

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-17731

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky Sedlečko u Veliše (okr. Benešov)
Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Benešov, obec Veliš, k.ú. Sedlečko u Veliše
Adresa nemovité věci: Sedlečko, 257 06 Sedlečko

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 2618/14 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

24 000 Kč

Stav ke dni: 13.3.2019

Datum místního šetření: 27.2.2019

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 23

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 13.3.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 21/144:

- na pozemcích parc. č. St. 8/2 (zastavěná plocha a nádvoří), součástí je stavba: Sedlečko, č.e. 17, (rod. rekr.) a parc. č. 2/2 (zahrada) v kat. území Sedlečko u Veliše, obec Veliš, okres Benešov, zapsáno na LV 187,

- na pozemcích parc. č. 372 (ostatní plocha) a parc. č. 373 (trvalý travní porost) v kat. území Sedlečko u Veliše, obec Veliš, okres Benešov, zapsáno na LV 446.

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 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 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 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.“

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 5.2.2019 pod č.j. 144 EX 2618/14-60.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovitosti dne 27.2.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Územní plán obce Veliš.

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 Sedlečko je částí obce Veliš. Nachází se cca 1 km jihozápadně od obce Veliš, cca 13 km východně od města Votice a cca 9 km jihozápadně od města Vlašim. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná ve Vlašimi a ve Voticích. Do obce vede silnice III. třídy.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<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		<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 - zástavba RD

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky: 304/1	Vlastník: obec Veliš

Celkový popis

Oceňované pozemky parc. č. St. 8/2 a parc. č. 2/2 se nacházejí v jihozápadní zastavěné části obce Sedlečko. Jedná se o sousedící travnaté pozemky obdélníkových tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zastavěná plocha a nádvoří a zahrada o výměře 526 m². Pozemky jsou na severozápadní straně ohraničené drátěným oplocením a na severovýchodní a jihovýchodní straně zpevněnou cestou. Na pozemku parc. č. parc. č. St. 8/2 se nachází zděný dům č.e. 17, který je ve velmi špatném stavu - k demolici. Přes travnatý pozemek 2/2 vede nadzemní vedení VN. Pozemky jsou mírně svažité k severovýchodní straně. V době oceňování byly pozemky neudržované a nevyužívané. K pozemkům vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 304/1, který je ve vlastnictví obce Veliš.

Přípojky IS jsou v dosahu.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha bydlení venkovské.

Oceňované pozemky parc. č. 372 a parc. č. 373 se nacházejí cca 300 m jihozápadně od okraje zastavěné části obce Sedlečko. Jedná se o sousedící pozemky nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako ostatní plocha a trvalý travní porost o výměře 4 494 m². Pozemek parc. č. 373 je na severní a západní straně ohraničený jehličnatým lesním porostem, který se nachází i na pozemku parc. č. 372. Pozemky jsou svažité k východní straně. V době oceňování byly udržované a využívané. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha smíšeného nezastavěného území a plochy zemědělské.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty a zbytky zděného domu. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenství nebylo zjištěno.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Možný pronájem oceňovaných pozemků byl konfrontován telefonickým dotazem na příslušný Obecní úřad, kde o možném pronájmu neměli bližší informace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 304/1, který je ve vlastnictví obce Veliš.

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.

OBSAH

LV č. 187

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Sedlečko u Veliše (okr. Benešov)

LV č. 446

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Sedlečko u Veliše (okr. Benešov)

OCENĚNÍ

LV č. 187

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Sedlečko u Veliše (okr. Benešov)

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky parc. č. St. 8/2 a parc. č. 2/2 se nacházejí v jihozápadní zastavěné části obce Sedlečko. Jedná se o sousedící travnaté pozemky obdélníkových tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zastavěná plocha a nádvoří a zahrada o výměře 526 m². Pozemky jsou na severozápadní straně ohraničené drátěným oplocením a na severovýchodní a jihovýchodní straně zpevněnou cestou. Na pozemku parc. č. parc. č. St. 8/2 se nachází zděný dům č.e. 17, který je ve velmi špatném stavu - k demolici. Přes travnatý pozemek 2/2 vede nadzemní vedení VN. Pozemky jsou mírně svažité k severovýchodní straně. V době oceňování byly pozemky neudržované a nevyužívané. K pozemkům vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 304/1, který je ve vlastnictví obce Veliš.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Jankov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: N08726-1
Popis: Na prodej stávající stavba (zbořeniště) o ploše 118 m² s rozlehlou zahradou o velikosti 2 855 m². K pozemku jsou přivedeny veškeré inženýrské sítě.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,70
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 370 000	2 973	460,81	0,58	267,27

