

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-17228

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky Šlapanov (okr. Havlíčkův Brod)

Katastrální údaje: Kraj Vysočina, okres Havlíčkův Brod, obec Šlapanov, k.ú. Šlapanov

Adresa nemovité věci: Šlapanov, 582 51 Šlapanov

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3

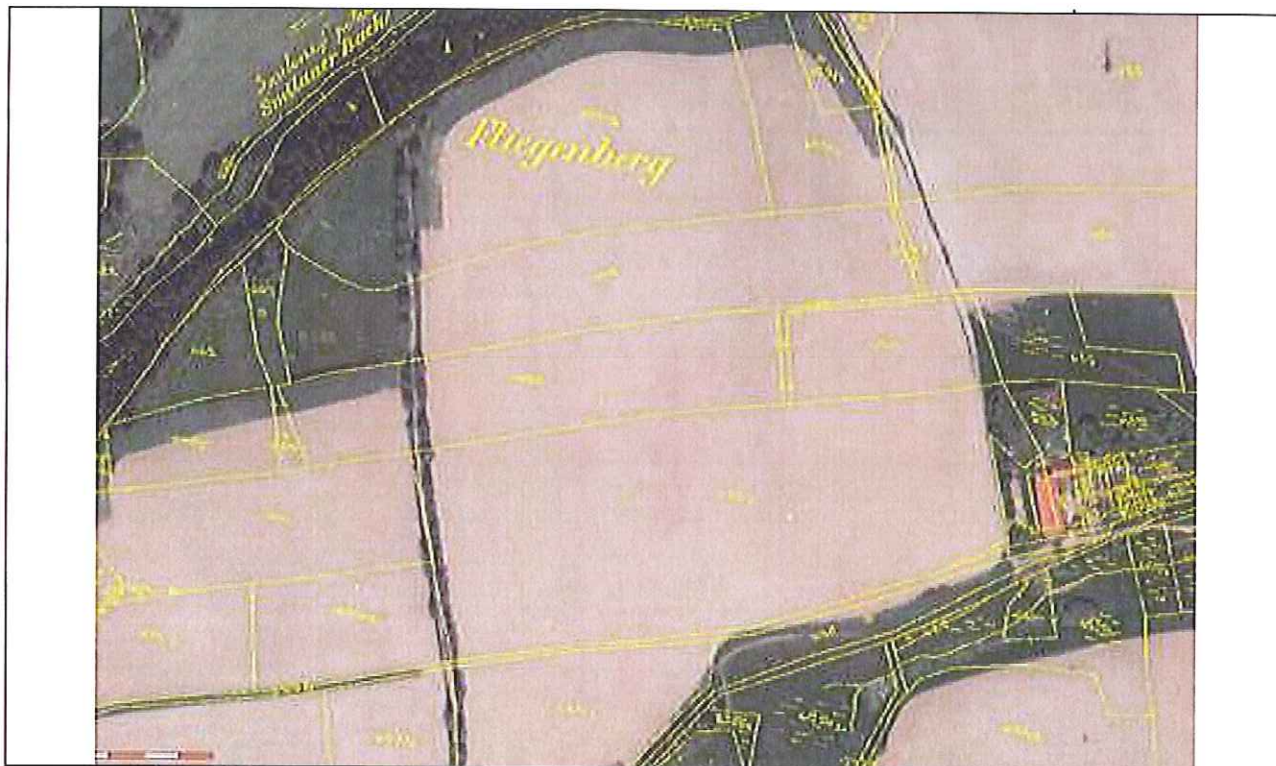
JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor

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 7068/11 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

78 000 Kč

Stav ke dni: 27.11.2018

Datum místního šetření: 1.11.2018

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 14

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 27.11.2018

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/20 (jedna dvacetina):

- na pozemku parc. č. 399 (lesní pozemek),

- na pozemcích vedených ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr - pozemku parc. č. PK 401 a parc. č. PK 656,

- na pozemcích ve zjednodušené evidenci - parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) - parc. č. 413, parc. č. 468 a parc. č. 655,

vše v kat. území Šlapanov, obec Šlapanov, okres Havlíčkův Brod, zapsáno na LV 338.

