

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-18816

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky Rýdeč (okr. Ústí nad Labem)

Katastrální údaje: Kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Malečov, k.ú. Rýdeč

Adresa nemovité věci: Rýdeč, 403 27 Rýdeč

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 17123/14 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

24 600 Kč

Stav ke dni:

21.10.2019

Datum místního šetření:

10.10.2019

Počet stran: 17 stran

Počet příloh: 13

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 21.10.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/5 (jedna pětina) na pozemcích parc. č. 41 (zahrada), parc. č. 276/2 (lesní pozemek), parc. č. 289/2 (ostatní plocha), parc. č. 289/3 (ostatní plocha) a parc. č. 310/2 (lesní pozemek) v kat. území Rýdeč, obec Malečov, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 79.

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

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

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

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

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

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

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

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

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

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj 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 exekčním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

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

zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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 6.9.2019 pod č.j. 144 EX 17123/14-114.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovitosti dne 10.10.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace z LHP.

Územní plán obce Malečov.

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 Rýdeč je částí obce Malečov. Nachází se cca 4 km jihovýchodně od obce Malečov, cca 9 km severně od města Litoměřice a cca 11 km jihovýchodně od města Ústí nad Labem. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Ústí nad Labem a v Litoměřicích. Do obce vedou silnice III. třídy.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☒ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon		☐ / ☐ elektro	☐ 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	☒ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	Vlastník:
357	Obec Malečov, č. p. 36, 40327 Malečov
316/3	Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Celkový popis

Oceňované pozemky parc. č. 276/2, parc. č. 289/2, parc. č. 289/3 a parc. č. 310/2 se nacházejí cca 500 - 800 m severně od okraje zastavěné části obce Rýdeč. Jedná se o soubor nesousedících nepravidelných tvarů. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako lesní pozemek a ostatní plocha o výměře 2 689 m². Pozemky parc. č. 310/2, parc. č. 289/3 a parc. č. 289/2 jsou na severní straně ohraničené porosty a na jižní straně nezpevněnou cestou. Na travnatých pozemcích se nacházejí listnaté porosty. Pozemek parc. č. 276/2 není v terénu blíže ohraničený a nachází se v lánu. Na pozemku parc. č. 276/2 se nachází smíšený lesní porost (jasan, borovice, dub, habr, lípa) starý cca 50 let. Pozemky jsou svažité k jihovýchodní straně. V době oceňování byly pozemky částečně využívány. K pozemkům parc. č. 310/2, parc. č. 289/3 a parc. č. 289/2 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 357, kterýž je ve vlastnictví obce Malečov.

Oceňovaný pozemek parc. č. 41 se nachází na severní zastavěné části obce Rýdč. Jedná se o travnatý pozemek čtvercového tvaru. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako zahrada o výměře 264 m². Pozemek je ohraničený dřevěným oplocením. Na pozemku se nacházejí listnaté porosty. V době oceňování byl pozemek neudržovaný a nevyužívaný. K pozemku parc. č. 41 vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 316/3, který je ve vlastnictví Ústeckého kraje.

Přípojky IS jsou v dosahu. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu je pozemek parc. č. 41 vedený jako zahrada.

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

Příslušenstvím oceňované nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

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 parc. č. 310/2, parc. č. 289/3 a parc. č. 289/2 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 357, kterýž je ve vlastnictví obce Malečov.

K pozemku parc. č. 41 vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 316/3, který je ve vlastnictví Ústeckého kraje.

