

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

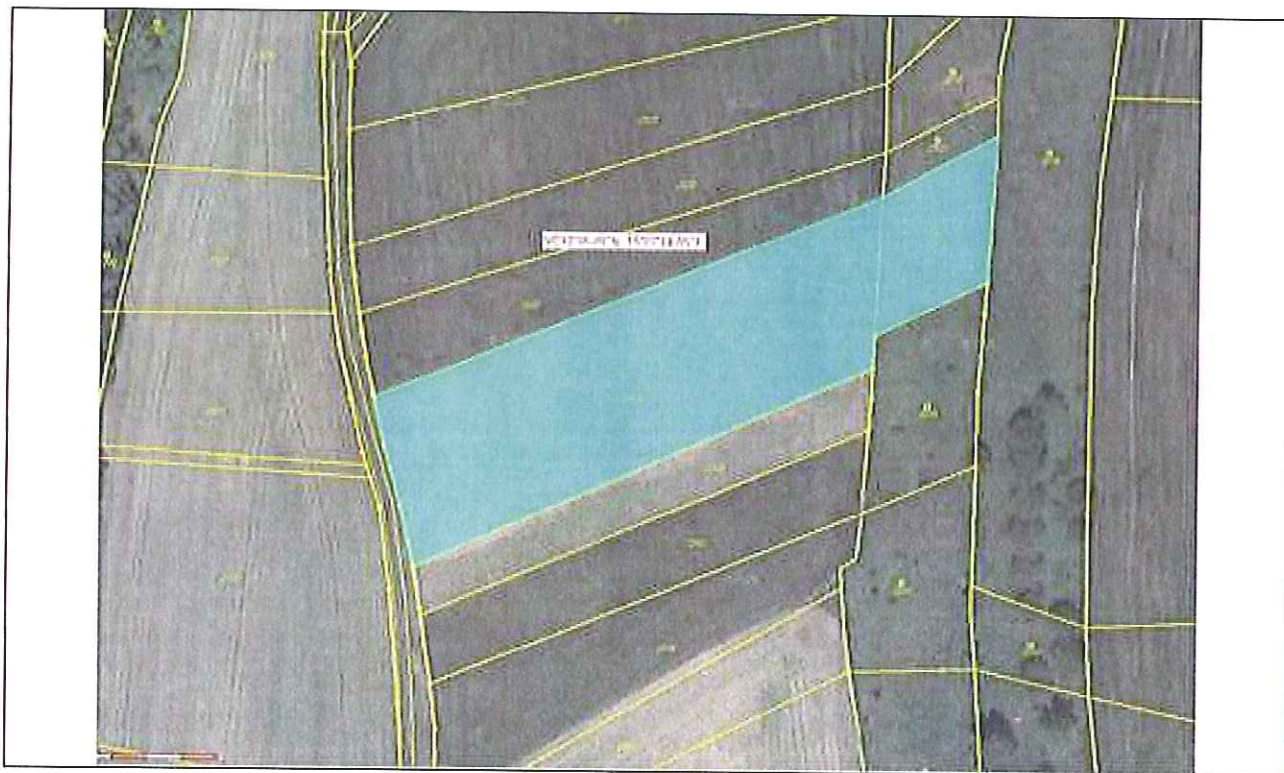
číslo ZP-16795

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky Odolenovice u Jenišovic (okr. Jablonec nad Nisou)
Katastrální údaje: Kraj Liberecký, okres Jablonec nad Nisou, obec Jenišovice, k.ú. Odolenovice u Jenišovic
Adresa nemovité věci: Odolenovice, 468 33 Odolenovice

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3
JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor
Adresa objednatele: Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.
Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č.j. 144 EX 7062/17 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

90 000 Kč

Stav ke dni: 31.8.2018

Datum místního šetření: 22.8.2018

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 31.8.2018

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 2327 (trvalý travní porost) a parc. č. 2336 (orná půda) v kat. území Odolenovice u Jenišovic, obec Jenišovice, okres Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV 148.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se*

zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znalce a objednávka znaleckého posudku ze dne 17.7.2018 pod č.j. 144 EX 7062/17-56.

Výpis z katastru nemovitostí.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Nájemní smlouva č. 137 ze dne 7.1.2002.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze, Praha 2012.