Název: Ostrov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 565226

Popis: Na prodej stavební pozemek o výměře 2 342 m² s chatou 2+kk v Ostrově u Veliše. Mírně svažité a částečně oplocené pozemky leží na okraji malé obce Podblanicka. Na pozemku stojí pergola, vnitřní posezení, dílna a venkovní posezení s udírnou. Vrtaná studna, elektrika zavedena, odpad nutno řešit.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,60
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 290 000	2 342	550,81	0,50	275,40

Název: Zvěstov - Hlohov, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 57

Popis: K prodeji stavební pozemky u Zvěstova včetně dvou rybníků, podílu na třetím a části lesa. Elektřina na okraji pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,60
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 100 000	1 602	686,64	0,50	343,32

Název: Veliš, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 040N049398

Popis: Na prodej pozemek o velikosti 1 168 m² v k.ú. Lipiny u Veliše. Kanalizace a vodovod v obci není, vybudování vlastní studny a akumulční jímky. Elektřina je na hranici pozemku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,65
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
805 920	1 168	690,00	0,54	372,60

Zjištěná průměrná jednotková cena	314,65 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 reálním 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]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 8/2	217	315,00	21 / 144	9 968
zahrada	2/2	309	315,00	21 / 144	14 195
Obvyklá cena před korekcí ceny					24 163
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	14 497,80
Celková výměra pozemků			526	Hodnota pozemků celkem	14 498

LV č. 446

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Sedlečko u Veliše (okr. Benešov)

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky parc. č. 372 a parc. č. 373 se nacházejí cca 300 m jihozápadně od okraje zastavěné části obce Sedlečko. Jedná se o sousedící pozemky nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako ostatní plocha a trvalý travní porost o výměře 4 494 m². Pozemek parc. č. 373 je na severní a západní straně ohraničený jehličnatým lesním porostem, který se nachází i na pozemku parc. č. 372. Pozemky jsou svažité k východní straně. V době oceňování byly udržované a využívány. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pravonín, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 00297			
Popis:	K prodeji zemědělská půda a les v k.ú. Pravonín, okr. Benešov o celkové výměře 16 818 m ² , z toho orná půda 14 558 m ² a lesní pozemek 2 260 m ² . Na pozemcích se aktivně hospodaří bez nájemní 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. -			1,00	
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]
438 000	16 818	26,04	0,92	23,96

Název:	Miličín, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 8554			
Popis:	Na prodej zemědělské pozemky v k.ú. Miličín, okres Benešov. Celková výměra pozemků činí 76 211 m ² . Pozemky jsou situované v celkem 5 celcích v okolí vesnice Žibkov jihozápadně od Miličina a jsou částečně přístupné z nezpevněných komunikací. Kultura orná půda zaujímá 6,4ha, trvalý travní porost, lesní pozemky 1,1ha, zbytek jsou ostatní plochy. Zemědělské pozemky jsou součástí LPIS a jsou obhospodařovány na základě nájemní smlouvy s výpovědí 1 rok.			
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. -			1,00	
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]
2 057 697	76 211	27,00	0,88	23,76

Název:	Louňovice pod Blaníkem, Zdroj: www.sreality.cz - ID: B30524AMSM			
Popis:	Na prodej zemědělské pozemky o celkové výměře 12 466 m ² nacházející se v k.ú. Louňovice pod Blaníkem. Předmětem prodeje je ideální spoluvlastnický podíl v ideální 1/6 z celkové výměry 77 677 m ² . Nabídku tvoří 4 parcely zjednodušené evidence. Parcely je obhospodařovány a přihlášeny 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	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
260 000	12 446	20,89	0,92	19,22

Název:	Jankov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 201920			
Popis:	Na prodej orná půda o výměře 294 m ² a trvalý travní porost o výměře 1 449 m ² v k.ú. Jankov, okres Benešov. Pachtovní smlouvy vypovězeny do 10/2019.			
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. -			1,00	
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]
44 000	1 743	25,24	0,88	22,21

Název:	Postupice, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 1867			
Popis:	K prodeji dva pozemky o celkové výměře 3 006 m ² ve vesnici Čelivo. Pozemky jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako orná půda a ostatní plocha. Pozemky jsou v současné době obhospodařovány.			
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. -			1,00	
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]
75 200	3 006	25,02	0,88	22,02