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

Pozemek (část 1)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Rýdeč (okr. Ústí nad Labem)

Pozemek (část 2)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Rýdeč (okr. Ústí nad Labem)

OCENĚNÍ

Pozemek (část 1)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Rýdeč (okr. Ústí nad Labem)

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky parc. č. 276/2, parc. č. 289/2, parc. č. 289/3 a parc. č. 310/2 se nacházejí cca 500 - 800 m severně od okraje zastavěné části obce Rýdeč. Jedná se o soubor nesousedících nepravidelných tvarů. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako lesní pozemek a ostatní plocha o výměře 2 689 m². Pozemky parc. č. 310/2, parc. č. 289/3 a parc. č. 289/2 jsou na severní straně ohrazené porosty a na jižní straně nezpevněnou cestou. Na travnatých pozemcích se nacházejí listnaté porosty. Pozemek parc. č. 276/2 není v terénu blíže ohrazený a nachází se v lánu. Na pozemku parc. č. 276/2 se nachází smíšený lesní porost (jasan, borovice, dub, habr, lípa) starý cca 50 let. Pozemky jsou svažité k jihovýchodní straně. V době oceňování byly pozemky částečně využívány. K pozemkům parc. č. 310/2, parc. č. 289/3 a parc. č. 289/2 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 357, kterýž je ve vlastnictví obce Malečov.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Žandov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 3363901532				
Popis:	Na prodej pozemek v k.ú. Heřmanice u Žandova. Dlouhý pozemek, navazující na zástavbu obce, porostlý různými dřevinami. Nejedná se o les, jde o lesní porost na nelesním pozemku (převážně duby a jasanů 50-60 let). Dostupný z polních cest, vedoucích podél pozemku.				
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 -					0,60
úvaha zpracovatele ocenění -					0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
300 560	17 680	17,00	0,55	9,35	

Název:	Česká Lípa, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 3062960220				
Popis:	K prodeji pozemek v k.ú. Stvolínkové Petrovice. Pozemek je porostlý různými dřevinami. Nejedná se o les, jde o lesní porost na nelesním pozemku (zejm. bříza).				
Koeficienty:					
redukce pramene ceny -					0,97
velikost pozemku -					1,00
poloha pozemku -					1,00
dopravní dostupnost -					1,05
možnost zastavění poz. -					1,00
intenzita využití poz. -					1,00
vybavenost pozemku -					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]
124 020	6 890	18,00	0,58	10,44

Název: Kozly, **Zdroj:** www.sreality.cz - ID: 2061234524

Popis: K prodeji pozemky v k.ú. kozly u České Lípy porostlé vzrostlými stromy (zejm. olše, bříza, jasan). Nejedná se o les, jde o lesní porost na nelesním pozemku. Dostupný z místních komunikací.

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 -	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]
83 808	4 656	18,00	0,55	9,90

Název: Žandov, **Zdroj:** www.sreality.cz - ID: 1001124188

Popis: K prodeji pozemek v k.ú. Heřmanice u Žandova, porostlé vzrostlými stromy (zejm. olše, bříza, jasan). Nejedná se o les, jde o lesní porost na nelesním pozemku. Dostupný z místních komunikací.

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 -	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]
32 566	1 714	19,00	0,55	10,45

Zjištěná průměrná jednotková cena

10,04 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 sračka. 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 vypočtena 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	276/2	1 712	10,00	1 / 5	3 424
ostatní plocha	289/2	35	10,00	1 / 5	70
ostatní plocha	289/3	280	10,00	1 / 5	560
lesní pozemek	310/2	662	10,00	1 / 5	1 324
Obvyklá cena před korekcí ceny					5 378
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,65	=	3 495,70
Celková výměra pozemků		2 689	Hodnota pozemků celkem		3 496

Pozemek (část 2)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Rýdeč (okr. Ústí nad Labem)