Místopis

Obec Odolenovice je částí obce Jenišovice. Nachází se cca 1 km severozápadně od obce Jenišovice, cca 4 km severně od města Turnov a cca 4 km jihovýchodně od města Hodkovice nad Mohelkou. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Do obce vede silnice III. třídy.

Stav posuzovaných pozemků

| | | | | | | |
|--------------------|---|---|--|--|---|-------------------------------|
| Typ pozemku: | <input type="checkbox"/> zast. plocha | <input type="checkbox"/> ostatní plocha | <input checked="" type="checkbox"/> orná půda | <input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní por. | <input type="checkbox"/> zahrada | <input type="checkbox"/> jiný |
| Přístup k pozemku: | <input type="checkbox"/> z veřejné komunikace | | <input checked="" type="checkbox"/> přes vlastní pozemky | | <input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem | |
| | <input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům | | <input type="checkbox"/> právně nezajištěn | | | |
| Využití pozemků: | <input type="checkbox"/> RD | <input type="checkbox"/> byty | <input type="checkbox"/> rek.objekt | <input type="checkbox"/> výstavba ind. garáže | | |
| Poloha: | <input type="checkbox"/> centrum | <input type="checkbox"/> kraj obce | <input type="checkbox"/> bytová zóna | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna | | |
| | <input type="checkbox"/> nákupní zóna | <input checked="" type="checkbox"/> mimo obec | | | | |

SOUČASNÝ STAV

Přípojky: voda kanalizace plyn
 elektro telefon zpev. příjezd

BUDOUCÍ STAV

Přípojky: voda kanalizace plyn
 elektro telefon zpev. příjezd

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř.

silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:

okrajová část - samota

Celkový popis

Oceňované pozemky se nacházejí cca 500 m jihozápadně od okraje zastavěné části obce Odolenovice. Jedná se o sousedící pozemky pravidelných tvarů. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako trvalý travní porost a orná půda o výměře 8 203 m². Pozemky jsou na západní straně ohraničené nezpevněnou cestou a nacházejí se v lánu. Pozemky jsou svažité k jižní straně. V době oceňování byly pozemky udržované a využívány. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2352, který je ve vlastnictví obce Jenišovice.

Příslušenství nebylo zjištěno.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Pozemky jsou pronajímány společností Roudenská zemědělská a.s. na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou jeden rok.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2352, který je ve vlastnictví obce Jenišovice.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky Odolenovice u Jenišovic (okr. Jablonec nad Nisou)

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky se nacházejí cca 500 m jihozápadně od okraje zastavěné části obce Odolenovice. Jedná se o sousedící pozemky pravidelných tvarů. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako trvalý travní porost a orná půda o výměře 8 203 m². Pozemky jsou na západní straně ohraničené nezpevněnou cestou a nacházejí se v lánu. Pozemky jsou svažité k jižní straně. V době oceňování byly pozemky udržované a využívány. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 2352, který je ve vlastnictví obce Jenišovice.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Sezemice, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** B30907AM

Popis: K prodeji zemědělské pozemky v k.ú. Sezemice. K prodeji je podíl 1/3 o výměře 11 286 m², jedná se vesměs o pozemky orné půdy. Většina pozemků je obhospodařovaných a přihlášených v LPIS.

Koeficienty:

| | |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - | 0,97 |
| velikost pozemku - | 1,00 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 0,95 |

| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------|---------------------------------------|
| 361 152 | 11 286 | 32,00 | 0,92 | 29,49 |

Název: Mírová pod Kozákovem - Vesec, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 696

Popis: K prodeji ornou půdu v katastru obce Vesec pod Kozákovem, okres Semily. Jedná se o blok parcel orné půdy o velikosti 11 887 m².

Koeficienty:

| | |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - | 0,97 |
| velikost pozemku - | 1,00 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,05 |
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 0,95 |

| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------|---------------------------------------|
| 301 573 | 11 887 | 25,37 | 0,97 | 24,55 |

Název: Veliš, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 6203

Popis: K prodeji pozemek o rozloze 8 194 m² v obci Veliš u Jičína. Pozemek je veden jako trvalý travní porost. Pozemek je dostupný z asfaltové komunikace.

