní
11. Schody	3,90 %	Standardní
12. Dveře	3,40 %	Standardní
13. Okna – dřevěná zdvojená, dřevěná kastlová	5,30 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,30 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,40 %	Standardní
16. Vytápění	4,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,00 %	Standardní
18. Bleskosvod – ano	0,50 %	Standardní
19. Rozvod vody	2,80 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,60 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	2,90 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	5,00 %	Standardní
25. Záchod	0,40 %	Standardní
26. Ostatní	3,00 %	Standardní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :

Základní koeficient K_4 :		1,0000
Úprava koeficientu K_4 :		
1. Základy	$-0,54 \times 4,30 \%$	- 0,0232
2. Zdivo	$-0,54 \times 24,30 \%$	- 0,1312
9. Vnější obklady	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 0,8416

Ocenění:

Základní cena ZC:		1 705,- Kč/m ³
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,8416
Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,2540
Základní jednotková cena upravená:	=	2 587,46 Kč/m³
Základní cena upravená: $1\,223,23\text{ m}^3 \times 2\,587,46\text{ Kč/m}^3$	=	3 165 058,70 Kč

Určení opotřebením odborným odhadem:

Opotřebení: 70,000 %		
Odpočet opotřebením: $3\,165\,058,70\text{ Kč} \times 70,000 \%$	-	2 215 541,09 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebením:	=	949 517,61 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: $I_T = 0,930$ Index polohy: $I_P = 1,020$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 949\,517,61$ KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,949$ **Cena stavby: $CS = CS_N \times pp = 901\,092,21$ Kč****Úprava ceny vlastnickým podílem**Vlastnický podíl: $\times \frac{1}{4}$ **Cena po úpravě: = 225 273,05 Kč****Objekt č.p. 1 - bydlení – zjištěná cena: 225 273,05 Kč****2) Pozemky****2.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****2.1.a) Pozemky – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Blatce

Název okresu: Česká Lípa

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	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 590,-$ Kč/m²**Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 76,-$ Kč/m²**

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvímSoučet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 954$ m²Redukční koeficient podle § 5 odst. 6 se neuplatňuje pro součet výměr do 1 000 m².Index trhu: $I_T = 0,930$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index polohy: I_P = 1,020

Index cenového porovnání dle § 4: I = I_T × I_O × I_P = **0,949**

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I = 72,1240 Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 52	Zastavěná plocha a nádvoří	878	63 324,87
37	Zahrada	76	5 481,42
	Součet:	954	68 806,29

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 4
Cena po úpravě:	=	17 201,57 Kč

Pozemky – zjištěná cena: **17 201,57 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, přihraničí, 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 Luka, okres Česká Lípa

Dřevěná, roubená chalupa v obci Luka, okres Česká Lípa. Jedná se objekt v původním stavu se dvěma nadzemními podlažními a prostornou půdou, která je vhodná k vestavbě. Objekt je situován na klidném místě na vlastním pozemku o celkové výměře 702 m². Objekt je napojen elektro a obecní vodovod. Odpady jsou svedeny do jímky. K dispozici je i prostorný sklep.

Nabídková CENA: 1 990 000,- Kč

2) Objekt Vidim, okres Mělník

Starší, přízemní rodinný dům s obytným podkrovím, který je situován v centru obce Vidim, okres Mělník. Dům je situován na pozemku o celkové výměře 2.653 m² a je ve stavu před rekonstrukcí. K objektu náleží hospodářské stavení. Objekt je napojen na vodovodní řád, elektřinu a jímku. Od domu je nádherný výhled do okolní krajiny.

Nabídková CENA: 2 390 000,- Kč

3) Objekt Chorušice, okres Mělník

Architektonicky velmi zajímavý, částečně podsklepený rodinný dům (vila) v původním stavu v obci Chorušice, okres Mělník, který je vhodný k rekonstrukci. V 1. NP se nachází bytová jednotka 2+1 s koupelnou a kotelnou na tuhá paliva. Ve 2. NP se nachází bytová jednotka 3+1 bez koupelny, se vstupem na půdu, kde se dá vybudovat další jednotka. Dům je situován na pozemku o celkové výměře 2.886 m² a je napojen na elektro, vodovod a septik. Vytápění objektu je lokální na tuhá paliva.

