

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

## číslo ZP-17197

**NEMOVITÁ VĚC:** Pozemek Stříhov (okr. Nymburk)

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Nymburk, obec Sloveč, k.ú. Stříhov

Adresa nemovité věci: Stříhov, 289 03 Stříhov

**OBJEDNAVATEL:** EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3

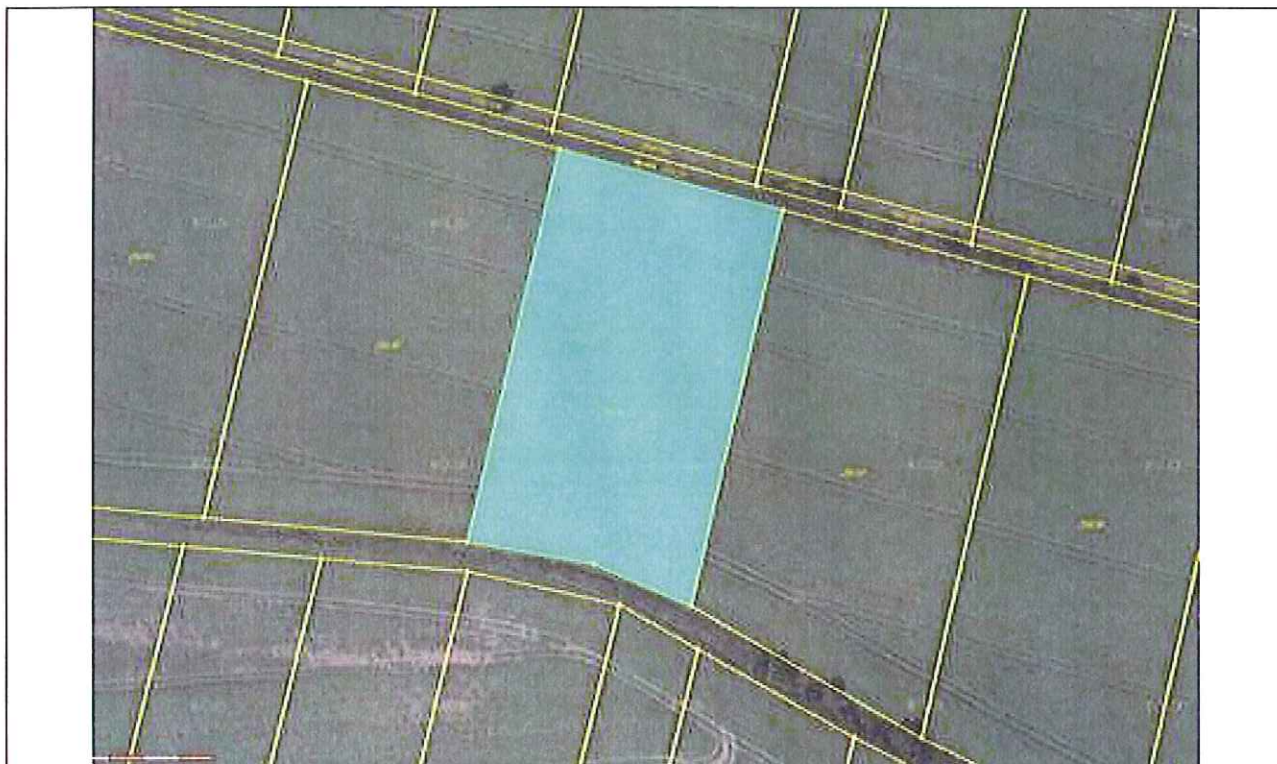
JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor

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 3676/16 (ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**18 000 Kč**

Stav ke dni: 23.11.2018

Datum místního šetření: 16.11.2018

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 1

**V Praze, dne 23.11.2018**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemku parc. č. 266/88 (orná půda) v kat. území Stříhov, obec Sloveč, okres Nymburk, zapsáno na LV 373.

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 oblíby. 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 oblíbou 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 potencionálních 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 potencionálních 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 dosažovaná 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 díkce 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 oblíby.“

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 26.10.2018 pod č.j. 144 EX 3676/16-44.