Koeficienty:

| | |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - | 0,97 |
| velikost pozemku - | 1,00 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 0,95 |

| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------|---------------------------------------|
| 210 000 | 8 194 | 25,63 | 0,92 | 23,62 |

Název: Soběslavice, **Zdroj:** www.sreality.cz - ID: 150119

Popis: Na prodej orná půda o celkové výměře 12 424 m². Na pozemcích se v současné době hospodaří.

Koeficienty:

| | |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - | 0,97 |
| velikost pozemku - | 1,00 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,00 |
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 0,95 |

| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------|---------------------------------------|
| 372 720 | 12 424 | 30,00 | 0,92 | 27,65 |

Název: Hodkovice nad Mohelkou, **Zdroj:** www.sreality.cz - ID: N14441

Popis: Na prodej zemědělská půda o výměře 13 969 m² v k.ú. Hodkovice nad Mohelkou, okr. Liberec. Jedná se o celek ze 3 poz. parcel, který se nachází poblíž hl. silnice z Hodkovic na Český Dub. Parcely jsou součástí obdělávané zem. půdy, bez vlastní přístupové cesty.

Koeficienty:

| | |
|------------------------------|------|
| redukce pramene ceny - | 0,97 |
| velikost pozemku - | 1,00 |
| poloha pozemku - | 1,00 |
| dopravní dostupnost - | 1,05 |
| možnost zastavění poz. - | 1,00 |
| intenzita využití poz. - | 1,00 |
| vybavenost pozemku - | 1,00 |
| úvaha zpracovatele ocenění - | 0,95 |

| Cena [Kč] | Výměra [m ²] | Jednotková cena JC [Kč/m ²] | Koeficient Kc | Upravená JC. [Kč/m ²] |
|----------------|------------------------------|---|------------------|---------------------------------------|
| 405 101 | 13 969 | 29,00 | 0,97 | 28,06 |

Zjištěná průměrná jednotková cena

26,67 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí (JTC_0) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [m ²] | Jednotková cena [Kč/m ²] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [Kč] |
|---|------------|------------------------------|---|-------------------------------|-----------------------------------|
| trvalý travní porost | 2327 | 1 272 | 27,00 | 1 / 2 | 17 172 |
| orná půda | 2336 | 6 931 | 27,00 | 1 / 2 | 93 569 |
| Obvyklá cena před korekcí ceny | | | | | 110 741 |
| Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů | | | * 0,80 | = | 88 592,80 |
| Celková výměra pozemků | | | 8 203 | Hodnota pozemků celkem | 88 593 |

Výpočet věcných břemen

1 Nájemní smlouva

Nájemní smlouva k podílu 1/2 na pozemcích parc. č. 2327 a parc. č. 2336 pro společnost Roudenská zemědělská a.s. podle smlouvy č. 137 ze dne 7.1.2002.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z nájemného

Sjednané nájemné:

Nájem:

Výměra: 4 367,00 m²

Jednotková cena: 0,03 Kč/m²

Sjednané nájemné: 4 367,00 m² * 0,03 Kč/m² = 116,- Kč/rok

Ocenění se provede podle § 16b odst. 2) zákona č. 151/97 Sb., jelikož roční užitek lze určit ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu a tento roční užitek není o více než 1/3 nižší než cena obvyklá.

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

116,- Kč/rok * 100 % = 116,- Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 116,- Kč

Doba trvání věcného břemene: 1 let

116,- Kč * 1 let = 116,- Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 116,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

| | |
|------------------------|------------------|
| Hodnota pozemku | 88 593 Kč |
| Věcné břemeno | 116 Kč |

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání s nemovitými věcmi nabízených k obchodování v daném místě a místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 25 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5, které nejvíce odpovídaly oceňovaným pozemkům co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

90 000 Kč

slovy: Devadesát tisíc Kč

Závěr

I. Nemovitost, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemcích parc. č. 2327 (trvalý travní porost) a parc. č. 2336 (orná půda) v kat. území Odolenovice u Jenišovic, obec Jenišovice, okres Jablonec nad Nisou, zapsáno na LV 148.