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 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.

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 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 prodejkch 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 17.10.2018 pod č.j. 144 EX 7068/11-109.

Výpis z katastru nemovitostí.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace z LHP.

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 Šlapanov se nachází cca 6 km jihozápadně od města Přibyslav, cca 19 km severně od města Jihlava a cca 7 km jihovýchodně od města Havlíčkův Brod. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Jihlavě, Přibyslavi a v Havlíčkově Brodu. Do obce vedou silnice III. a II. třídy a železniční trať.

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 checked="" type="checkbox"/> jiný
Přístup k pozemku:	<input checked="" 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	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 parc. č. 399 se nachází cca 650 m jihovýchodně od okraje zastavěné části obce Šlapanov. Jedná se o pozemek nepravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako lesní pozemek o výměře 258 m². Pozemek je na západní straně ohraničený ornou půdou. Na pozemku je porost vykácený. Pozemek je svažitý k severozápadní straně. K pozemku nevede žádná příjezdová cesta.

Oceňované pozemky parc. č. PK 401 a parc. č. 413 se nacházejí cca 550 m jižně od okraje zastavěné části obce Šlapanov. Jedná se o téměř sousedící pozemky nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr a parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) o výměře 62 985 m². Pozemek parc. č. 413 je na východní a částečně jižní straně ohraničený lesním porostem a na západní straně nezpevněnou cestou, která ohraničuje na východní straně pozemek parc. č. PK 401, který se nachází v lánu. Pozemky jsou svažité k západní straně. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1217, který je ve vlastnictví obce Šlapanov.

Oceňovaný pozemek parc. č. 468 se nachází cca 1 km jižně od okraje zastavěné části obce Šlapanov. Jedná se o travnatý pozemek nepravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako parcela původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) o výměře 20 252 m². Pozemek je na východní straně částečně ohraničený zpevněnou cestou a částečně lesním porostem. Přes pozemek vede nadzemní vedení VN. V době oceňování byl rovinný pozemek udržovaný. K pozemku vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1223/15, který je ve vlastnictví Kraje Vysočina.

Oceňované pozemky parc. č. 655 a parc. č. PK 656 se nacházejí cca 450 m jihozápadně od kraje zastavěné části obce Šlapanov. Jedná se o sousedící pozemky nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr a parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) o výměře 28 315 m². Na jižní straně jsou pozemky částečně ohraničené plotem sousedního vlastníka a nacházejí se v lánu. Na východním okraji pozemku parc. č. PK 656 vede nezpevněná cesta. Pozemky jsou svažité k východní straně. V době oceňování byly pozemky udržované a využívány. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemcích cizích vlastníků.

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

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1217, který je ve vlastnictví obce Šlapanov.

K pozemku vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1223/15, který je ve vlastnictví Kraje Vysočina.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky Šlapanov (okr. Havlíčkův Brod)

Porovnávací metoda

Oceňovaný pozemek parc. č. 399 se nachází cca 650 m jihovýchodně od okraje zastavěné části obce Šlapanov. Jedná se o pozemek nepravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako lesní pozemek o výměře 258 m². Pozemek je na západní straně ohraničený ornou půdou. Na pozemku je porost vykácený. Pozemek je svažité k severozápadní straně. K pozemku nevede žádná příjezdová cesta.

Oceňované pozemky parc. č. PK 401 a parc. č. 413 se nacházejí cca 550 m jižně od okraje zastavěné části obce Šlapanov. Jedná se o téměř sousedící pozemky nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr a parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) o výměře 62 985 m². Pozemek parc. č. 413 je na východní a částečně jižní straně ohraničený lesním porostem a na západní straně nezpevněnou cestou, která ohraničuje na východní straně pozemek parc. č. PK 401, který se nachází v lánu. Pozemky jsou svažité k západní straně. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1217, který je ve vlastnictví obce Šlapanov.