Výpis z katastru nemovitostí.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

#### **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. - Právnické 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 Stříhov je částí obce Sloveč. Nachází se cca 3 km východně od obce Sloveč, cca 8 km jihozápadně od města Nový Bydžov a cca 4 km severovýchodně od města Městec Králové. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Městci Králové a v Novém Bydžově. Do obce vedou 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 type="checkbox"/> trvalé travní por.	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Přístup k pozemku:	<input type="checkbox"/> z veřejné komunikace	<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům	<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> právně nezajištěn	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem	
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"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> mimo obec				

SOUČASNÝ STAV	BUDOUCÍ STAV
Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> zpev. příjezd	Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> 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

Oceňovaný pozemek se nachází cca 350 m západně od okraje zastavěné části obce Stříhov. Jedná se o zemědělský pozemek pravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako orná půda o výměře 7 457 m<sup>2</sup>. Pozemek je na severní straně ohraničený korytem Stříhovského potoka, na jižní straně keřovými porosty a nachází se v lánu. Pozemek je mírně svažité k severozápadní straně. V době oceňování byl pozemek udržovaný a zemědělsky využívaný. K pozemku nevede žádná příjezdová cesta.

Příslušenství nebylo zjištěno.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ve věci případné existence nájemní smlouvy byl dotázán pravděpodobný uživatel zjištěný dle databáze LPIS. Na tuto žádost nebylo do dne zpracování posudku reagováno.

## RIZIKA

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemku nevede žádná příjezdová cesta.

### **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

#### Pozemek Stříhov (okr. Nymburk)

#### Porovnávací metoda

Oceňovaný pozemek se nachází cca 350 m západně od okraje zastavěné části obce Stříhov. Jedná se o zemědělský pozemek pravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako orná půda o výměře 7 457 m<sup>2</sup>. Pozemek je na severní straně ohraničený korytem Stříhovského potoka, na jižní straně keřovými porosty a nachází se v lánu. Pozemek je mírně svažité k severozápadní straně. V době oceňování byl pozemek udržovaný a zemědělsky využíván. K pozemku nevede žádná příjezdová cesta.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Smidary, Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: 2023031132</b>			
<b>Popis:</b>	Na prodej soubor pozemků vedoucích podél řeky Cidliny v obci Smidary o celkové výměře 6 996 m <sup>2</sup> .			
<b>Koeficienty:</b>				
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. -			1,10	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
209 880	6 996	30,00	1,01	30,41

<b>Název:</b>	<b>Nový Bydžov, Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: 5217</b>			
<b>Popis:</b>	Na prodej orná půda v Novém Bydžově. Jedná se o prodej pozemků o celkové výměře 11 422 m <sup>2</sup> složené z 11 385 m <sup>2</sup> orné půdy a 37 m <sup>2</sup> ostatní plochy. Pozemky jsou obhospodařované na základě nájemní smlouvy s pětiletou výpovědní lhůtou.			
<b>Koeficienty:</b>				
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	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
354 082	11 422	31,00	0,92	28,57



<b>Název:</b>	<b>Žiželice, Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: LF-5087</b>			
<b>Popis:</b>	K prodeji zemědělský pozemek v k.ú. Loukonosy o výměře 7 205 m <sup>2</sup> . Pozemek je ve výlučném vlastnictví a katastrem nemovitostí je veden jako orná půda. Na pozemku vážně platná nájemní smlouva.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			0,95	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
253 000	7 205	35,11	0,88	30,74

<b>Název:</b>	<b>Žiželice, Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: LF-5086</b>			
<b>Popis:</b>	K prodeji zemědělské pozemky v k.ú. Hradištko II o výměře 6 221 m <sup>2</sup> . Pozemky jsou ve výlučném vlastnictví a katastrem nemovitostí jsou vedeny jako trvalý travní porost. Na pozemcích vážně platná nájemní smlouva.			
<b>Koeficienty:</b>				
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	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
218 000	6 221	35,04	0,92	32,29

<b>Název:</b>	<b>Běrunice, Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: 5230</b>			
<b>Popis:</b>	Na prodej zemědělské pozemky v obci Běrunice. Zemědělské pozemky o celkové rozloze 22 604 m <sup>2</sup> . Charakterem se jedná o ornou půdu. V současné době jsou pozemky obhospodařovány na základě nájemní smlouvy.			
<b>Koeficienty:</b>				
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	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
685 000	22 604	30,30	0,92	27,92



**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 <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
orná půda	266/88	7 457	30,00	1 / 8	27 964
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					27 964
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,65	=	18 176,60
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>7 457</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>18 177</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

**Hodnota pozemku**

**18 177 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 12 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5, které nejvíce odpovídaly oceňovanému pozemku 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**

**18 000 Kč**

slovy: Osmnácttisíc Kč

### **Závěr**

#### **I. Nemovitost, které se výkon týká:**

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 (jedna osmina) na pozemku parc. č. 266/88 (orná půda) v kat. území Stříhov, obec Sloveč, okres Nymburk, zapsáno na LV 373.