Porovnávací metoda

Oceňovaný pozemek parc. č. 41 se nachází na severní zastavěné části obce Rýdeč. Jedná se o travnatý pozemek čtvercového tvaru. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako zahrada o výměře 264 m². Pozemek je ohraničený dřevěným oplocením. Na pozemku se nacházejí listnaté porosty. V době oceňování byl pozemek neudržovaný a nevyužívaný. K pozemku parc. č. 41 vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 316/3, který je ve vlastnictví Ústeckého kraje.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Dolní Zálezly, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 00244			
Popis:	Na prodej zahrada, která se nachází v obci Dolní Zálezly. Zahrada má pouze pěší přístup a je velmi svažité, terasovitě upravená. Napojená na sezonní vodu. Na zahradě stojí chatka - ve špatném technickém stavu.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,05	
dopravní dostupnost -			1,10	
možnost zastavění poz. -			1,10	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,05	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
300 000	497	603,62	1,23	742,45

Název:	Ústí nad Labem - Brná, Zdroj: www.sreality.cz - ID: RS305320			
Popis:	K prodeji zahrada mezi Brnou a Sebzínem o velikosti 1 200 m ² se stavebním povolením - vykopán sklep na stavbu baráčku k celoročnímu bydlení cca 65 m ² - zastavěné plochy, elektřina, voda, příjezd až na pozemek + malá chatka na přespání a nářadí.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			0,97	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,05	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,05	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,90	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
745 000	1 200	620,83	0,91	564,96

Název: Ústí nad Labem - Sebzín, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 614855

Popis: K prodeji zahrada o výměře 607 m² na okraji zahrádkářské čtvrti v Sebzíně. Na zahradu je zaveden el. proud a užitková voda (pouze v sezoně). Pozemek je terasovitý s vybudovanými základy na výstavbu rekreační chatky o rozměrech 7x5 m. Vstup na pozemek je ze dvou stran z veřejné obecní cesty a z cesty, na které má majitel spoluvlastnický podíl.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,10
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,95
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
399 000	607	657,33	1,01	663,90

Název: Ústí nad Labem - Církvice, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 00204

Popis: K prodeji pozemek o výměře 689 m² v obci Církvice. Pozemek se nachází na jižním okraji zastavěné části obce Církvice. Jedná se o travnatý pozemek. Pozemek je ohraničený drátěným oplocením s ocelovými sloupky. Je mírně svažité k jižní straně. K pozemku je přístup ze zpevněné komunikace. Přípojky IS jsou v dosahu. V pravé horní části pozemku je základová deska. Pozemek není v záplavovém území.

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]
495 000	689	718,43	0,92	660,96

Zjištěná průměrná jednotková cena

658,07 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 srazka. 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 vypočtena 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]
zahrada	41	264	658,00	1 / 5	34 742
Obvyklá cena před korekcí ceny					34 742
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,65	=	22 582,30
Celková výměra pozemků		264	Hodnota pozemků celkem		22 582

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Pozemek (část 1)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Rýdeč (okr. Ústí nad Labem)

3 495,70 Kč

Pozemek (část 2)

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Rýdeč (okr. Ústí nad Labem)

22 582,30 Kč

Hodnota pozemku

26 078 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 šetření. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 32 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

24 600 Kč

slovy: Dvacetčtyřtisícšestset Kč

Závěr

I. Nemovitost, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/5 (jedna pětina):

A) na pozemcích parc. č. 276/2 (lesní pozemek), parc. č. 289/2 (ostatní plocha), parc. č. 289/3 (ostatní plocha) a parc. č. 310/2 (lesní pozemek) v kat. území Rýdeč, obec Malečov, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 79,

B) na pozemku parc. č. 41 (zahrada) v kat. území Rýdeč, obec Malečov, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 79.

II. Příslušenství nemovitosti, které se výkon týká:

A) nezjištěno,

B) oplocení.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši **3.600,- Kč**,

B) v objektivní zaokrouhlené výši **21.000,- Kč**.

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

A, B) nezjištěny.

