

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-17238

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemky Stráž pod Ralskem (okr. Česká Lípa)
Katastrální údaje:	Kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Stráž pod Ralskem, k.ú. Stráž pod Ralskem
Adresa nemovité věci:	Stráž pod Ralskem, 471 27 Stráž pod Ralskem
OBJEDNAVATEL:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3
	JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor
Adresa objednavatele:	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 1901/16 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

52 500 Kč

Stav ke dni: 28.11.2018

Datum místního šetření: 14.11.2018

Počet stran: 17 stran

Počet příloh: 14

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 28.11.2018

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/9 (jedna devítina) na pozemcích parc. č. 1282/5 (ostatní plocha), parc. č. 1289/9 (orná půda), parc. č. 1491/46 (ostatní plocha), parc. č. 1492/10 (orná půda), parc. č. 1709/3 (trvalý travní porost), parc. č. 1709/6 (trvalý travní porost), parc. č. 1709/7 (trvalý travní porost), parc. č. 1709/8 (trvalý travní porost) a parc. č. 1724/4 (orná půda) v kat. území Stráž pod Ralskem, obec Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa, zapsáno na LV 533.

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 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 přikládávaná 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 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 26.10.2018 pod č.j. 144 EX 1901/16-57.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovitosti dne 14.11.2018.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Územní plán města Stráž pod Ralskem.

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

Město Stráž pod Ralskem se nachází cca 9 km severovýchodně od města Mimoň a cca 21 km východně od města Česká Lípa. Jedná se o město se základní infrastrukturou a se střední nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v České Lípě. Do města vedou silnice II. a III. třídy.

SOUČASNÝ STAV				BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna			<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

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

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	Vlastník:
1903/1	Česká republika
1903/3	Česká republika
1922/1	město Stráž pod Ralskem
1289/23	město Stráž pod Ralskem

Celkový popis

Oceňované pozemky parc. č. 1709/3, parc. č. 1709/6, parc. č. 1709/7, parc. č. 1709/8 a parc. č. 1724/4 se nacházejí v cca 50 m západně od okraje zastavěné části města. Jedná se o soubor sousedících rovinných travnatých pozemků nepravidelných tvarů. Na západní straně je soubor ohraničený zpevněnou komunikací, na jihovýchodní straně korytem řeky Ploučnice a nachází se v lánu. Na pozemku parc. č. 1709/3 se nacházejí listnaté keřové porosty. Přes část pozemku parc. č. 1709/8 a parc. č. 1724/4 vede nadzemní vedení VN. V době oceňování byly pozemky udržované a zemědělsky využívané. K pozemkům je přístup ze zpevněné komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 1903/1, který je ve vlastnictví České republiky.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plochy zemědělské.

Oceňovaný pozemek parc. č. 1282/5 se nachází cca 250 m jižně od okraje zastavěné části města Stráž pod Ralskem. Jedná se o rovinný travnatý pozemek nepravidelného tvaru. Pozemek je na severní straně ohraničený nezpevněnou cestou, díky které je k pozemku dobrý přístup a nachází se v lánu. Na pozemku se nachází náletový keřový porost. Pozemek byly v době oceňování neudržované a nevyužívané. K pozemku vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 1922/1, který je ve vlastnictví města Stráž pod Ralskem.

V územním plánu je pozemek vedený jako plocha zeleně - přírodního charakteru.

Oceňovaný pozemek parc. č. 1289/9 se nachází cca 350 m jižně od okraje zastavěné části města Stráž pod Ralskem. Jedná se o rovinný pozemek pravidelného tvaru. Pozemek je na jižní straně ohraničený zpevněnou cestou s chodníkem. Pozemek je svažité k jihozápadní straně. V době oceňování byl pozemek neudržovaný a nevyužívaný. K pozemku vede zpevněná cesta s chodníkem nacházející se na pozemku parc. č. 1289/23, který je ve vlastnictví města Stráž pod Ralskem.

Přípojky IS jsou v dosahu.

V územním plánu je pozemek vedený jako plocha změn na plochu bydlení - v rodinných domech.

Oceňované pozemky parc. č. 1491/46 a parc. č. 1492/10 se nacházejí cca 1,5 km jihozápadně od okraje zastavěné části města. Jedná se o sousedící travnaté a rovinné pozemky nepravidelných tvarů. Na severní straně je soubor ohraničený příkopem vedoucím podél zpevněné komunikace, na jižní straně korytem místního potoka a nachází se v lánu. Přes pozemek parc. č. 1492/10 vede nadzemní vedení VN. Na pozemku parc. č. 1491/46 se nachází listnatý porost. V době oceňování byly pozemky neudržované a nevyužívané. K pozemkům je přístup po zpevněné komunikaci přes příkop nacházející se na pozemku parc. č. 1903/3, který je ve vlastnictví České republiky.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plochy zemědělské.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenství nebylo zjištěno.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ve věci případné existence nájemní smlouvy byl dotázán pravděpodobný uživatel zjištěný dle databáze LPIS. Na tuto žádost bylo odpovězeno, že společnost Dartex-CX spol. s r.o. pozemky neužívá a nemá na nich uzavřenou žádnou nájemní smlouvu.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsán v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům je přístup ze zpevněné komunikace nacházející se na pozemcích parc. č. 1903/1 a parc. č. 1903/3, které jsou ve vlastnictví České republiky.

K pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemcích parc. č. 1922/1 a parc. č. 1289/23, které jsou ve vlastnictví města Stráž pod Ralskem.

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.

