

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-20117

NEMOVITÉ VĚCI:

LV č. 261	Pozemky Dubno (okr. Příbram)
Katastrální údaje:	Kraj Středočeský, okres Příbram, obec Dubno, k.ú. Dubno
Adresa:	Dubno, 261 01 Dubno
LV č. 192	Pozemky Liha (okr. Příbram)
Katastrální údaje:	Kraj Středočeský, okres Příbram, obec Suchodol, k.ú. Liha
Adresa:	Líha, 261 01 Líha
LV č. 89	Pozemky Občov (okr. Příbram)
Katastrální údaje:	Kraj Středočeský, okres Příbram, obec Občov, k.ú. Občov
Adresa:	Občov, 261 01 Občov

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY

JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor

Adresa: Za Beránkem 836, 33901 Klatovy

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č.j. 120 EX 25196/12 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

35 700 Kč

Stav ke dni: 5.8.2020

Datum místního šetření: 27.7.2020

Počet stran: 21 stran

Počet příloh: 35

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 5.8.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 (jedna dvanáctina):

- na pozemcích parc. č. 542/4 (trvalý travní porost), parc. č. 544/2 (trvalý travní porost), parc. č. 545/44 (orná půda) a parc. č. 545/45 (orná půda) v kat. území Dubno, obec Dubno, okres Příbram, zapsáno na LV 261,

- na pozemcích parc. č. 389 (lesní pozemek), parc. č. 390 (orná půda) a parc. č. 392/1 (trvalý travní porost) v kat. území Liha, obec Suchodol, okres Příbram, zapsáno na LV 192,

- na pozemcích parc. č. 64/2 (orná půda), parc. č. 66/2 (orná půda) a parc. č. 547/1 (ostatní plocha) v kat. území Občov, obec Občov, okres Příbram, zapsáno na LV 89.

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

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

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

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

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

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

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

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

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

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i 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 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. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znalce a objednávka znaleckého posudku ze dne 21.7.2020 pod č.j. 120 EX 25196/12-114.

Výpis z katastru nemovitostí.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace z LHP.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012.

Místopis

Obec Dubno se nachází cca 1 km východně od města Příbram a cca 12 km jihozápadně od města Dobříš. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Příbrami a v Dobříši. Do obce vedou silnice I. a III. třídy.

Obec Liha je částí obce Suchodol. Nachází se 1 km jihozápadně od obce Suchodol, cca 5 km severovýchodně od města Příbram a cca 12 km jihozápadně od města Dobříš. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Příbrami a v Dobříši. Do obce vede silnice III. třídy.

Obec Občov se nachází cca 3 km severovýchodně od města Příbram a cca 10 km jihozápadně od města Dobříš. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Příbrami a v Dobříši. Do obce vede silnice III. třídy.

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☒ orná půda
	☒ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☒ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ voda	☐ kanalizace	☐ plyn
veř. / vl.	☐ elektro	☐ telefon	☒ ostatní
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:

418/2	Obec Suchodol, č. p. 8, 26101 Suchodol
544/1	Obec Občov, č. p. 12, 26101 Občov

Celkový popis

Oceňované pozemky parc. č. 542/4, parc. č. 544/2, parc. č. 545/44 a parc. č. 545/45 se nacházejí cca 700 m severozápadně od okraje zastavěné části obce Dubno. Jedná se o soubor sousedících zemědělských pozemků nepravidelných tvarů. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako trvalý travní porost o výměře 4 802 m². Pozemky nejsou v terénu blíže ohraničené a nacházejí se v lánu. Pozemky jsou mírně svažité k východní straně. V době oceňování byly pozemky udržované a využívány. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

Oceňované pozemky parc. č. 389, parc. č. 390 a parc. č. 392/1 se nacházejí cca 1 km jihozápadně od okraje zastavěné části obce Liha. Jedná se o sousedící pozemky nepravidelných tvarů. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako lesní pozemek, orná půda a trvalý travní porost o výměře 13 471 m². Soubor pozemků je na jižní a západní straně ohraničený lesním porostem. Na pozemku parc. č. 389 se nachází listnatý lesní porost (dub) starý cca 82 let. Na travnatém pozemku parc. č. 392/1 se nachází několik listnatých porostů. Pozemky jsou svažité k severozápadní straně. V době oceňování byly pozemky využívány. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 418/2, který je ve vlastnictví obce Suchodol.