Zjištěná průměrná jednotková cena	22,23 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 [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	372	580	22,00	21 / 144	1 861
trvalý travní porost	373	3 914	22,00	21 / 144	12 557
Obvyklá cena před korekcí ceny					14 418
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	8 650,80
Celková výměra pozemků			4 494	Hodnota pozemků celkem	8 651

REKAPITULACE OCENĚNÍ

LV č. 187

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Sedlečko u Veliše (okr. Benešov) 14 497,80 Kč

LV č. 446

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Sedlečko u Veliše (okr. Benešov) 8 650,80 Kč

Hodnota pozemku	23 149 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 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

24 000 Kč

slovy: Dvacetčtyřtisíc Kč

Závěr

I. Nemovitost, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 21/144:

A) na pozemcích parc. č. St. 8/2 (zastavěná plocha a nádvoří), součástí je stavba: Sedlečko, č.e. 17, (rod. rekr) a parc. č. 2/2 (zahrada) v kat. území Sedlečko u Veliše, obec Veliš, okres Benešov, zapsáno na LV 187,

B) na pozemcích parc. č. 372 (ostatní plocha) a parc. č. 373 (trvalý travní porost) v kat. území Sedlečko u Veliše, obec Veliš, okres Benešov, zapsáno na LV 446.

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 15.000,- Kč,

B) v objektivní zaokrouhlené výši 9.000,- Kč.

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

A, B) nezjištěny.

V Praze 13.3.2019

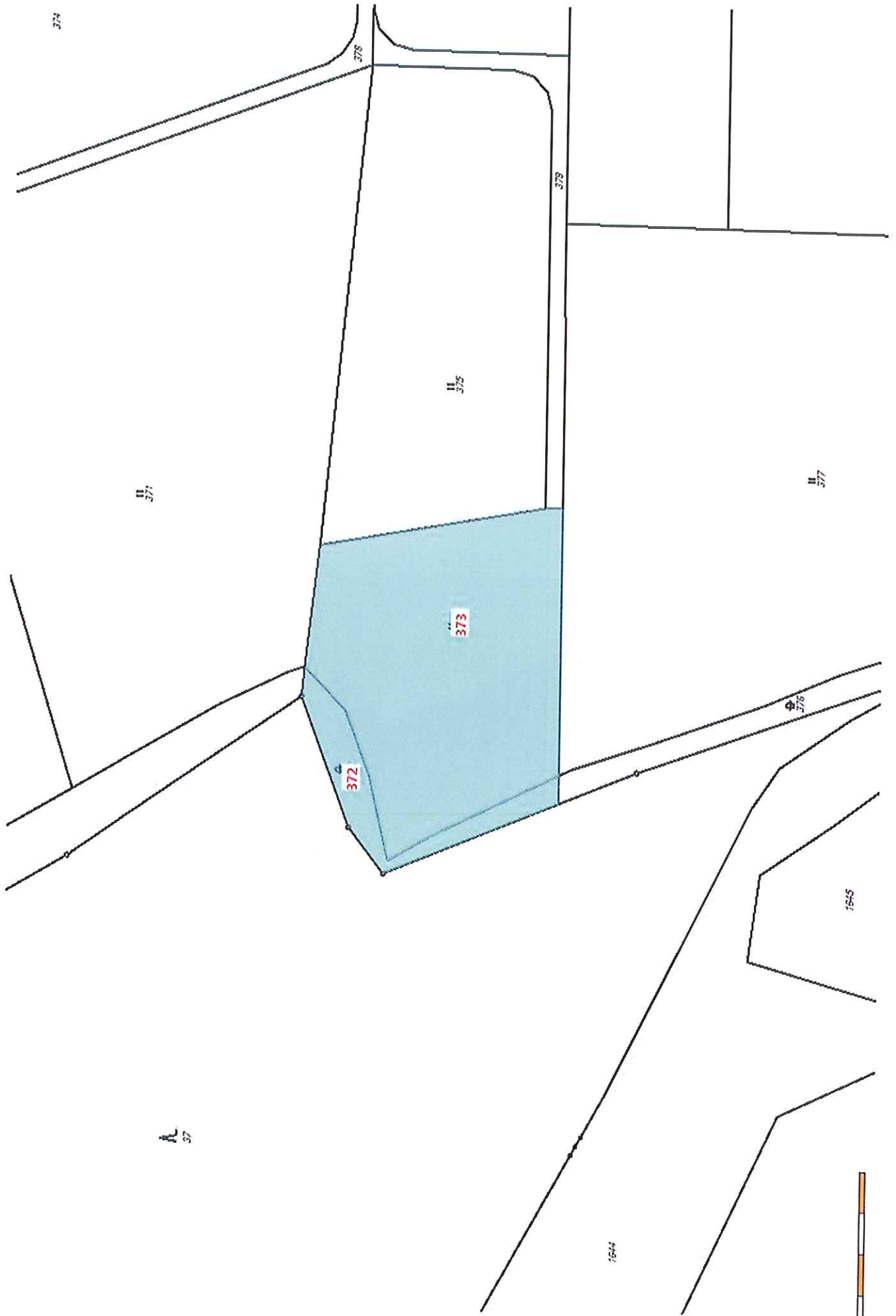
Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