Nabídková CENA: 2 500 000,- 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 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 **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dostatečné možnosti parkování na veřejné komunikaci
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- v obci není hloubková kanalizace, vodovod a plynovod
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, 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 Luka, okres Česká Lípa	
Výchozí cena (VC):	1 990 000,- Kč
Množství (M):	0,95
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	0,90
Jednotková cena (JC):	2 111 097,85 Kč
Váha (V):	1,0
Objekt Vidim, okres Mělník	
Výchozí cena (VC):	2 390 000,- Kč
Množství (M):	0,95
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,05
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	0,95
Jednotková cena (JC):	2 183 631,78 Kč
Váha (V):	1,0

Objekt Chorušice, okres Mělník	
Výchozí cena (VC):	2 500 000,- Kč
Množství (M):	0,95
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,05
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	2 066 597,13 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	2 066 597,13 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	2 120 442,25 Kč
Maximální jednotková cena:	2 183 631,78 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	2 120 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 2 120 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 4
Cena po úpravě:	= 530 000,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 k výše uvedeným nemovitým věcem. 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 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%.

vliv spoluvlastnictví	× 0,800
Cena po úpravě:	= 424 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 424 000,- Kč

Nemovitě věci evidované na LV č. 278, k.ú. Tuboř**1) Pozemky****1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****1.1.a) Pozemky – § 4, 6, 9****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Blatce
 Název okresu: Česká Lípa

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	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	III. Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	0,70
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 590,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 76,- \text{ Kč/m}^2$
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_P = 1,020$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,020$

§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 23,2560 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1266	Trvalý travní porost	151	3 511,66

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	II. Místní komunikace (I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1201 m	-0,20
2 Charakter a zastavěnost území	III. V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
3 Povrchy	III. Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

Index cenového porovnání: $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,150$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 11,4000 \text{ Kč/m}^2$
 ZCU je omezena na 30 Kč/m² dle § 4 odst. 7.

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1155/1	Ostatní plocha	108	3 240,-
1155/2	Ostatní plocha	144	4 320,-
	Součet:	252	7 560,-

§ 6 – Zemědělské pozemky

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
30/1	Trvalý travní porost - část	53051	3 244	5,69	5,6900	18 458,36
30/1	Trvalý travní porost - část	57101	104	2,43	2,4300	252,72
30/3	Trvalý travní porost - část	53051	1 000	5,69	5,6900	5 690,-
30/3	Trvalý travní porost - část	57101	269	2,43	2,4300	653,67
35	Trvalý travní porost	53051	3 147	5,69	5,6900	17 906,43
922/1	Trvalý travní porost	53051	7 035	5,69	5,6900	40 029,15
924	Trvalý travní porost	53051	2 395	5,69	5,6900	13 627,55
1163/1	Trvalý travní porost	53011	2 851	7,38	7,3800	21 040,38
	Součet:		20 045			117 658,26

Průměrná základní cena zemědělských pozemků: $ZC_{pz} = 9,38 \text{ Kč/m}^2$

§ 6 odst. 5 – Zemědělské pozemky neobhospodařované

Základní cena upravená: $ZCU = ZC_{pz} \times 0,25 \times 0,65$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	snížení	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
31	Ostatní plocha	795		1,5243	1 211,82
856	Ostatní plocha	568		1,5243	865,80
925/1	Ostatní plocha	198		1,5243	301,81

Parc. č.	Název	Výměra [m ²] snížení	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
1170	Ostatní plocha	1 137	1,5243	1 733,13
1264	Ostatní plocha	295	1,5243	449,67
Součet:		2 993		4 562,23

Součet cen všech typů pozemků: = **133 292,15 Kč**

Pozemky – zjištěná cena: 133 292,15 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 Brniště - Luhov, okres Česká Lípa

Stavební pozemek o výměře 2.183 m² v obci Luhov, okres Česká Lípa. V místě je možnost napojení na elektřinu a obecní vodovod, který je v příjezdové cestě.

Nabídková CENA: 599 000,- Kč

2) Pozemek Zákupy - Kamenice, okres Česká Lípa

Stavební pozemek o celkové výměře 926 m² v obci Kamenice, okres Česká Lípa. Pozemek se nachází na klidném místě na konci obce. Přípojka vody a elektřiny je v blízkosti pozemku.

Nabídková CENA: 300 000,- Kč

3) Pozemek Snědovice - Mošnice, okres Litoměřice

Stavební pozemek o celkové výměře 2.298 m² na klidném místě v obci Nová Ves, okres Litoměřice. Dle územního plánu je pozemek určený k výstavbě. Příjezd k pozemku je po obecní komunikaci.

Nabídková CENA: 1 150 000,- Kč

4) Pozemek Doksy - Zbyny, okres Česká Lípa

Stavební pozemek o výměře 2.183 m² v obci Zbyny, okres Česká Lípa. IS se nachází na hranici pozemku (elektřina, voda). Pozemek je přístupný po zpevněné komunikaci.