OBSAH

Zemědělské pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Stráž pod Ralskem (okr. Česká Lípa)

Stavební pozemek

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Stráž pod Ralskem (okr. Česká Lípa)

OCENĚNÍ

Zemědělské pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Stráž pod Ralskem (okr. Česká Lípa)

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky parc. č. 1709/3, parc. č. 1709/6, parc. č. 1709/7, parc. č. 1709/8 a parc. č. 1724/4 se nacházejí v cca 50 m západně od okraje zastavěné části města. Jedná se o soubor sousedících rovinných travnatých pozemků nepravidelných tvarů. Na západní straně je soubor ohraničený zpevněnou komunikací, na jihovýchodní straně korytem řeky Ploučnice a nachází se v lánu. Na pozemku parc. č. 1709/3 se nacházejí listnaté keřové porosty. Přes část pozemku parc. č. 1709/8 a parc. č. 1724/4 vede nadzemní vedení VN. V době oceňování byly pozemky udržované a zemědělsky využívány. K pozemkům je přístup ze zpevněné komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 1903/1, který je ve vlastnictví České republiky.

Oceňovaný pozemek parc. č. 1282/5 se nachází cca 250 m jižně od okraje zastavěné části města Stráž pod Ralskem. Jedná se o rovinný travnatý pozemek nepravidelného tvaru. Pozemek je na severní straně ohraničený nezpevněnou cestou, díky které je k pozemku dobrý přístup a nachází se v lánu. Na pozemku se nachází náletový keřový porost. Pozemek byly v době oceňování neudržované a nevyužívané. K pozemku vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 1922/1, který je ve vlastnictví města Stráž pod Ralskem.

Oceňované pozemky parc. č. 1491/46 a parc. č. 1492/10 se nacházejí cca 1,5 km jihozápadně od okraje zastavěné části města. Jedná se o sousedící travnaté a rovinné pozemky nepravidelných tvarů. Na severní straně je soubor ohraničený příkopem vedoucím podél zpevněné komunikace, na jižní straně korytem místního potoka a nachází se v lánu. Přes pozemek parc. č. 1492/10 vede nadzemní vedení VN. Na pozemku parc. č. 1491/46 se nachází listnatý porost. V době oceňování byly pozemky neudržované a nevyužívané. K pozemkům je přístup po zpevněné komunikaci přes příkop nacházející se na pozemku parc. č. 1903/3, který je ve vlastnictví České republiky.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Cvikov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 641944
Popis:	Na prodej pozemky o celkové ploše 12 563 m ² , který se nachází na okraji města Cvikov. Jedná se celkem o tři pozemky, které jsou rozděleny na dvě jednotné části. První část je o celkové ploše 6 181 m ² a druhá část složená ze dvou pozemků je o celkové ploše 6 382 m ² . Pozemky jsou vedené jako trvalý travní porost a ostatní plocha. Jedná se o mírně svažité zatravněný terén, který je z části zalesněn náletovými dřevinami.
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. -	0,99
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]
250 000	12 563	19,90	0,96	19,06

Název: Břevniště, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 366

Popis: K prodeji zemědělské pozemky o celkové výměře 13 125 m² v k.ú. Břevniště pod Ralskem. Jedná se o ornou půdu o výměře 12 251 m² a trvalý travní porost o výměře 874 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. -	0,99
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]
328 125	13 125	25,00	0,96	23,95

Název: Janovice v Podještědí, Zdroj: www.sreality.cz - ID: B30914AM

Popis: K prodeji zemědělské pozemky v k.ú. Janovice v Podještědí. K prodeji je podíl 1/3 o výměře 30 212 m². Jedná se o pozemky trvalého travního porostu. Pozemky jsou obhospodařované a přihlášené v LPIS.

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. -	0,99
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]
785 512	30 212	26,00	0,96	24,91

Název: Velký Valtínov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 661245

Popis: K prodeji soubor pozemků vedených jako trvalý travní porost a lesní pozemek o celkové výměře 21 131 m² v k.ú. Velký Valtínov. Přístup po obecní zpevněné komunikaci. Pozemky jsou obhospodařované na základě pachtovní smlouvy.

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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
570 537	21 131	27,00	0,91	24,63

Zjištěná průměrná jednotková cena

23,14 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]
ostatní plocha	1282/5	464	23,00	1 / 9	1 186
ostatní plocha	1491/46	158	23,00	1 / 9	404
orná půda	1492/10	13 732	23,00	1 / 9	35 093
trvalý travní porost	1709/3	785	23,00	1 / 9	2 006
trvalý travní porost	1709/6	1 821	23,00	1 / 9	4 654
trvalý travní porost	1709/7	90	23,00	1 / 9	230
trvalý travní porost	1709/8	9 268	23,00	1 / 9	23 685
orná půda	1724/4	3 667	23,00	1 / 9	9 371
Obvyklá cena před korekcí ceny					76 629
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	45 977,40
Celková výměra pozemků			29 985	Hodnota pozemků celkem	45 977

Stavební pozemek

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Stráž pod Ralskem (okr. Česká Lípa)

Porovnávací metoda

Oceňovaný pozemek parc. č. 1289/9 se nachází cca 350 m jižně od okraje zastavěné části města Stráž pod Ralskem. Jedná se o rovinný pozemek pravidelného tvaru. Pozemek je na jižní straně ohraničený zpevněnou cestou s chodníkem. pozemek je svažité k jihozápadní straně. V době oceňování byl pozemek neudržovaný a nevyužívaný. K pozemku vede zpevněná cesta s chodníkem nacházející se na pozemku parc. č. 1289/23, který je ve vlastnictví města Stráž pod Ralskem.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Hvězdov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 654880			
Popis:	Na prodej stavební pozemek v obci Hvězdov. Plocha pozemku je 1 862 m ² . V dosahu pozemku přívod elektřiny, vodu nutno řešit vrtem, odpady do ČOV.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,97
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,20
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/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
465 500	1 862	250,00	1,16	290,27