Oceňovaný pozemek parc. č. 468 se nachází cca 1 km jižně od okraje zastavěné části obce Šlapanov. Jedná se o travnatý pozemek nepravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako parcela původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) o výměře 20 252 m². Pozemek je na východní straně částečně ohraničený zpevněnou cestou a částečně lesním porostem. Přes pozemek vede nadzemní vedení VN. V době oceňování byl rovinný pozemek udržovaný. K pozemku vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1223/15, který je ve vlastnictví Kraje Vysočina.

Oceňované pozemky parc. č. 655 a parc. č. PK 656 se nacházejí cca 450 m jihozápadně od okraje zastavěné části obce Šlapanov. Jedná se o sousedící pozemky nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr a parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) o výměře 28 315 m². Na jižní straně jsou pozemky částečně ohraničené plotem sousedního vlastníka a nacházejí se v lánu. Na východním okraji pozemku parc. č. PK 656 vede nezpevněná cesta. Pozemky jsou svažité k východní straně. V době oceňování byly pozemky udržované a využívány. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemcích cizích vlastníků.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Ždírec nad Doubravou, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 2372
Popis:	K prodeji dva zemědělské pozemky o celkové rozloze 16 685 m ² . Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda a jsou zahrnuty v LPIS. K oběma pozemkům je zajištěn přístup po ostatní komunikaci.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	0,99

vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
499 000	16 685	29,91	0,82	24,56

Název: Světlá nad Sázavou, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** B30632MV

Popis: K prodeji zemědělské pozemky v k.ú. Dolní Březinka na Havlíčkovobrodsku. Jedná se o tři velké bloky orné půdy nedaleko vesnice. Obhospodařováno a vedeno v LPIS. Celková plocha k prodeji 89 490 m². Pozemky nejsou zatíženy žádným věcným břemenem.

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. -			0,99	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
2 326 740	89 490	26,00	0,91	23,72

Název: Vídeň, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 3193290332

Popis: K prodeji zemědělské pozemky v katastru Vídeň okres Žďár nad Sázavou o výměře 15 822 m². Pozemky se skládají z několika územních celků. Půda je obhospodařovaná na základě nájemní smlouvy.

Koeficienty:

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. -			0,99	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
411 372	15 822	26,00	0,87	22,53

Název: Lhotka, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 301

Popis: Na prodej o výměře 2,6 ha zemědělských pozemků v k.ú. Lhotka u Žďáru nad Sázavou. Pozemky jsou dobře přístupné. V současné době jsou pozemky pronajaté s jednoletou výpovědní lhůtou.

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. -			0,99	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
659 700	26 388	25,00	0,91	22,81

Název:	Herálec, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 381			
Popis:	Na prodej 2 ha převážně orné půdy v k.ú. Český Herálec na Žďársku. Pozemky jsou v současné době pronajaté s desetiletou výpovědní lhůtou.			
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. -			0,99	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
504 450	20 178	25,00	0,91	22,81

Zjištěná průměrná jednotková cena	23,29 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 velikostí 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]
lesní pozemek	399	258	23,00	1 / 20	297
orná půda	PK 401	41 732	23,00	1 / 20	47 992
orná půda	PK 656	26 324	23,00	1 / 20	30 273
orná půda	413	21 253	23,00	1 / 20	24 441
orná půda	468	20 252	23,00	1 / 20	23 290
orná půda	655	1 991	23,00	1 / 20	2 290
Obvyklá cena před korekcí ceny					128 583
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	77 149,80
Celková výměra pozemků		111 810	Hodnota pozemků celkem		77 150

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku

77 150 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 16 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

78 000 Kč

slovy: Sedmdesátosmtisíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/20 (jedna dvacetina):

- na pozemku parc. č. 399 (lesní pozemek),

- na pozemcích vedených ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr - pozemku parc. č. PK 401 a parc. č. PK 656,

- na pozemcích ve zjednodušené evidenci - parcely původ Přídělový plán nebo jiný podklad (GP) - parc. č. 413, parc. č. 468 a parc. č. 655,

vše v kat. území Šlapanov, obec Šlapanov, okres Havlíčkův Brod, zapsáno na LV 338 v objektivní zaokrouhlené výši **78.000,- Kč**.