V Praze 21.10.2019

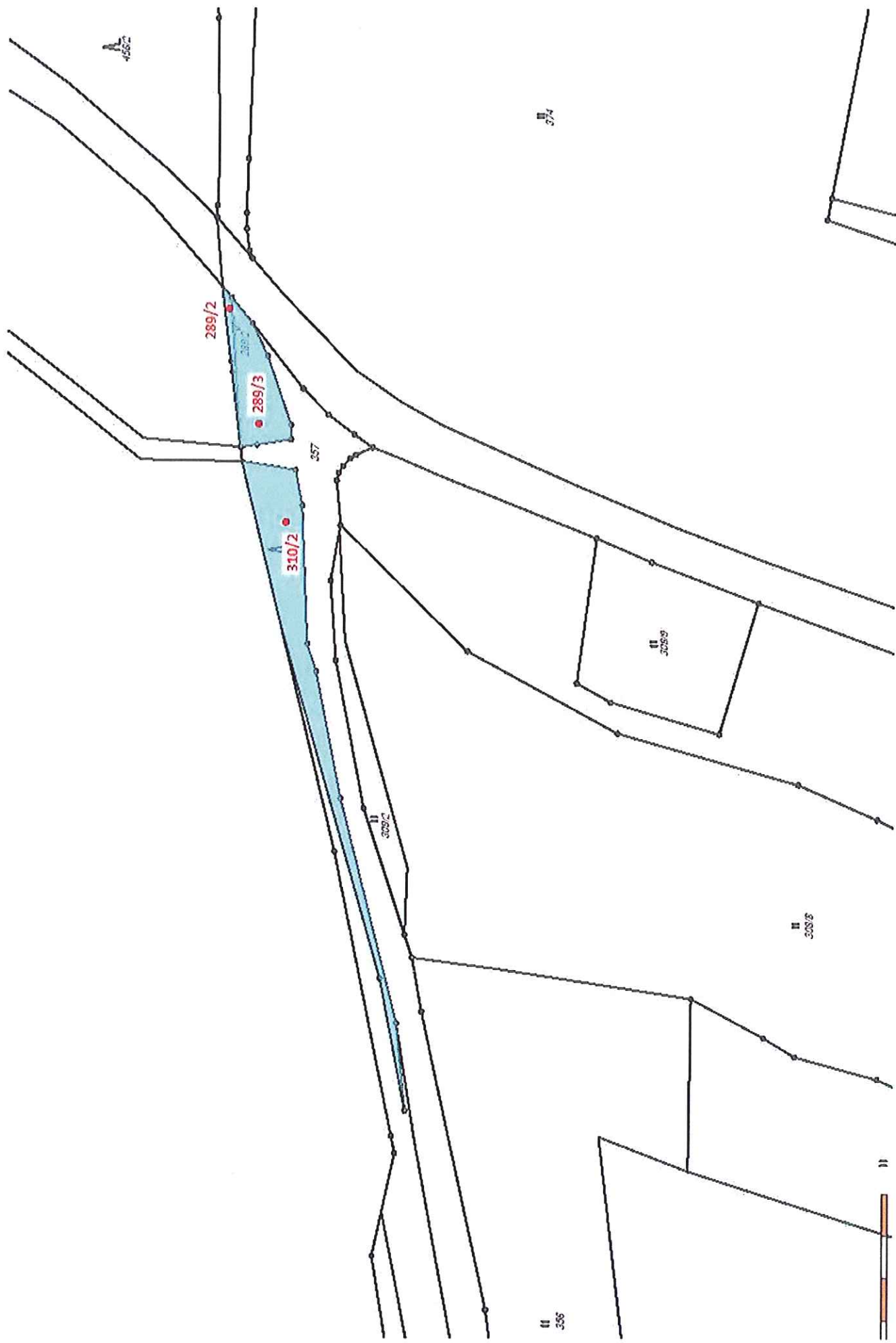
Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