Název:	Křižany, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 108
Popis:	K prodeji rovinný stavební pozemek o výměře 1 824 m ² v Křižanech na Liberecku. Pozemek je přímo přístupný z veřejné komunikace. Sítě jsou před pozemkem u komunikace. Vhodné pro stavbu rodinného domu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,10
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
684 000	1 824	375,00	0,91	342,11

Název: Jablonné v Podještědí, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 2331107

Popis: K prodeji stavební pozemek v Heřmanicích v Podještědí. Jedná se o dvě parcely - 1067 m² a 284 m², určené na stavbu RD. Na pozemku je elektřina, tel. přípojka.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,20
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]
337 750	1 351	250,00	1,16	290,27

Název: Hamr na Jezeře, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** N14209

Popis: Na prodej stavební pozemek o celkové výměře 10 486 m² v Hamru na Jezeře. Pozemek je rovinatý a udržovaný. Přístup na pozemek je z veřejné asfaltové komunikace. Přípojky: voda, elektřina, kanalizace na hranici pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,20
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,95
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 643 000	10 330	255,86	1,05	268,78

Název: Útěchovice, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 663645

Popis: K prodeji pozemek o celkové ploše 1 545 m², který se nachází v obci Útěchovice. Dle územního plánu obce je pozemek v zastavěném území a je určen pro stavbu rodinného bydlení venkovského charakteru. Vodovodní řad a elektřina jsou v blízkosti pozemku.

Na pozemku je studna.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,20
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/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
350 000	1 545	226,54	1,16	263,03

Zjištěná průměrná jednotková cena

290,89 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]
orná půda	1289/9	388	291,00	1 / 9	12 545
Obvyklá cena před korekcí ceny					12 545
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	7 527,00
Celková výměra pozemků			388	Hodnota pozemků celkem	7 527

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Zemědělské pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Stráž pod Ralskem (okr. Česká Lípa) 46 000,- Kč

Stavební pozemek

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Stráž pod Ralskem (okr. Česká Lípa) 7 500,- Kč

Hodnota pozemku

53 504 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 34 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 9, 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

52 500 Kč

slovy: Padesátdvatisícipětset Kč

Závěr

I. Nemovitost, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/9 (jedna devítina):

A) na pozemcích parc. č. 1282/5 (ostatní plocha), parc. č. 1491/46 (ostatní plocha), parc. č. 1492/10 (orná půda), parc. č. 1709/3 (trvalý travní porost), parc. č. 1709/6 (trvalý travní porost), parc. č. 1709/7 (trvalý travní porost), parc. č. 1709/8 (trvalý travní porost) a parc. č. 1724/4 (orná půda) v kat. území Stráž pod Ralskem, obec Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa, zapsáno na LV 533,

B) na pozemku parc. č. 1289/9 (orná půda) v kat. území Stráž pod Ralskem, obec Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa, zapsáno na LV 533.

II. Příslušenství nemovitosti, které se výkon týká:

A, B) nezjištěno.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši **45.000,- Kč**,

B) v objektivní zaokrouhlené výši **7.500,- Kč**.

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

A, B) nezjištěny.

V Praze 28.11.2018

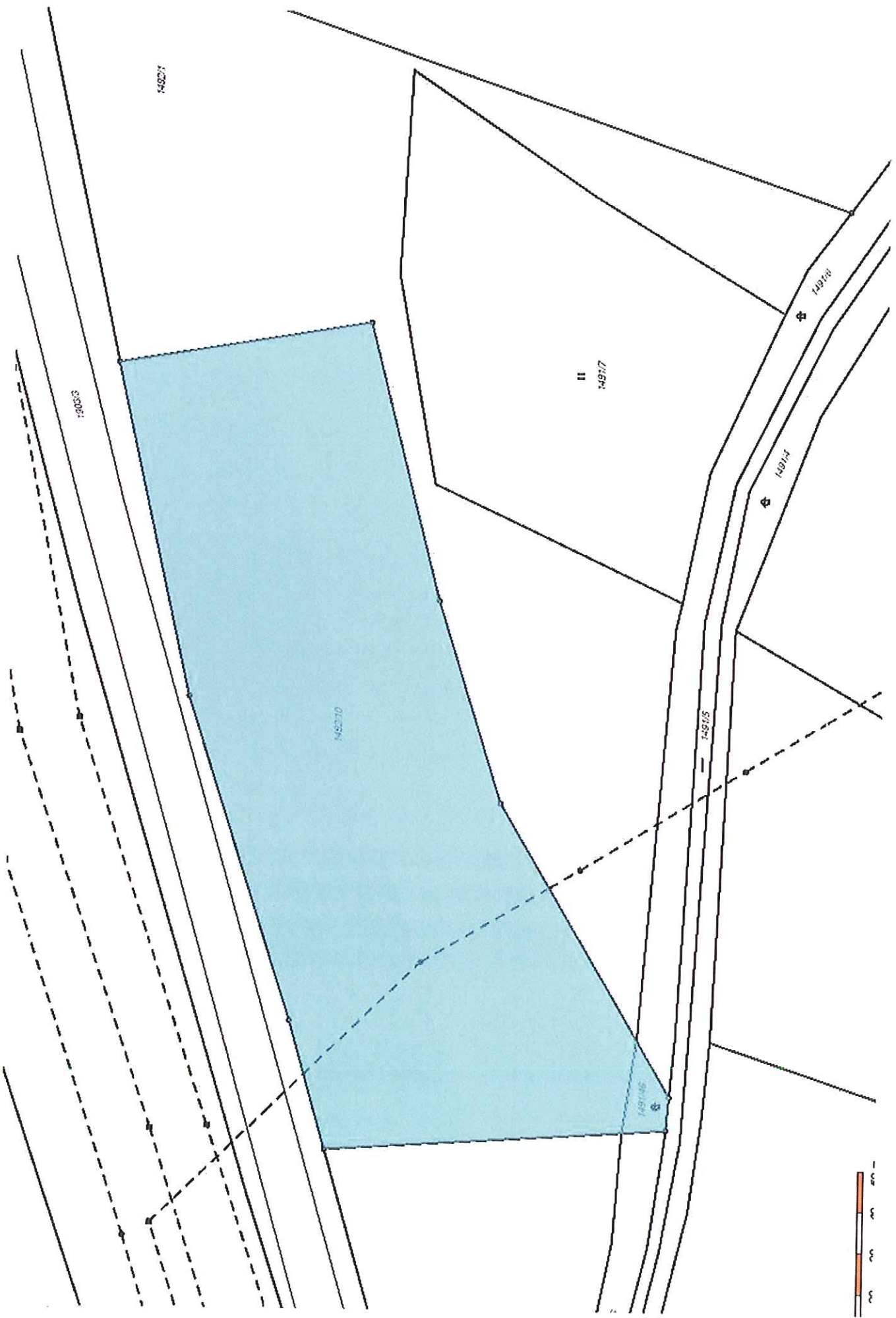
Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