V Praze 27.11.2018

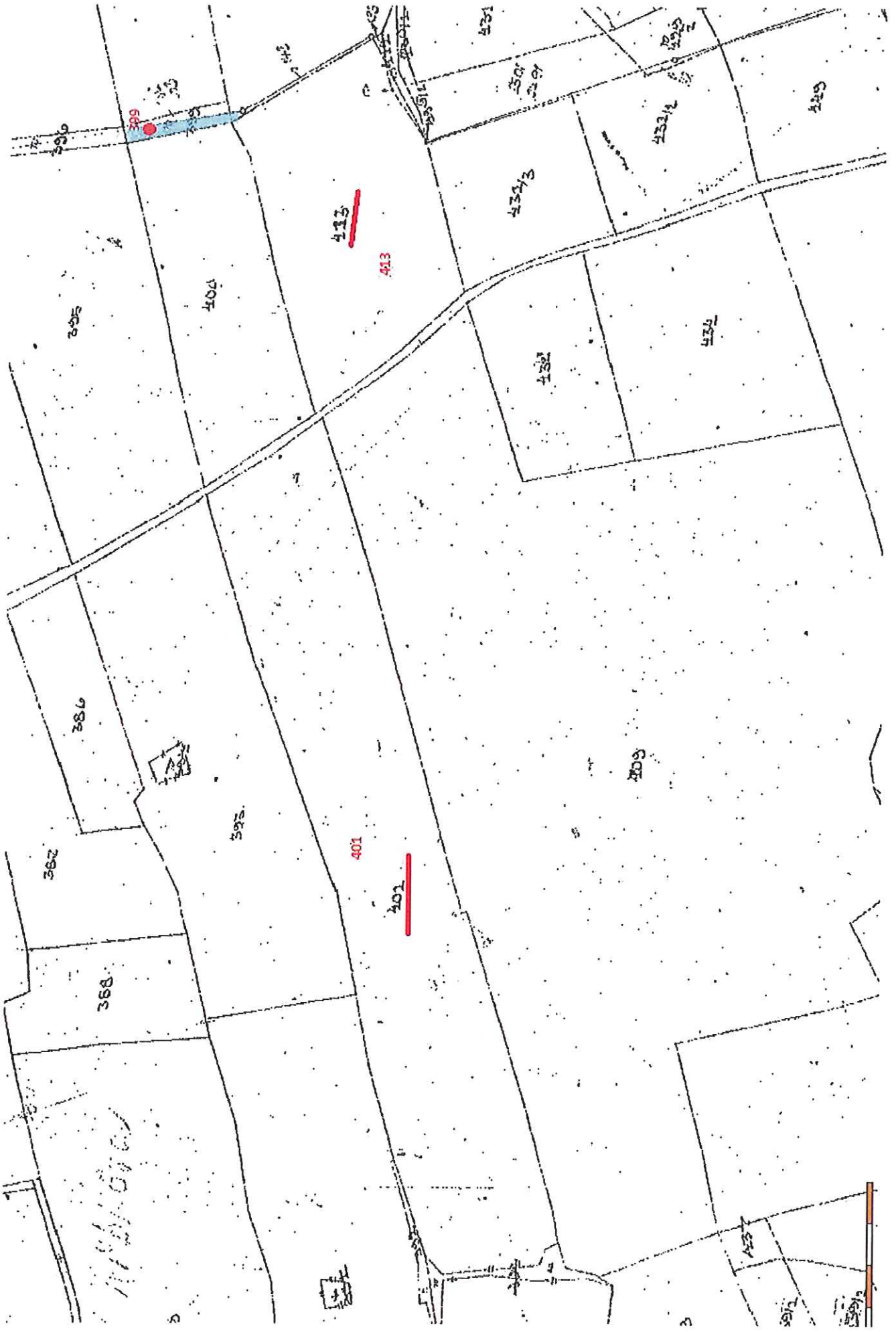
Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

