

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: 21423-812/2020

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 559/57 - orná půda a pozemku p.č. 562/6 - orná půda, vše v k.ú. Vinařice u Loun, obec Vinařice, okres Louny.

Objednatel 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 nemovité věci pro potřebu
exekučního řízení č.j. 139 EX 09903/17-066

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 19 stran a 4 stran příloh.

V Praze, dne 10.7.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 1.6.2020 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 09903/17-066**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 559/57** - orná půda a pozemku **p.č. 562/6** - orná půda, vše v k.ú. Vinařice u Louny, obec Vinařice, okres Louny.

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

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitostmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitosti. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitosti, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitostí nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitosti, a o právech a závadách s nemovitostí 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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. 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 oblíbeností 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 pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, 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 nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 9.6.2020 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 313, pro k.ú. Vinařice u Loun, obec Vinařice, okres Louny, vyhotovený objednavatelem dne 1.6.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Vinařice u Loun, obec Vinařice, okres Louny, vyhotovená znaleckým ústavem dne 9.6.2020, 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.

Údaje sdělené objednavatelem.

Územní plán obce Vinařice.

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 zpracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Ústecký
Okres: Louny
Obec: Vinařice
Katastrální území: Vinařice u Loun (782319)

List vlastnictví číslo: 313

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Nodl Jakub
Palackého náměstí 75, 41181 Brozany nad Ohří | Podíl: 1/6 |
| 2. Nodl Ondřej
Palackého náměstí 75, 41181 Brozany nad Ohří | Podíl: 1/6 |
| 3. Zemědělské družstvo Podlesí ROČOV
č. p. 1, 43967 Ročov | Podíl: 2/3 |

5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 559/57 - orná půda a pozemku p.č. 562/6 - orná půda, vše v k.ú. Vinařice u Loun, obec Vinařice, okres Louny, které jsou situovány v okrajové části obce, v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci, na pozemku p.č. 559/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Vinařice, č. p. 3, 439 15 Vinařice, přes pozemek p.č. 562/4 - orná půda a pozemek p.č. 559/58 - orná půda, které jsou ve vlastnictví: Česká republika. Přes pozemek p.č. 562/6 je vede trasa nadzemního vedení

Dle informací ČSÚ v obci Vinařice je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod.

Dle platného územního plánu obce Vinařice jsou pozemky vedeny takto:

- pozemek p.č. 559/57: „NZ - plochy zemědělské - orná půda, TTP“
- pozemek p.č. 562/6 v plochách návrhu: „V3 - BV - plochy obytné v rodinných domech - venkovské“

Informace získány z internetových stránek obce Vinařice.

Ocenění je provedeno dle skutečného, zjištěného stavu.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.

6. Obsah posudku

Pozemek p.č. 559/57, v k.ú. Vinařice u Loun

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky
- 2) Ocenění porovnávací metodou

Pozemek p.č. 562/6, v k.ú. Vinařice u Loun

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky
- 2) 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 1/6 (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

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

Pozemek p.č. 562/6, v k.ú. Vinařice u Loun**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	III. Okrajové části obce	-0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	V. Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	-0,02
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,899$$

Ocenění

Pozemek p.č. 559/57, v k.ú. Vinařice u Loun

1) Pozemky

1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

1.1.a) Pozemky – § 6

§ 6 – Zemědělské pozemky

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
559/57	Orná půda - část	43301	163	8,74	8,7400	1 424,62
559/57	Orná půda - část	43311	3 406	7,82	7,8200	26 634,92
Součet:			3 569			28 059,54

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 6
Cena po úpravě:	=	4 676,59 Kč

Pozemky – zjištěná cena: 4 676,59 Kč

2) 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 - Rvenice, okres Louny

Pozemek v katastrálním území Rvenice u Postoloprty o celkové ploše 5.834 m². Pozemek se skládá z trvalého travního porostu 153 m², ostatní plocha 50 m². Tento pozemek se nachází u koryta vodního toku přirozené nebo upravené a orné půdy 5631 m², BPEJ 106 02.

Nabídková CENA: 186 708,- Kč

2) Pozemek Jimlín - Zeměchy, okres Louny

Pozemky v k.ú. Zeměchy u Loun, okres Louny. Parcely mají charakter ostatní plochy.

Celková výměra 5064m². Zapsáno na LV č. 529.

Nabídková CENA: 105 600,- Kč

3) Pozemek Postoloprty - část obce 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 12.915m².

Nabídková CENA: 330 000,- Kč

4) Pozemek Mutějovice - Lhota pod Džbánem, okres Rakovník

Pozemky v obci Mutějovice, kde 40 pozemků se nachází v kat. území Lhota pod Džbánem a 3 pozemky v kat. území Mutějovice. Dle zápisu katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako chmelnice, orná půda, lesní pozemek, ostatní plocha. Přístup na pozemky jsou možné po místních komunikacích a lesy.

Nabídková CENA: 2 025 650,- Kč

5) Pozemek Jimlín - Zeměchy, okres Louny

Pole v k.ú. Jimlín. Jedná se o dva pozemky o celkové výměře 16.021 m².