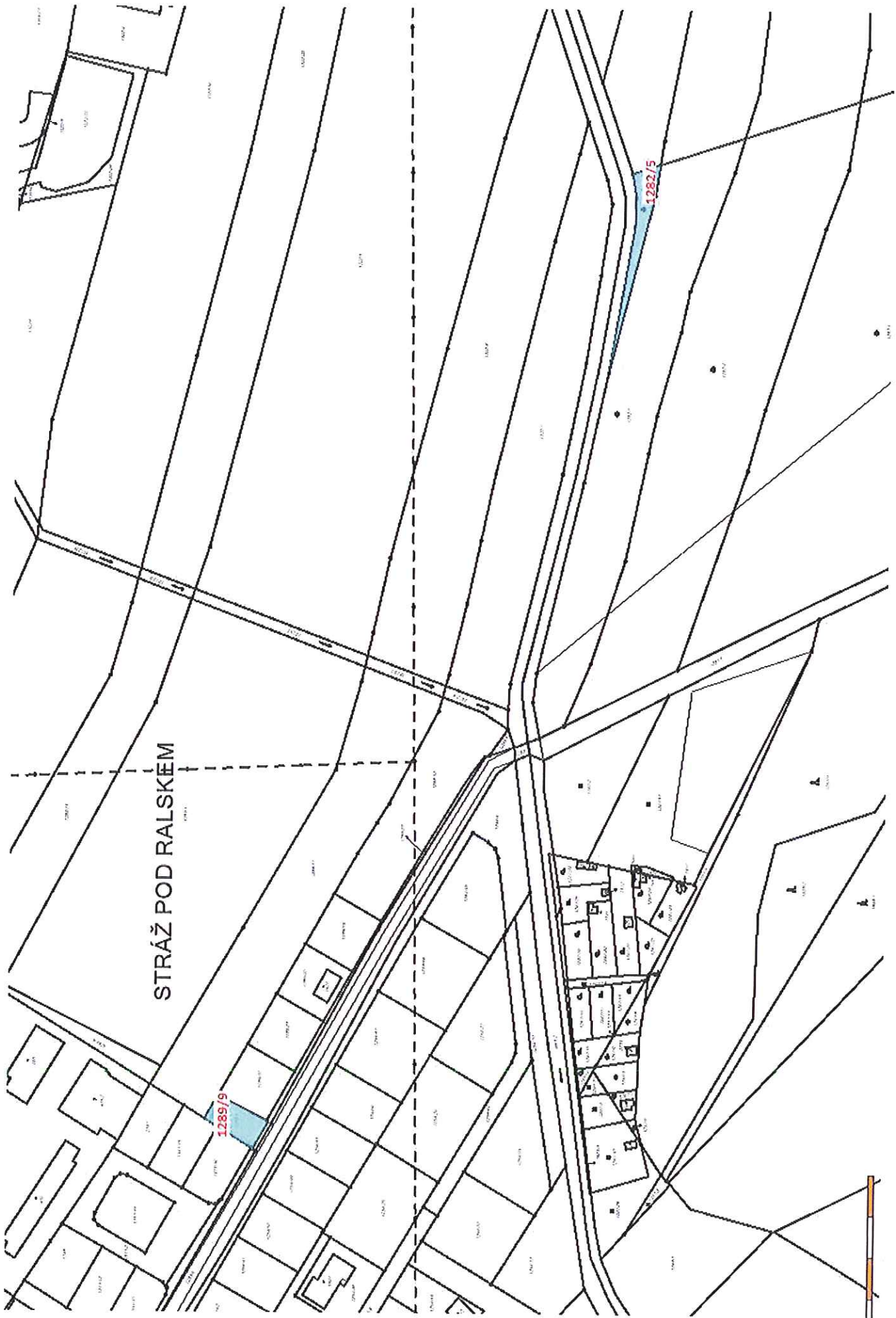
Znalecká doložka:	Znalecká doložka: Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů,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