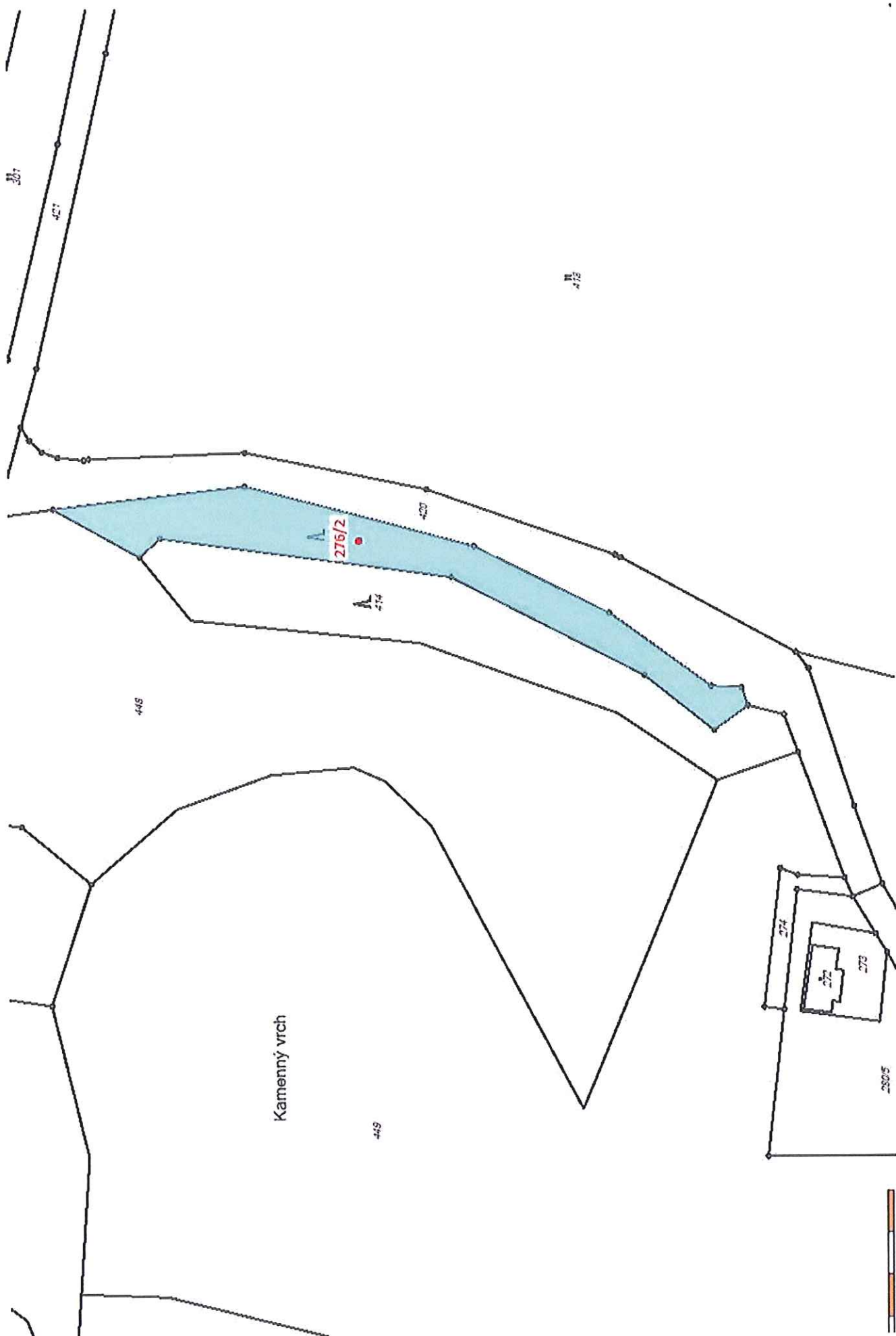
Znalecká doložka:	Znalecká doložka: Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, 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 Jakub Chrástský. 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-18816 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