Oceňované pozemky parc. č. 64/2, parc. č. 66/2 a parc. č. 547/1 se nacházejí cca 300 m severně a cca 250 m severozápadně od okraje zastavěné části obce Občov. Jedná se o dva nesousedící soubory zemědělských a travnatých pozemků nepravidelných tvarů. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda a ostatní plocha o výměře 10 584 m². Na pozemku parc. č. 547/1 se nachází nezpevněná cesta. Sousedící pozemky parc. č. 64/2 a parc. č. 66/2 jsou na východní straně ohraničené zpevněnou cestou, na západní straně nezpevněnou cestou a nacházejí se v lánu. Přes pozemky vede nadzemní vedení VN. Pozemky jsou svažité k východní straně. V době oceňování byly pozemky využívány a udržované. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 544/1, který je ve vlastnictví obce Občov.

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 Zemědělské družstvo se sídlem v Suchodole nemá na pozemky uzavřenou žádnou nájemní smlouvu.

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. 542/4, parc. č. 544/2, parc. č. 545/44 a parc. č. 545/45 nevede žádná příjezdová cesta.

K pozemkům parc. č. 389, parc. č. 390 a parc. č. 392/1 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 418/2, který je ve vlastnictví obce Suchdol.

K pozemkům parc. č. 64/2, parc. č. 66/2 a parc. č. 547/1 vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 544/1, který je ve vlastnictví obce Občov.

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. 261

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Dubno (okr. Příbram)

LV č. 192

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Liha (okr. Příbram)

LV č. 89

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Občov (okr. Příbram)

OCENĚNÍ

LV č. 261

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Dubno (okr. Příbram)

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky parc. č. 542/4, parc. č. 544/2, parc. č. 545/44 a parc. č. 545/45 se nacházejí cca 700 m severozápadně od okraje zastavěné části obce Dubno. Jedná se o soubor sousedících zemědělských pozemků nepravidelných tvarů. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako trvalý travní porost o výměře 4 802 m². Pozemky nejsou v terénu blíže ohrazené a nacházejí se v lánu. Pozemky jsou mírně svažité k východní straně. V době oceňování byly pozemky udržované a využívány. K pozemkům nevede žádná příjezdová cesta.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Kostelec nad Vltavou, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 2834				
Popis:	K prodeji pozemky v podílovém spoluvlastnictví 1/6 a 1/3 o výměře 9 499 m ² . Dle Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako trvalý travní porost, lesní pozemek, orná půda. Pozemky jsou z obhospodařovány zemědělskou společností a jsou z větší části zapsány 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]	
237 000	9 499	24,95	0,92	22,95	

Název:	Probulov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 2606				
Popis:	K prodeji pozemky v podílovém spoluvlastnictví 1/4 o výměře 27 286 m ² . Pozemky jsou obhospodařovány zemědělskou společností s nájemní smlouvou a jsou z větší části zapsány v LPIS. Dle katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako orná půda, trvalý travní porost, lesní pozemek a vodní plocha.				
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]	
682 000	27 286	24,99	0,92	22,99	

Název: Mladý Smolivec - Starý Smolivec, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 2112-1				
Popis: Na prodej pozemky v k.ú. Starý Smolivec. Celková výměra pozemků je 23 256 m ² . Na pozemky je uzavřena nájemní smlouva.				
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]
604 656	23 256	26,00	0,92	23,92

Název: Orlík nad Vltavou, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 00199				
Popis: Na prodej zemědělský pozemek v k.ú. Orlík nad Vltavou o výměře 6 289 m ² . Pozemek je dobře přístupný.				
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]
163 514	6 289	26,00	0,88	22,88

Název: Petrovice, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 3292				
Popis: K prodeji tři samostatné pozemky o celkové výměře 5 729 m ² v obci Zahrádka. V Katastru nemovitostí jsou vedeny jako orná půda a ostatní plocha. V současné době jsou obhospodařovány na základě pachtovní smlouvy. Velká část výměry je vedena ve veřejném registru půdy LPIS.				
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]
166 100	5 729	28,99	0,88	25,51

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 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]
trvalý travní porost	542/4	3 108	24,00	1 / 12	6 216
trvalý travní porost	544/2	1 176	24,00	1 / 12	2 352
orná půda	545/44	16	24,00	1 / 12	32
orná půda	545/45	502	24,00	1 / 12	1 004
Obvyklá cena před korekcí ceny					9 604
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	5 762,40
Celková výměra pozemků		4 802	Hodnota pozemků celkem		5 762

LV č. 192

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Liha (okr. Příbram)