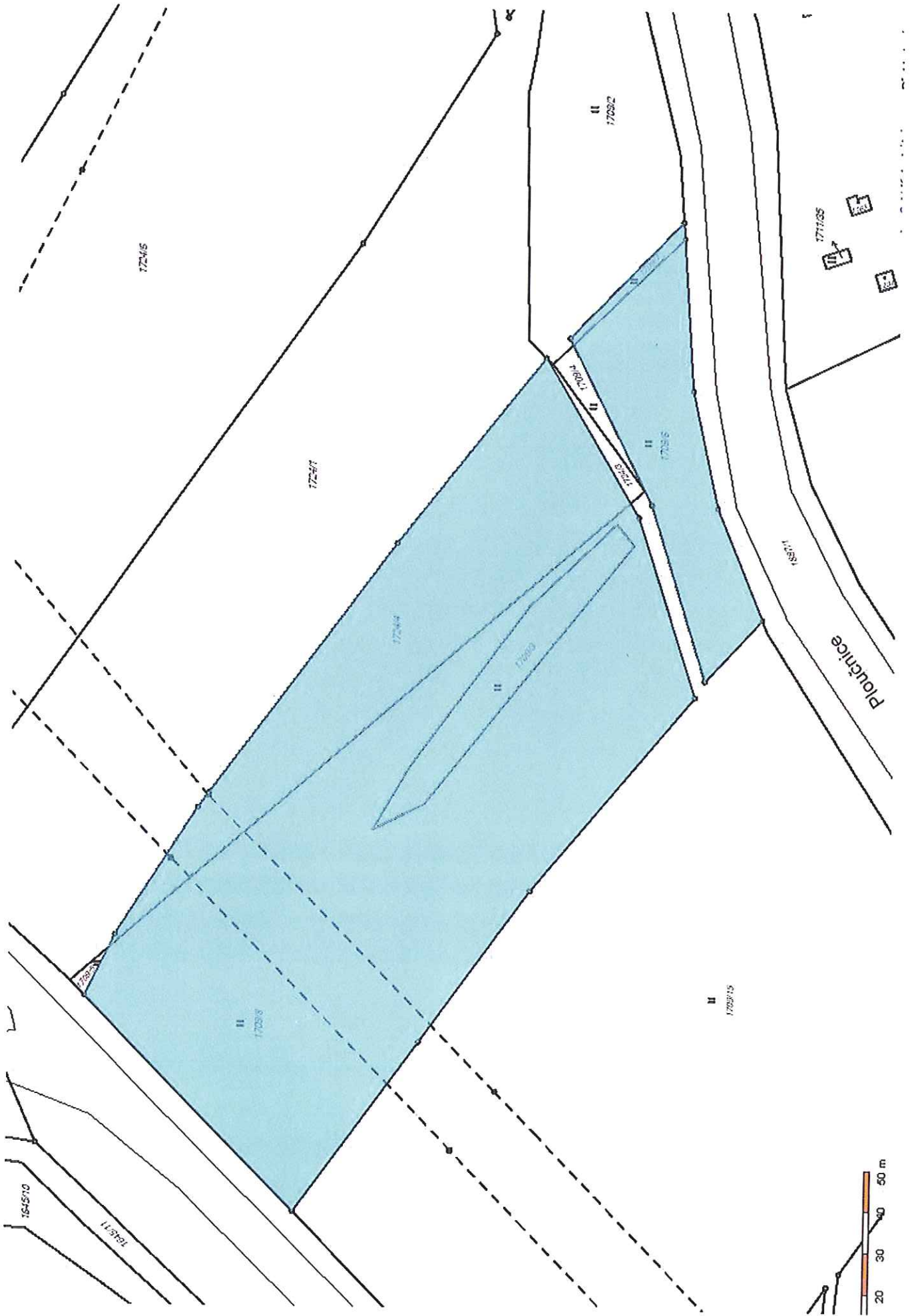
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-17238 znaleckého deníku.