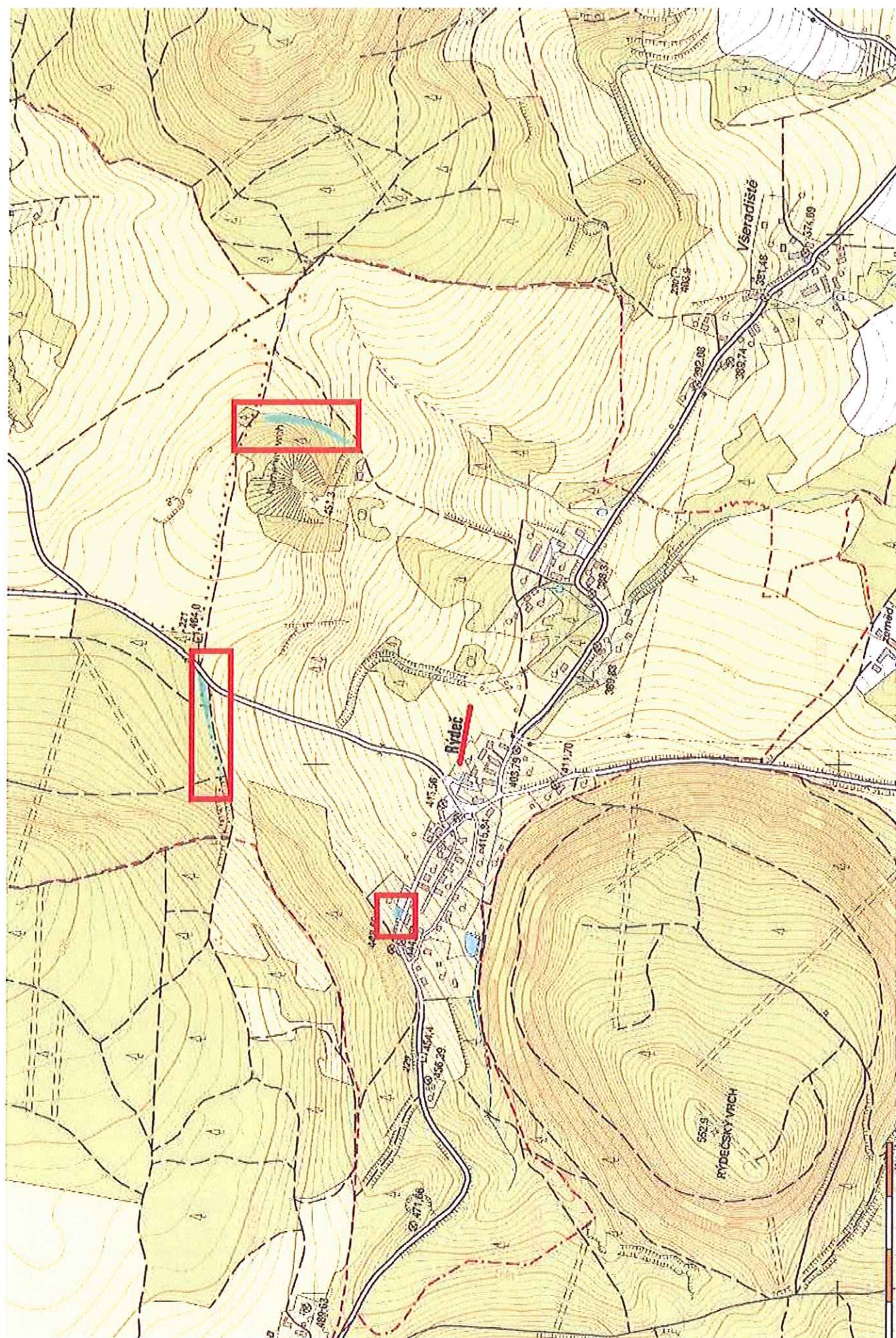
Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	5
Kopie katastrální mapy	3
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Ortofotomapa	3