Nabídková CENA: 1 258 560,- 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 refletoval 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 240,- do 495,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při spodní hranici uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **250,-Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	$K_{využitelnosti}$	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Brniště - Luhov, okres Česká Lípa				599 000,- Kč	2 183,00 m ²
1,00	1,05	1,10	1,00	237,57 Kč	1,0
Pozemek Zákupy - Kamenice, okres Česká Lípa				300 000,- Kč	926,00 m ²
1,00	1,05	1,10	1,00	280,50 Kč	1,0
Pozemek Snědovice - Mošnice, okres Litoměřice				1 150 000,- Kč	2 298,00 m ²
1,00	1,05	1,10	1,00	433,28 Kč	1,0
Pozemek Doksy - Zbyny, okres Česká Lípa				1 258 560,- Kč	2 208,00 m ²
1,00	1,05	1,10	1,00	493,51 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m²: 237,57 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 361,22 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 493,51 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 250,- Kč
 Jednotkové množství: × 1,00 m²
 Porovnávací hodnota: = 250,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 250,- Kč

Komparativní metoda - ostatní 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 Tuhaň - Domašice, okres Česká Lípa

Zemědělský pozemek o výměře 1.046 m² v katastrálním území Domašice, okres Česká Lípa. Pozemek je vhodný pro zemědělské účely.

Nabídková CENA: 20 000,- Kč

2) Pozemky Dolní Beřkovice, okres Mělník

Soubor zemědělských pozemků o celkové výměře 44.342 m² v katastrálním území Vehlovice, okres Mělník. Pozemky jsou vhodné pro zemědělské účely.

Nabídková CENA: 997 695,- Kč

3) Pozemky Blatce, okres Česká Lípa

Soubor zemědělských pozemků o celkové výměře 1.356 m² v katastrálním území Blatce, okres Česká Lípa. Pozemky jsou z části zapsány v LPIS a v současné době jsou obhospodařovány.

Nabídková CENA: 37 000,- Kč

4) Pozemky Dubá - Dražejov, okres Česká Lípa

Soubor zemědělských pozemků o celkové výměře 16.984 m², které se nacházejí v obci Dubá, místní část Dražejov, okres Česká Lípa. Pozemky jsou vhodné pro zemědělské účely.

Nabídková CENA: 492 536,- 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 porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)
- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávány (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 18,- do 28,- 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 **23,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Tuhaň - Domašice, okres Česká Lípa		20 000,- Kč	1 046,00 m ²
1,00	1,05	18,21 Kč	1,0
Pozemky Dolní Beřkovice, okres Mělník		997 695,- Kč	44 342,00 m ²
1,00	1,05	21,43 Kč	1,0
Pozemky Blatce, okres Česká Lípa		37 000,- Kč	1 356,00 m ²
1,00	1,05	25,99 Kč	1,0
Pozemky Dubá - Dražejov, okres Česká Lípa		492 536,- Kč	16 984,00 m ²
1,00	1,05	27,62 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m²: 18,21 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 23,31 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 27,62 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		23,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	23,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 23,- 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.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 66, k.ú. Tuboř

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích 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.

**Obvyklá hodnota nemovitých věcí evidovaných na LV č. 66 činí:
424 000,- Kč**

II) Nemovité věci evidované na LV č. 278, k.ú. Tuboř

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech dané cenové kategorie je srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je průměrná. V obdobných lokalitách je na trhu dostatečná nabídka srovnatelných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **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.

a) Pozemek p.č. 1266

Pozemek p.č. 1266	
Výměra pozemku	151 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	250,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku	37 750,- Kč
Výsledná obvyklá hodnota pozemku činí: (zaokrouhleno)	38 000,- Kč

b) Pozemky p.č. 30/1, p.č. 30/3, p.č. 31, p.č. 35, p.č. 856, p.č. 922/1, p.č. 924, p.č. 925/1, p.č. 1163/1, p.č. 1170 a p.č. 1264

Pozemky p.č. 30/1, p.č. 30/3, p.č. 31, p.č. 35, p.č. 856, p.č. 922/1, p.č. 924, p.č. 925/1, p.č. 1163/1, p.č. 1170 a p.č. 1264	
Výměra pozemků	23.038 m ²
Obvyklá hodnota pozemků za m ²	23,- Kč
Obvyklá hodnota pozemků	529 874,- Kč
Výsledná obvyklá hodnota pozemků činí: (zaokrouhleno)	530 000,- Kč

c) Pozemky p.č. 1155/1 a p.č. 1155/2

Srovnatelné pozemky komunikací a veřejných prostranství se běžně neobchodují. V našem konkrétním případě za obvyklou cenu k pozemkům p.č. 1155/1 a p.č. 1155/2 považujeme cenu zjištěnou dle platného administrativního předpisu, a to ve výši **8 000,- Kč** (zaokrouhleno).

Obvyklá hodnota nemovitých věcí evidovaných na LV č. 278 činí:

$$38\ 000,- + 530\ 000,- + 8\ 000,- = 576\ 000,- \text{ Kč}$$

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

$$424\ 000,- + 576\ 000,- = 1\ 000\ 000,- \text{ Kč}$$

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	225 273,- Kč
Cena pozemků	150 494,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	375 767,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 000 000,- 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 porovnáním činí

1 000 000,– Kč

Cena slovy: jedenmilion Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 3.6.2020

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. 21274-663/2020 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 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 LV č. 66 a LV č. 278

Náhled katastrální mapy