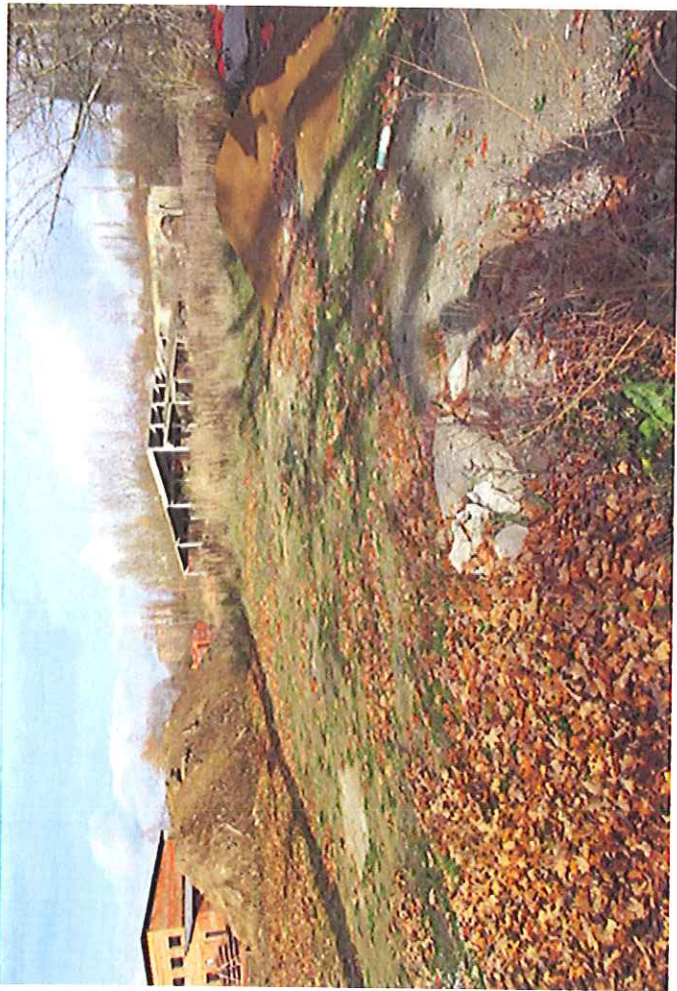
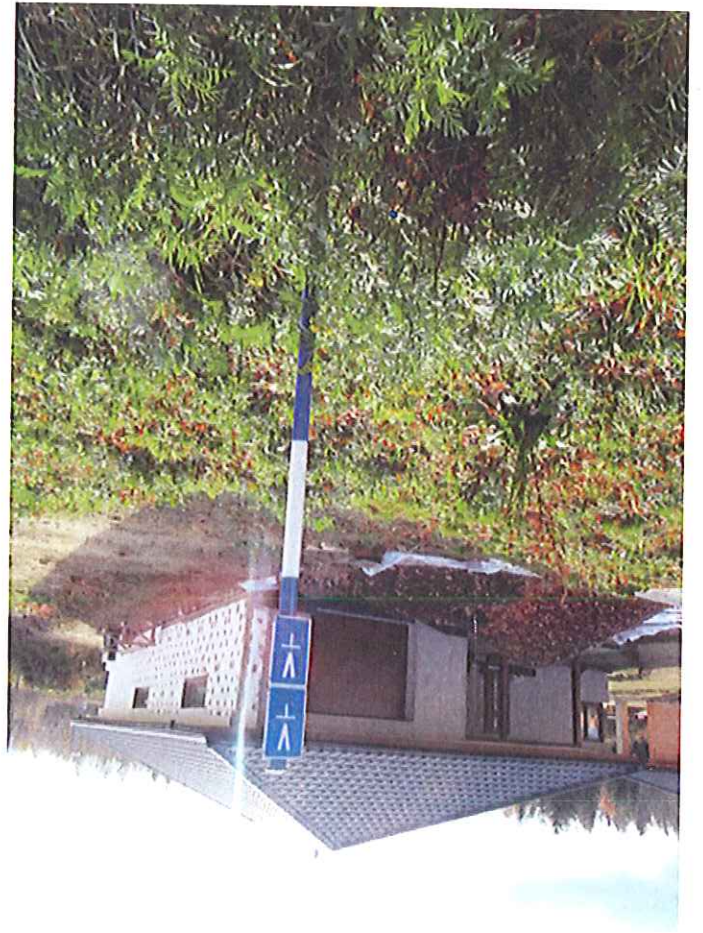
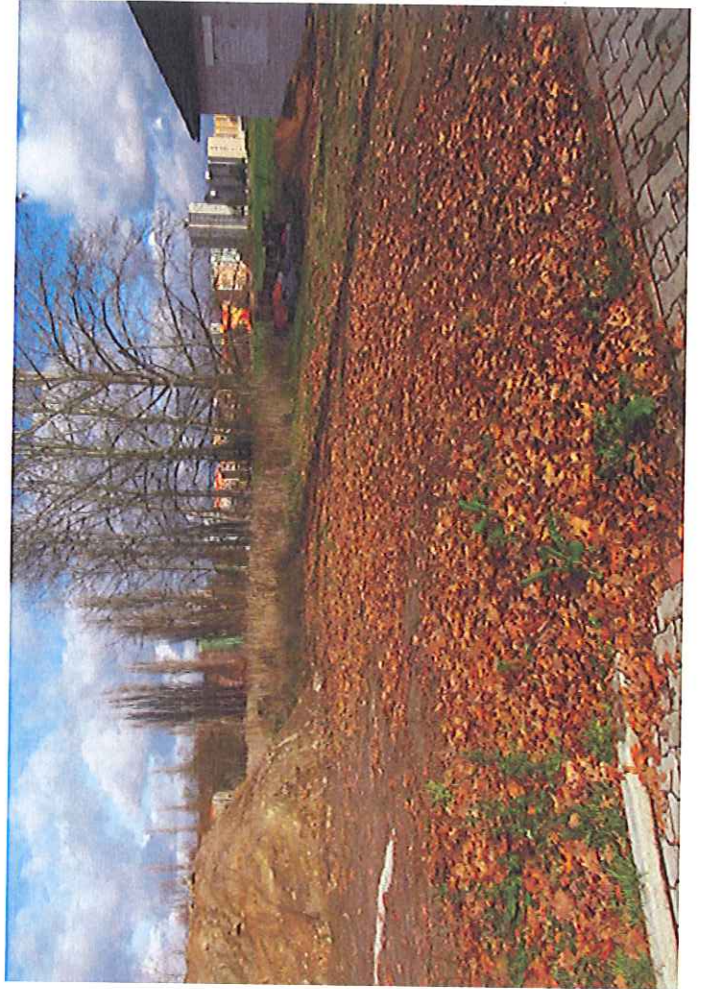
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