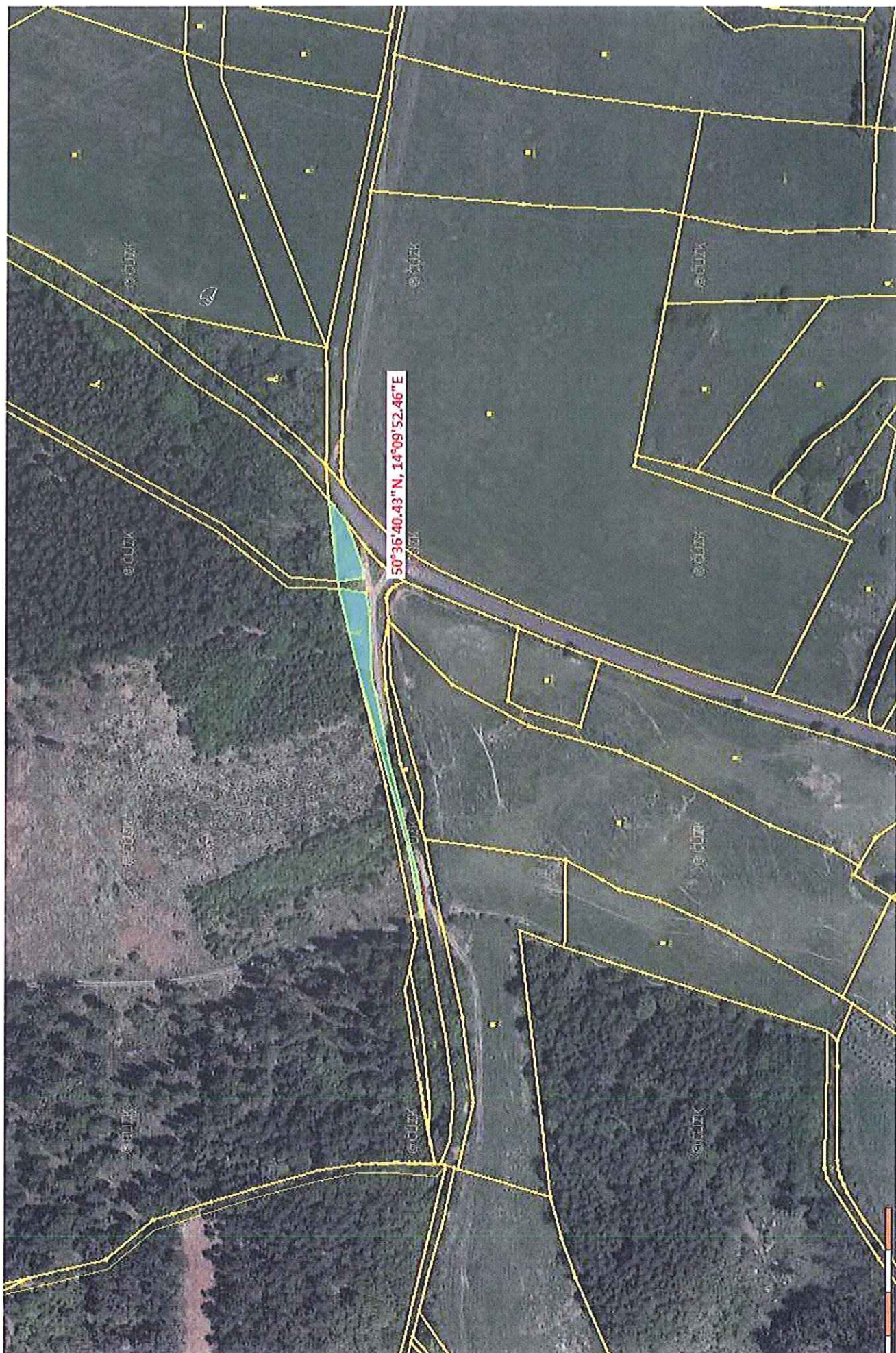














50°36'34.09"N, 14°10'18.10"E