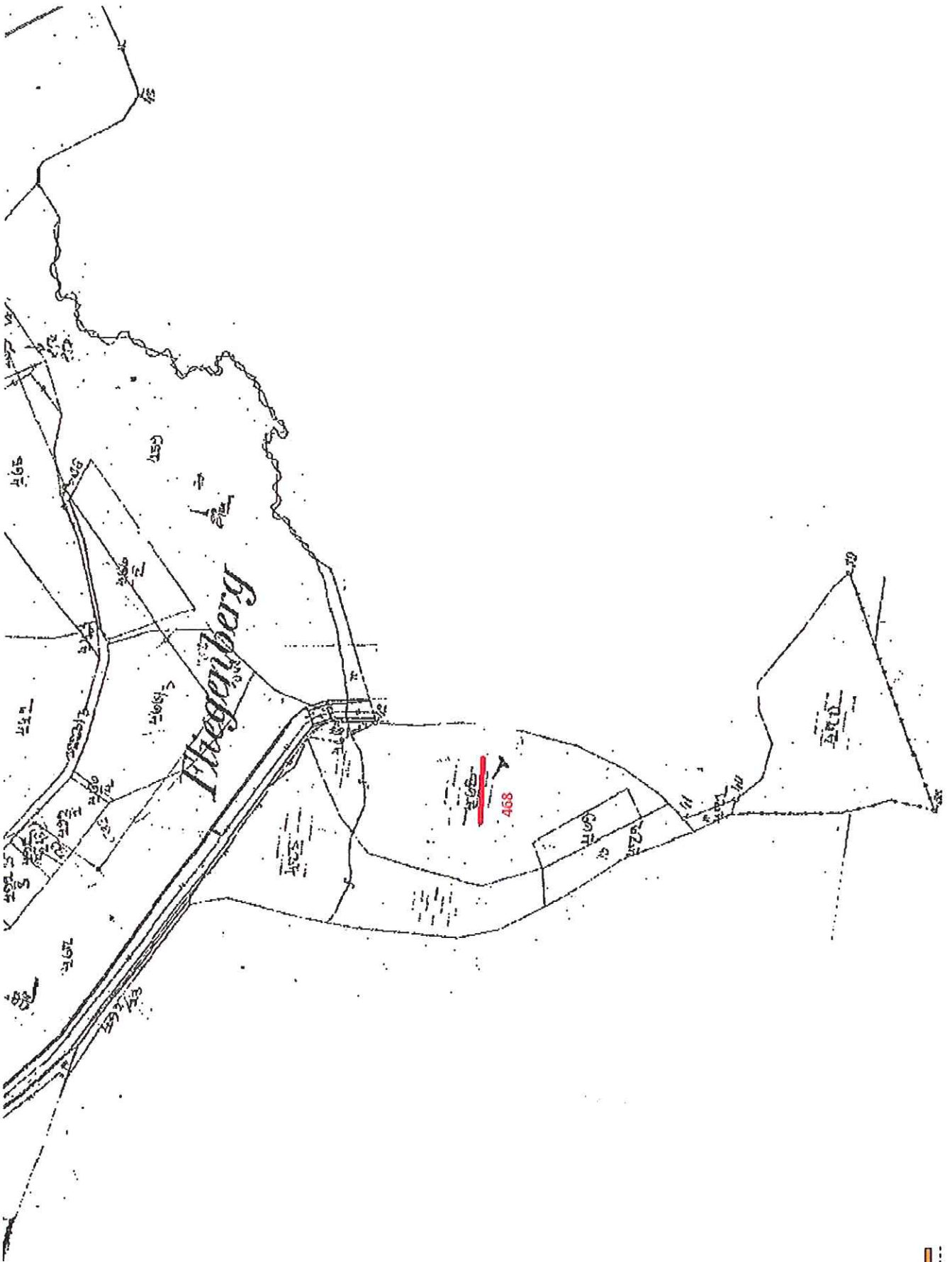
Znalecká doložka:	<p>Znalecká doložka: Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, 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.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Kateřina Jirkovská Jakub Chrástecský.</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-17228 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	7
Kopie katastrální mapy	3
Mapa oblasti	1
Ortofotomapa	3