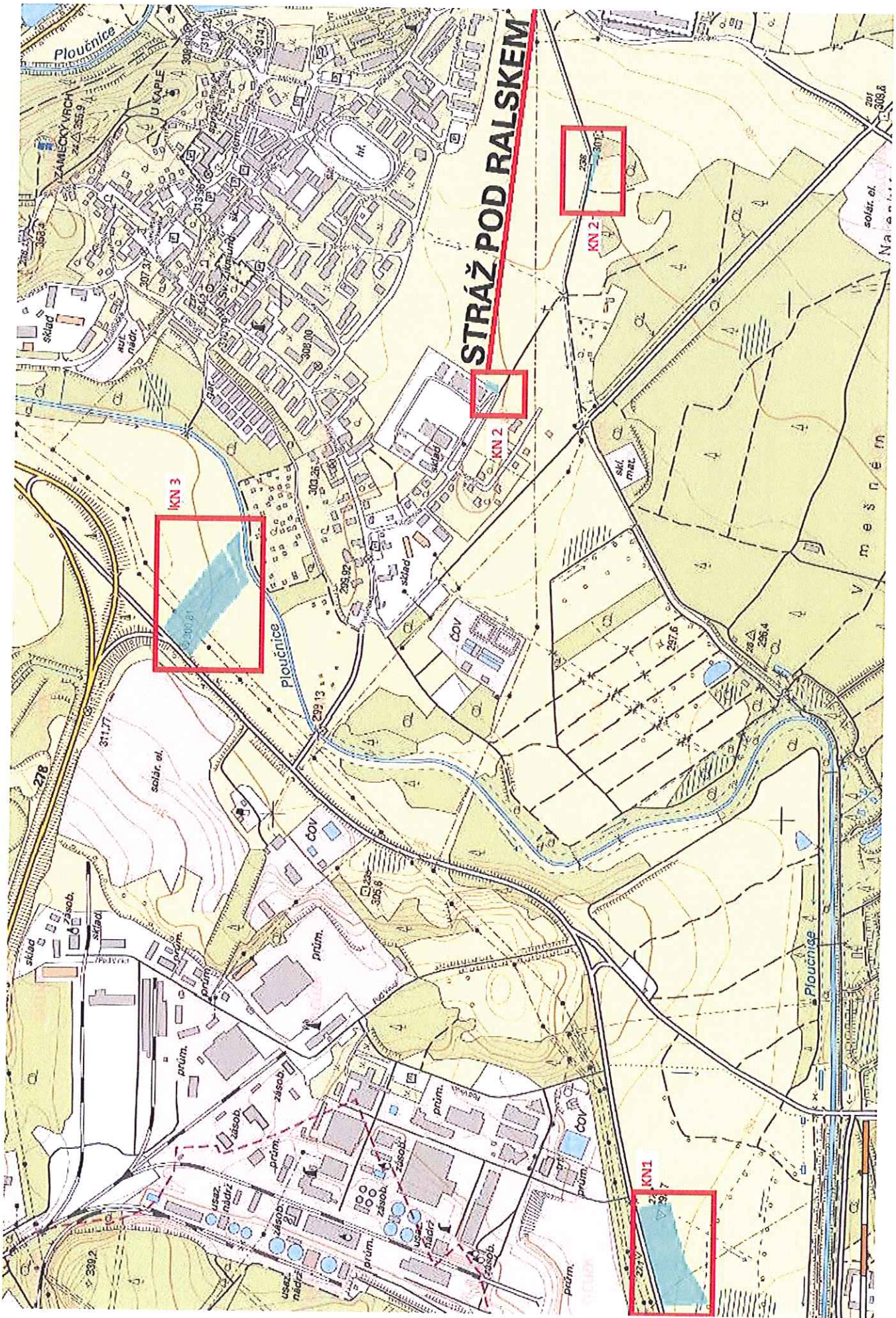
Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	6
Kopie katastrální mapy	3
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Ortofotomapa	3