II. Příslušenství nemovitosti, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovitosti (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši 90.000,- Kč.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- s nemovitou věcí je spojeno nájemní právo ve prospěch společnosti Roudenská zemědělská a.s. Znalec považuje nájemné (10,- Kč za měsíc) ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství, se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **89.880,- Kč.**

V Praze 31.8.2018

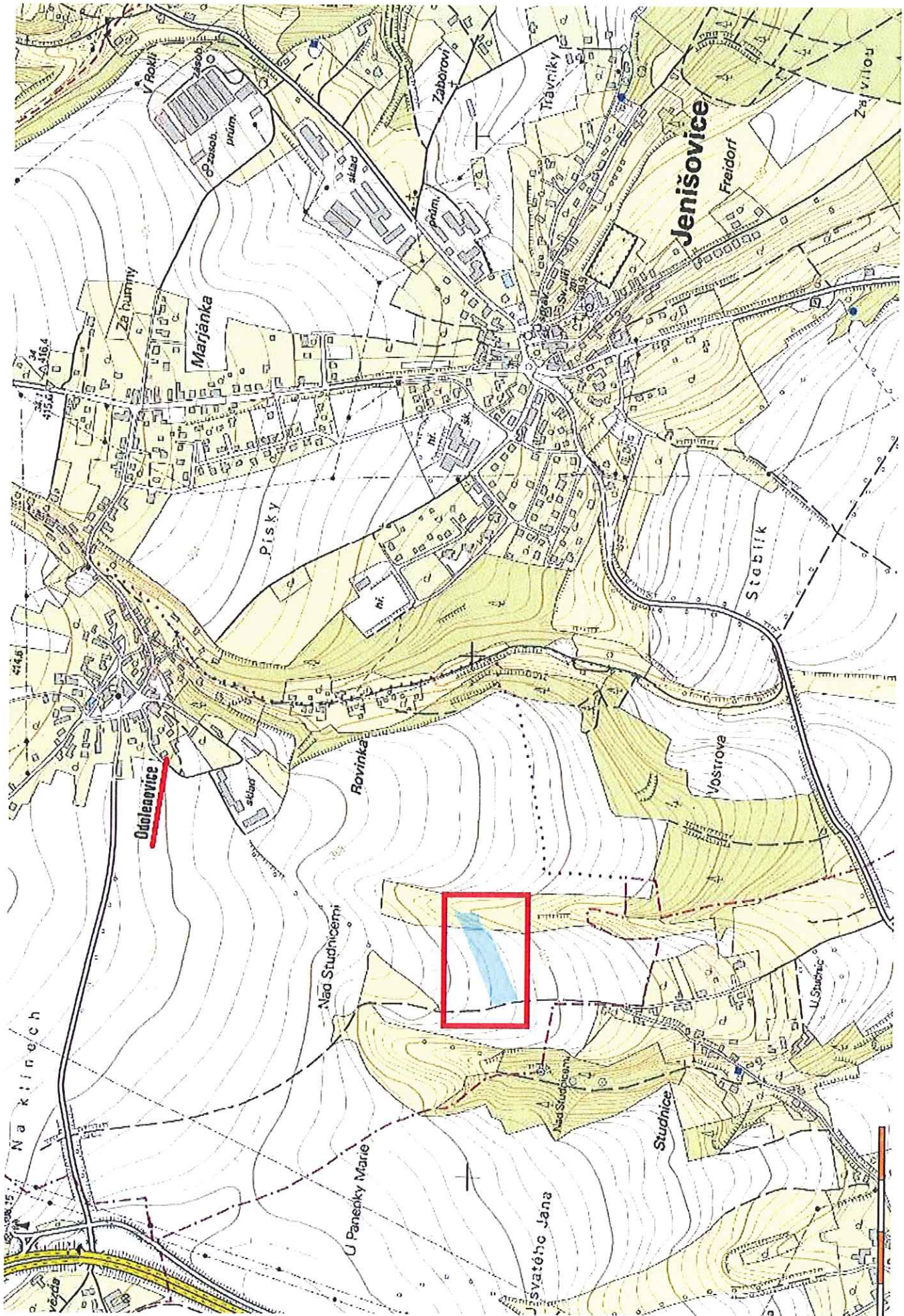
Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

| | |
|--------------------------|---|
| Znalecká doložka: | Znalecká doložka: Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Kateřina Jirkovská Jakub Chrástecský. Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. |
|--------------------------|---|

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-16795 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

| Podklady a přílohy | počet stran A4 příloze |
|------------------------------|-------------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí | 2 |
| Kopie katastrální mapy | 1 |
| Mapa oblasti | 1 |
| Ortofotomapa | 1 |





50°37'38.49"N, 15°07'14.05"E