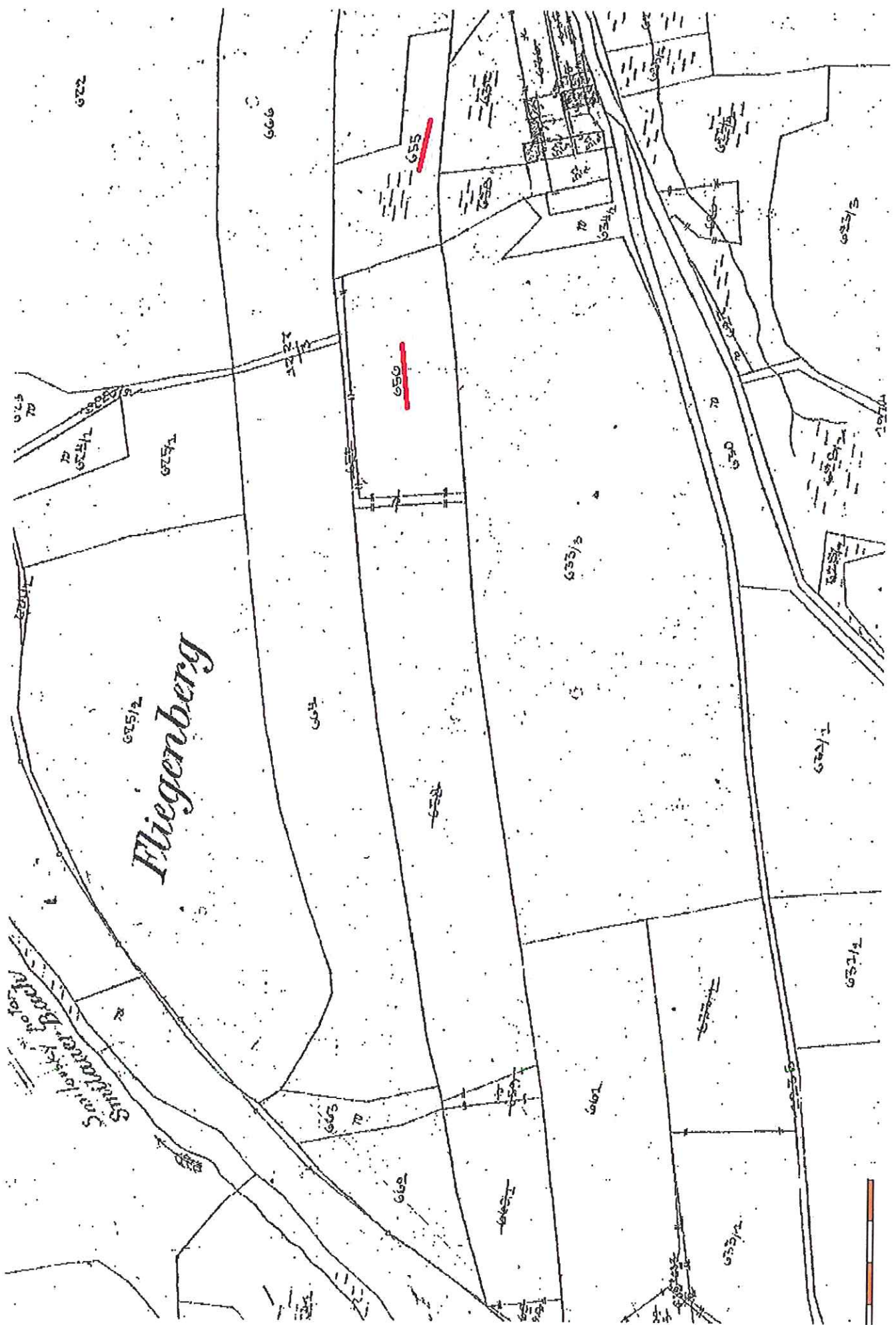


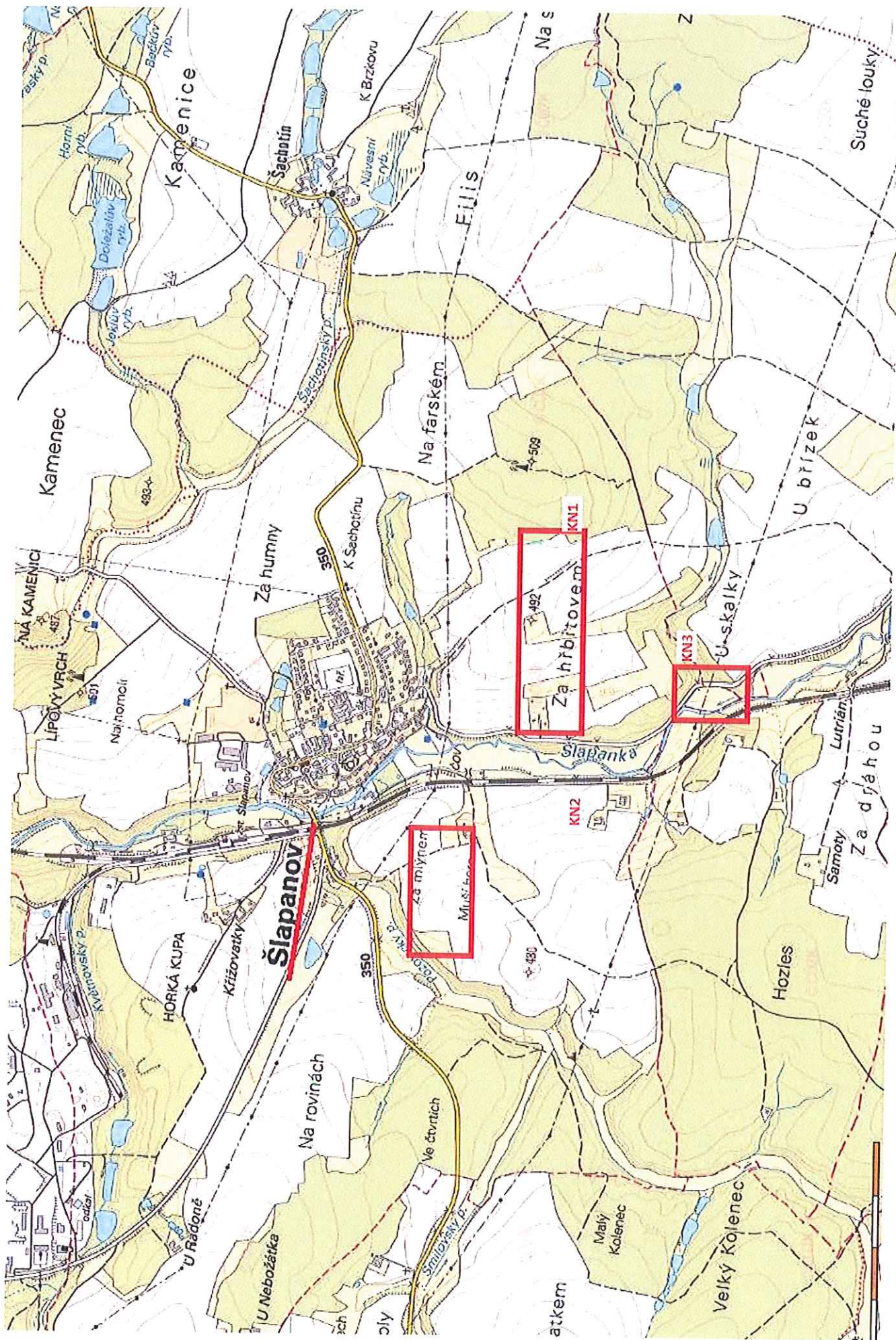


Bregentberg

468









49°32'07.02"N, 15°40'04.59"E

413

391