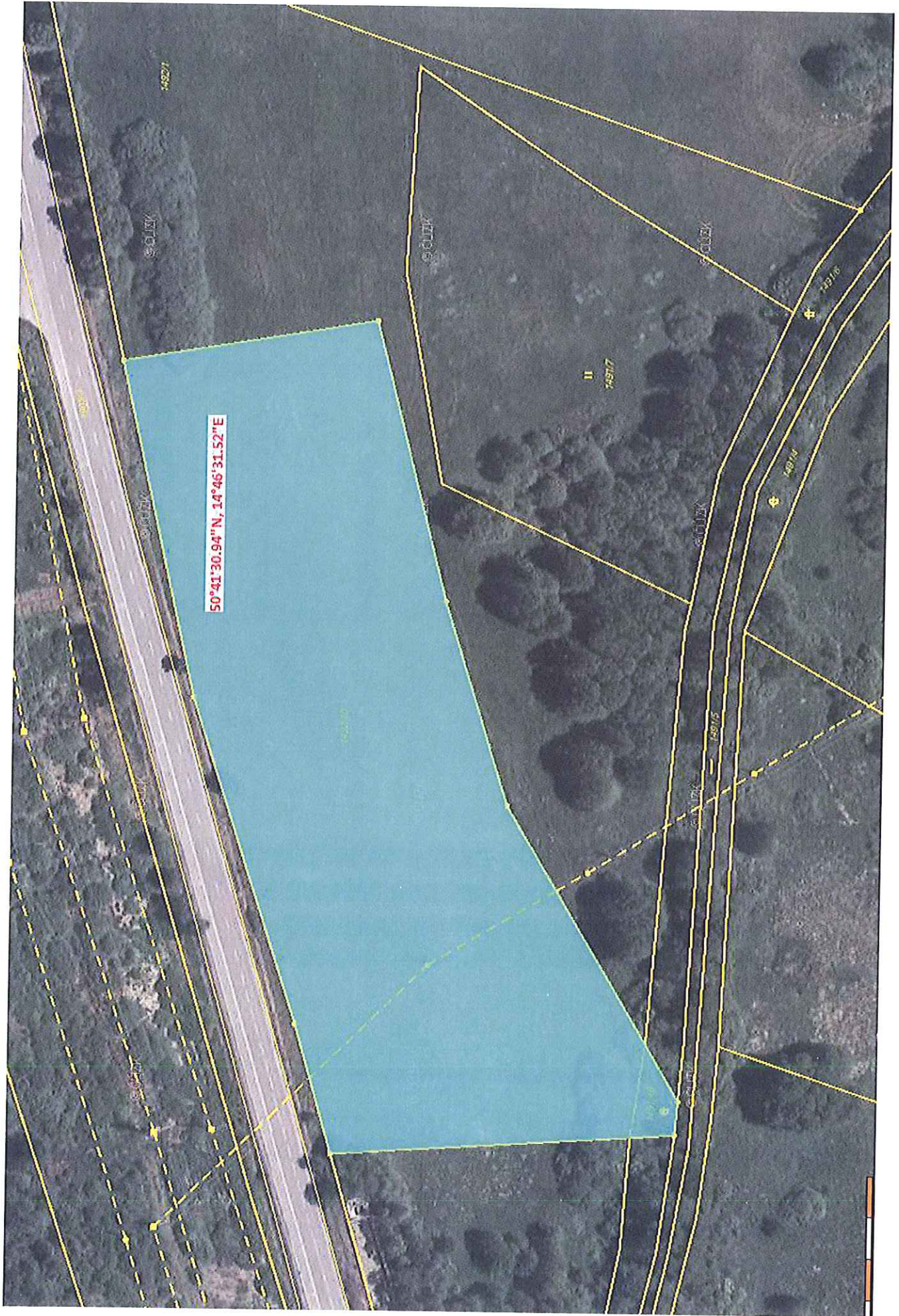


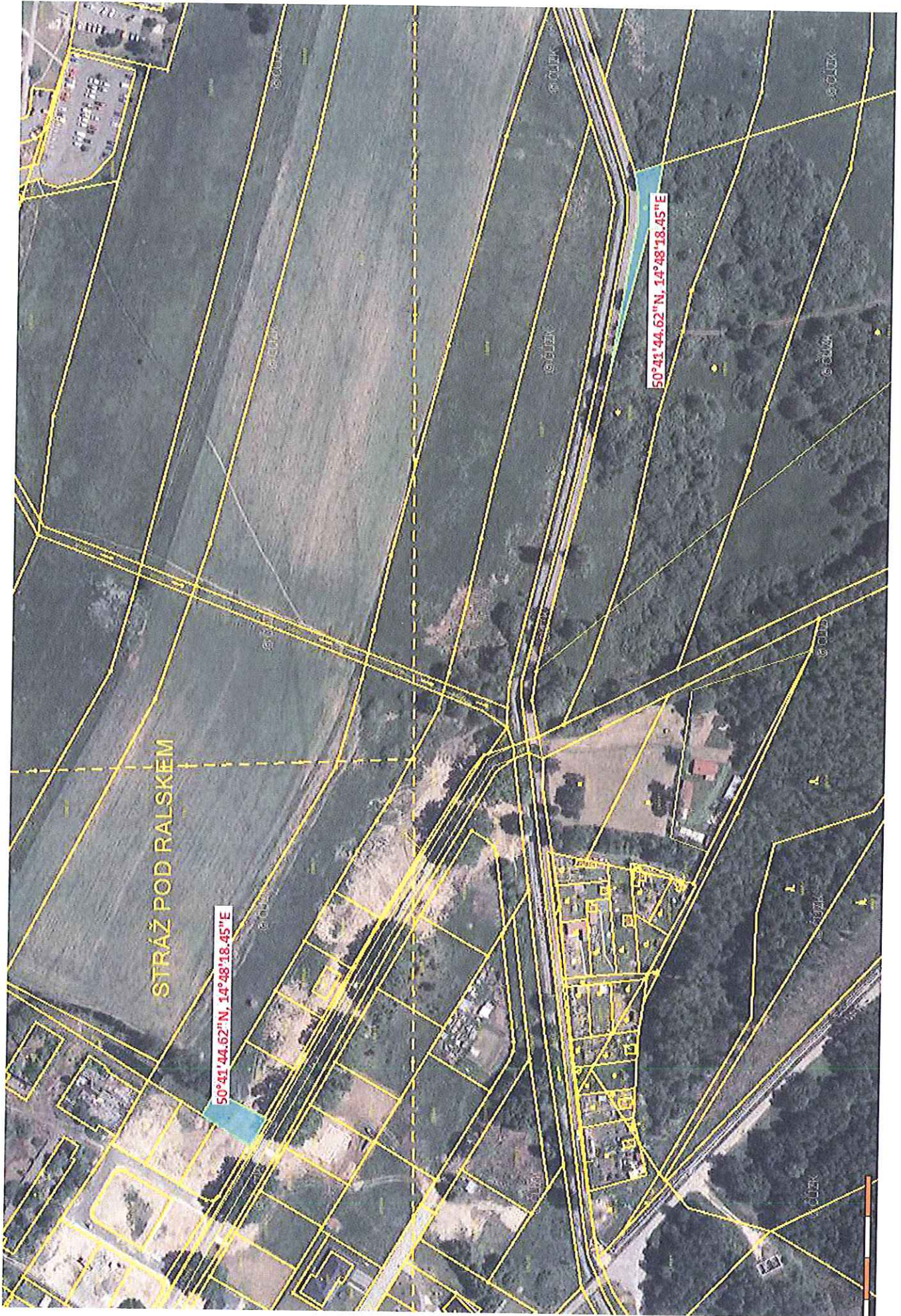












STRAŽ POD RALSKEM

$50^{\circ}41'44.62''\text{N}, 14^{\circ}48'18.45''\text{E}$

$50^{\circ}41'44.62''\text{N}, 14^{\circ}48'18.45''\text{E}$