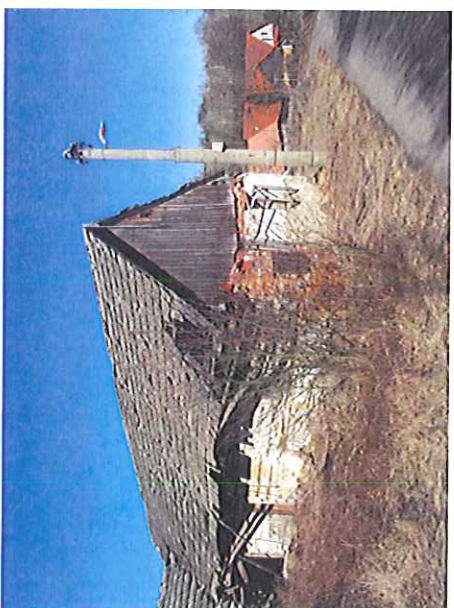
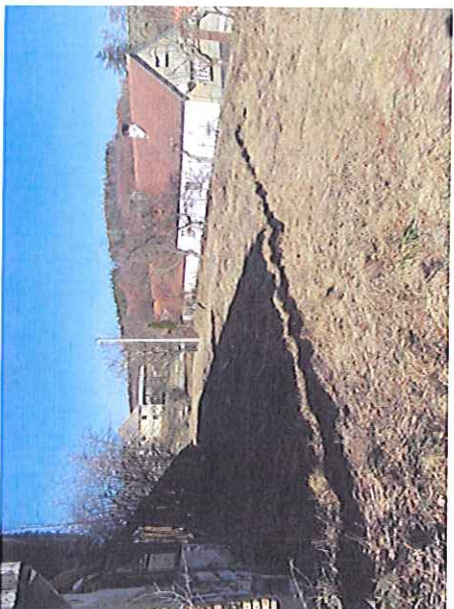
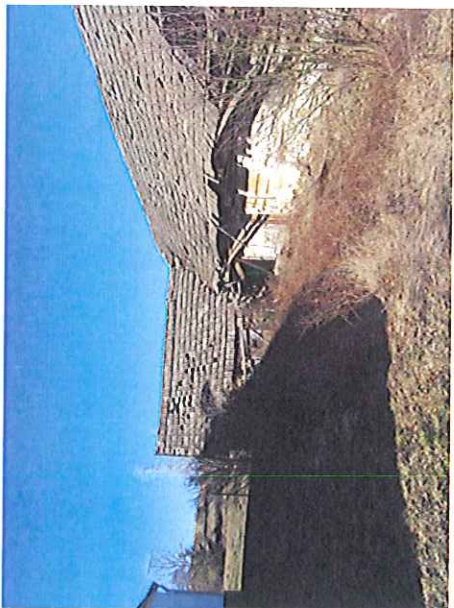
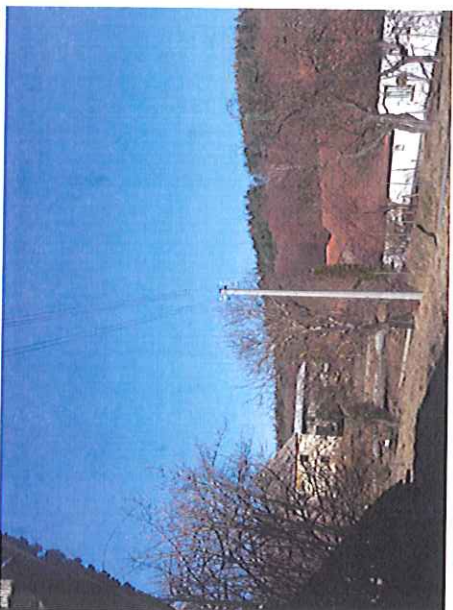
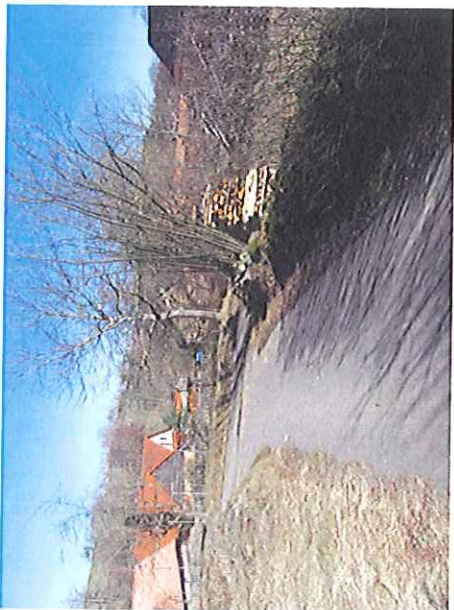
Znalecká doložka:	<p>Znalecká doložka: Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů,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