Nabídková CENA: 785 029,- 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 **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 20,- do 47,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při vyšší hranici uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **47,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Postoloprty - Rvenice, okres Louny		186 708,- Kč	5 834,00 m ²
1,00	1,05	30,48 Kč	1,0
Pozemek Jimlín - Zeměchy, okres Louny		105 600,- Kč	5 064,00 m ²
1,00	1,05	19,86 Kč	1,0
Pozemek Postoloprty - Rvenice, okres Louny		330 000,- Kč	12 915,00 m ²
1,00	1,05	24,33 Kč	1,0
Pozemek Mutějovice - Lhota pod Džbánem, okres Rakovník		2 025 650,- Kč	69 850,00 m ²
1,00	1,05	27,62 Kč	1,0
Pozemek Jimlín - Zeměchy, okres Louny		785 029,- Kč	16 021,00 m ²
1,00	1,05	46,67 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	19,86 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	29,79 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	46,67 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		47,- Kč
Jednotkové množství:	×	3 569,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	167 743,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 6
Cena po úpravě:	=	27 957,17 Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/6 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. 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 u výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20 %.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě:	=	22 365,74 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 22 365,74 Kč

Pozemek p.č. 562/6, v k.ú. Vinařice u Loun**1) Pozemky****1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****1.1.a) Pozemky – § 9****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Vinařice
Název okresu: Louny

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	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová	0,90

zastávka

6 Občanská vybavenost v obci VI. Žádná vybavenost 0,80
 Základní cena výchozí: $ZC_v = 829,- \text{ Kč/m}^2$
Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 154,- \text{ Kč/m}^2$
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

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 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost 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: $I_P = 0,899$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,836$

§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 38,6232 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
562/6	Orná půda	4 703	181 644,91

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: $\times \frac{1}{6}$
Cena po úpravě: = 30 274,15 Kč

Pozemky – zjištěná cena: 30 274,15 Kč

2) 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 Slavětín, okres Louny

Stavební pozemek o celkové výměře 997 m², který se nachází v okrajové části obce Slavětín. K pozemku je přivedena elektřina, kanalizace ve vzdálenosti 30 m. Pozemek se nachází 4 km od Loun.

Nabídková CENA: 795 000,- Kč

2) Pozemek Brodec, okres Louny

Pozemek o celkové výměře 6.616 m² a podílem na sjezdu z místní komunikace. Nachází se v klidné části obce u lesa nedaleko oblasti Džbán. Pozemek sousedí s potokem. Voda a elektřina na patě pozemku. Vhodné i jako investice, lze zde postavit 3-4 rodinné domy. Dobré autobusové spojení, vzdálenost do Loun je 9 km, Praha 60 km.

Nabídková CENA: 3 440 320,- Kč

3) Pozemek Jimlín - Zeměchy, okres Louny

Oplocený stavební pozemek u hlavní silnice Louny-Zatec o velikosti 3.889 m².

Nabídková CENA: 1 690 000,- Kč

4) Pozemek Černčice, okres Louny

Pozemku k výstavbě rodinného domu o celkové výměře 2.598 m², který se nachází v klidné lokalitě obce Černčice u Loun- U parku. Pozemek je v přední části svažité, poté rovinatý. Hranice pozemku je olemována vzrostlými stromy, přístup je z obecní asfaltové silnice. Veškeré inženýrské sítě jsou připraveny na okraji pozemku.

Nabídková CENA: 1 770 000,- Kč

5) Pozemek Černčice, okres Louny

Pozemek v klidné lokalitě vedle městského parku v Černčicích o výměře 2.600 m². Mírně svažité pozemek se nachází na okraji zástavby, jeho severní a západní hranice je lemována lesoparkem. Pozemek obdélníkového tvaru je určen dle platného Územního plánu k výstavbě rodinného domu. Veškerá občanská vybavenost v dosahu, kompletní inženýrské sítě u pozemku.

Nabídková CENA: 1 650 000,- 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 410,- do 760,- 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 **580,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
<i>K_{polohy}</i>	<i>K_{objektivizační}</i>	<i>K_{přístupu}</i>	<i>K_{stavební připravenost}</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Slavětín, okres Louny				795 000,- Kč	997,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	759,42 Kč	1,0
Pozemek Brodec, okres Louny				3 440 320,- Kč	6 616,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	495,24 Kč	1,0
Pozemek Jimlín - Zeměchy, okres Louny				1 690 000,- Kč	3 889,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	413,87 Kč	1,0
Pozemek Černčice, okres Louny				1 770 000,- Kč	2 598,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	648,85 Kč	1,0
Pozemek Černčice, okres Louny				1 650 000,- Kč	2 600,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	604,40 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m²: 413,87 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum \text{JC} \times \text{V} / \sum \text{V}$): 584,36 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 759,42 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 580,- Kč
 Jednotkové množství: × 4 703,00 m²
 Porovnávací hodnota: = 2 727 740,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 1 / 6
Cena po úpravě: = **454 623,33 Kč**

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/6 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. 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 redukcí u výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20 %.

vliv spoluvlastnictví × 0,800
Cena po úpravě: = **363 698,66 Kč**
Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): **364 000,- 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 nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi 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 minimální 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 oceňovaných nemovitých věcí tuto považujeme za obvyklou.

I) Pozemek p.č. 559/57, k.ú. Vinařice u Loun

Obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:
22 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Pozemek p.č. 562/6, k.ú. Vinařice u Loun

Obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:
364 000,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:
22 000,- + 364 000,- = **386 000,- Kč**

REKAPITULACE

Cena pozemků podle cenového předpisu	34 951,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	386 000,- 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

386 000,- Kč

Cena slovy: tři sta osmdesát šest tisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 10.7.2020

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. 21423-812/2020 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

Kopie katastrální mapy