#### **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 18.000,- Kč.

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

- nezjištěny.



V Praze 23.11.2018

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

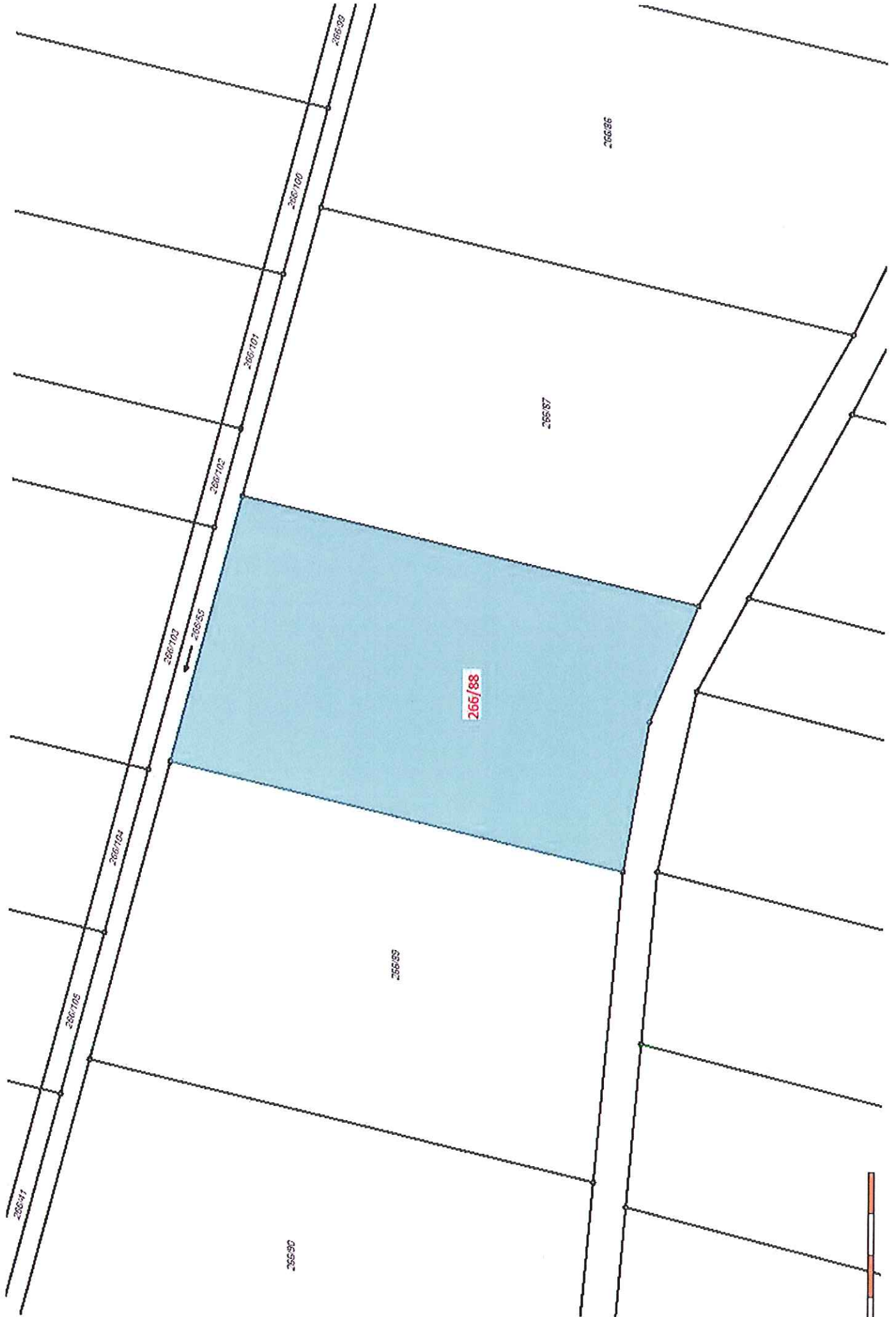
<b>Znalecká doložka:</b>	<b>Znalecká doložka:</b> Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších 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 Chrástěcký.  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-17197 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí	3
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	2
Ortofotomapa	1