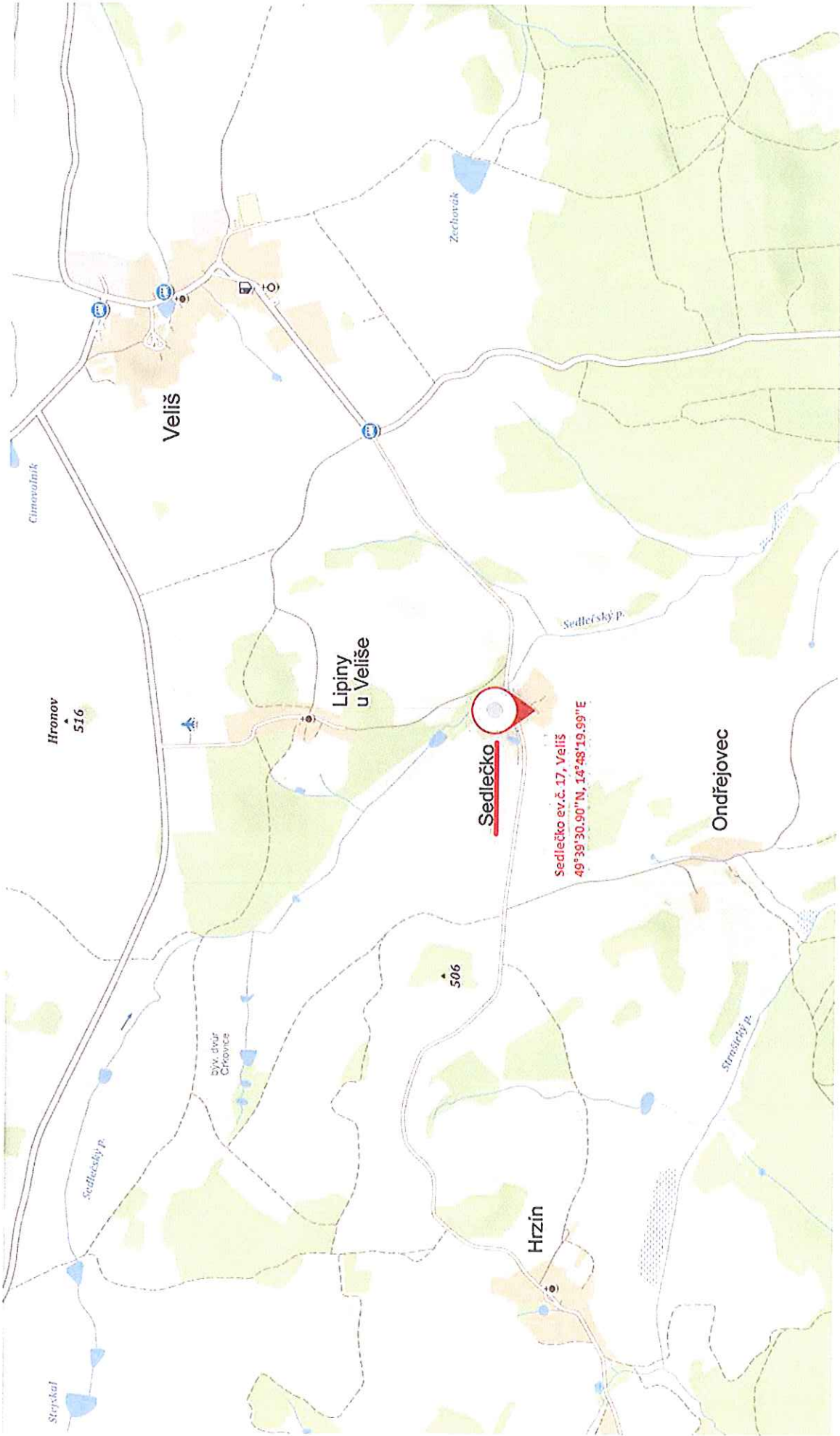
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-17731 znaleckého deníku.

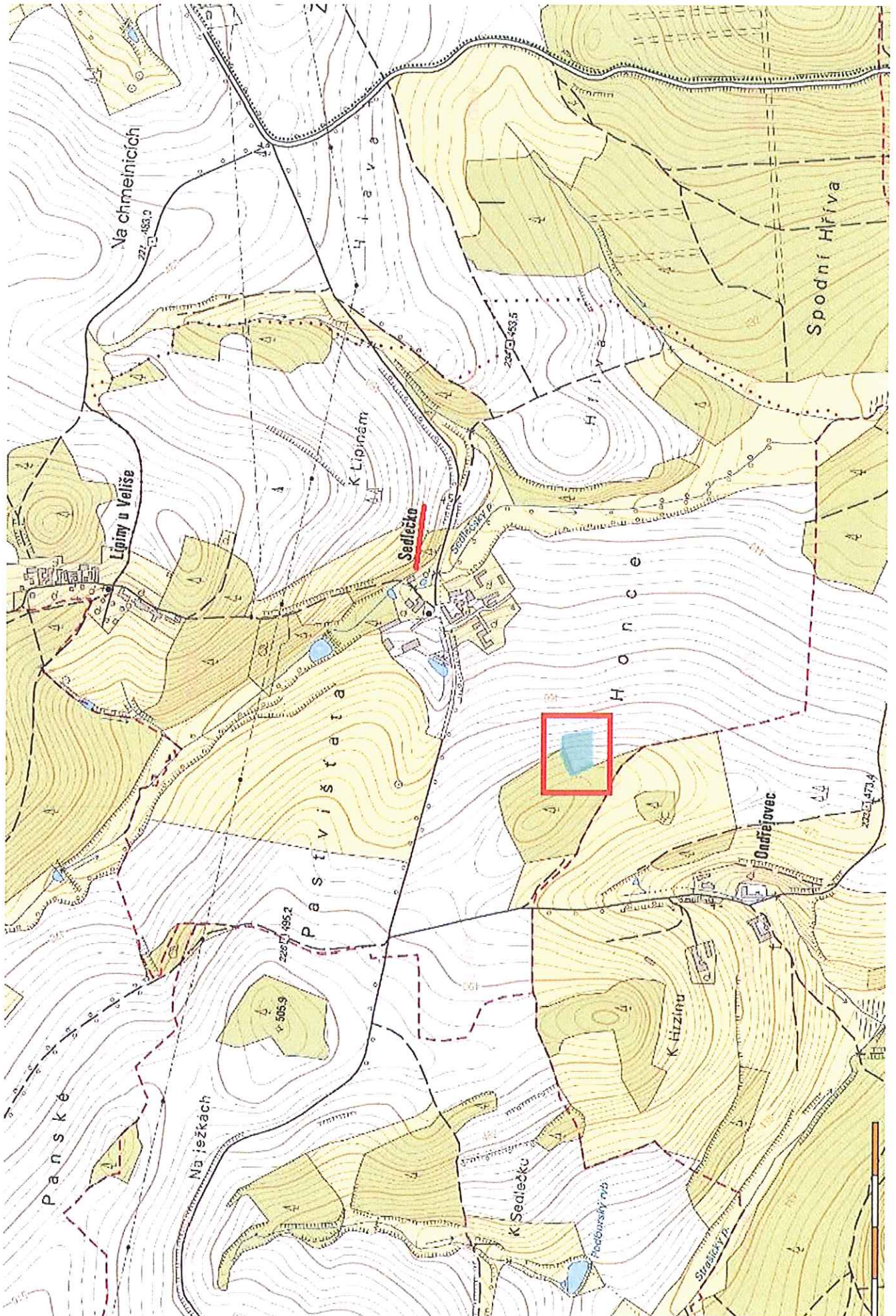
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 187	10
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 446	6
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	2
Ortofotomapa	2











Sedlečko 6, Velís

49°39'30.90"N, 14°48'19.99"E



49°39'22.68"N, 14°48'08.79"E