266/88



266/47

266/705

266/704

266/702

266/35

266/703

266/701

266/100

266/39

266/90

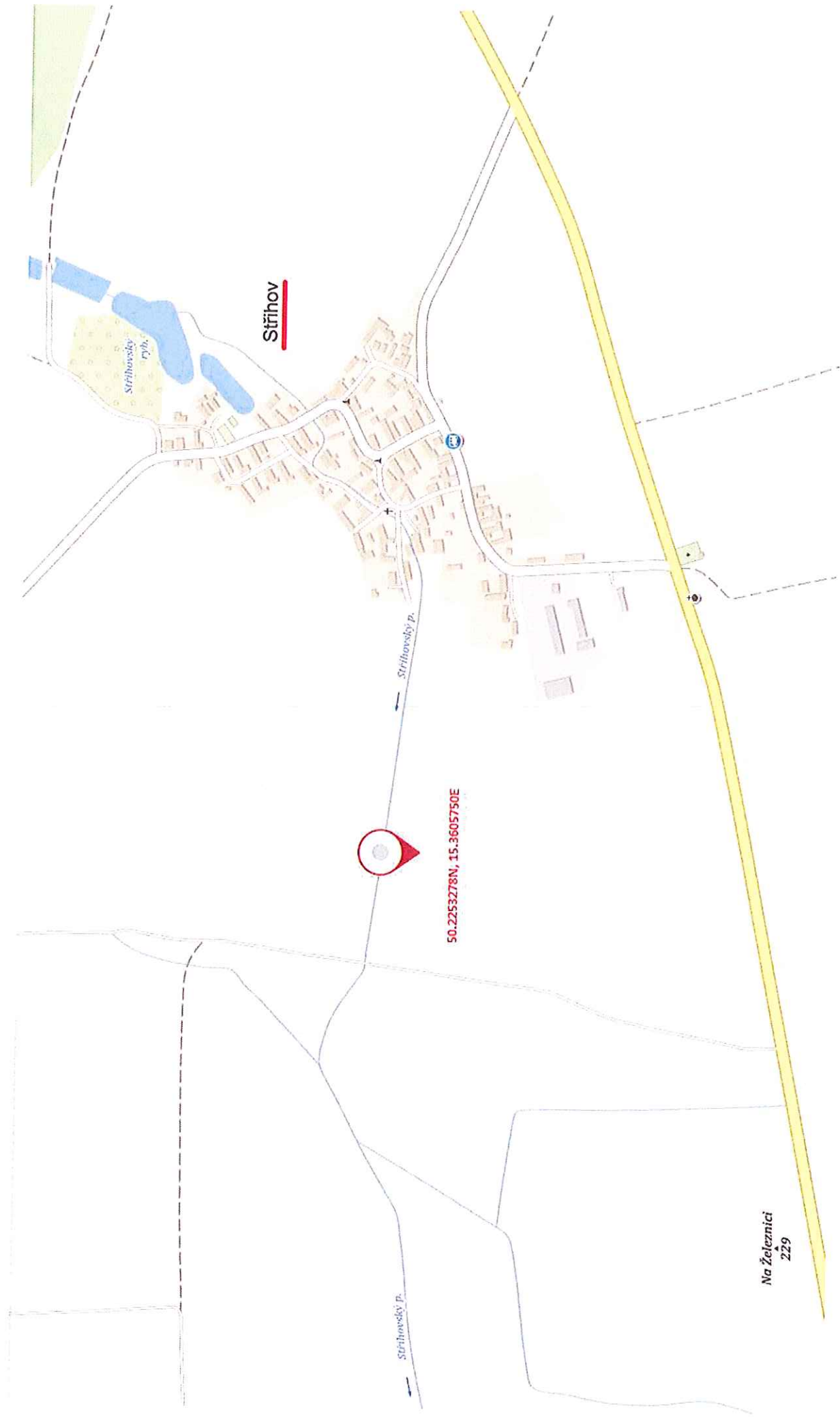
266/90

266/87

266/86







Střihov

Strihovský náb.

Strihovský p.

50.2253278N, 15.3605750E

Na železnici  
229

Strihovský p.