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky parc. č. 389, parc. č. 390 a parc. č. 392/1 se nacházejí cca 1 km jihozápadně od okraje zastavěné části obce Liha. Jedná se o sousedící pozemky nepravidelných tvarů. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako lesní pozemek, orná půda a trvalý travní porost o výměře 13 471 m². Soubor pozemků je na jižní a západní straně ohraničený lesním porostem. Na pozemku parc. č. 389 se nachází listnatý lesní porost (dub) starý cca 82 let. Na travnatém pozemku parc. č. 392/1 se nachází několik listnatých porostů. Pozemky jsou svažité k severozápadní straně. V době oceňování byly pozemky využívány. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 418/2, který je ve vlastnictví obce Suchodol.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Kostelec nad Vltavou, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 2834				
Popis:	K prodeji pozemky v podílovém spoluvlastnictví 1/6 a 1/3 o výměře 9 499 m ² . Dle Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako trvalý travní porost, lesní pozemek, orná půda. Pozemky jsou z obhospodařovány zemědělskou společností a jsou z větší části zapsány 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. -			1,00		
vybavenost pozemku -			1,10		
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
237 000	9 499	24,95	1,06	26,45	

Název:	Probulov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 2606				
Popis:	K prodeji pozemky v podílovém spoluvlastnictví 1/4 o výměře 27 286 m ² . Pozemky jsou obhospodařovány zemědělskou společností s nájemní smlouvou a jsou z větší části zapsány v LPIS. Dle katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako orná půda, trvalý travní porost, lesní pozemek a vodní plocha.				
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 -			1,10		
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.	
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
682 000	27 286	24,99	1,06	26,49	

Název: Mladý Smolivec - Starý Smolivec, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 2112-1				
Popis: Na prodej pozemky v k.ú. Starý Smolivec. Celková výměra pozemků je 23 256 m ² . Na pozemky je uzavřena nájemní smlouva.				
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 -			1,10	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
604 656	23 256	26,00	1,06	27,56

Název: Orlík nad Vltavou, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 00199				
Popis: Na prodej zemědělský pozemek v k.ú. Orlík nad Vltavou o výměře 6 289 m ² . Pozemek je dobře přístupný.				
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]
163 514	6 289	26,00	0,92	23,92

Název: Petrovice, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 3292				
Popis: K prodeji tři samostatné pozemky o celkové výměře 5 729 m ² v obci Zahrádka. V Katastru nemovitostí jsou vedeny jako orná půda a ostatní plocha. V současné době jsou obhospodařovány na základě pachtovní smlouvy. Velká část výměry je vedena ve veřejném registru půdy 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 -			1,10	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
166 100	5 729	28,99	1,01	29,28

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]
lesní pozemek	389	1 385	27,00	1 / 12	3 116
orná půda	390	7 103	27,00	1 / 12	15 982
trvalý travní porost	392/1	4 983	27,00	1 / 12	11 212
Obvyklá cena před korekcí ceny					30 310
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	18 186,00
Celková výměra pozemků		13 471	Hodnota pozemků celkem		18 186

LV č. 89

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Občov (okr. Příbram)

Porovnávací metoda

Oceňované pozemky parc. č. 64/2, parc. č. 66/2 a parc. č. 547/1 se nacházejí cca 300 m severně a cca 250 m severozápadně od okraje zastavěné části obce Občov. Jedná se o dva nesousedící soubory zemědělských a travnatých pozemků nepravidelných tvarů. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako orná půda a ostatní plocha o výměře 10 584 m². Na pozemku parc. č. 547/1 se nachází nezpevněná cesta. Sousedící pozemky parc. č. 64/2 a parc. č. 66/2 jsou na východní straně ohraničené zpevněnou cestou, na západní straně nezpevněnou cestou a nacházejí se v lánu. Přes pozemky vede nadzemní vedení VN. Pozemky jsou svažité k východní straně. V době oceňování byly pozemky využívány a udržovány. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 544/1, který je ve vlastnictví obce Občov.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Kostelec nad Vltavou, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 2834			
Popis:	K prodeji pozemky v podílovém spoluvlastnictví 1/6 a 1/3 o výměře 9 499 m ² . Dle Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako trvalý travní porost, lesní pozemek, orná půda. Pozemky jsou z obhospodařovány zemědělskou společností a jsou z větší části zapsány 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. -			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]
237 000	9 499	24,95	0,97	24,20

Název:	Probulov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 2606			
Popis:	K prodeji pozemky v podílovém spoluvlastnictví 1/4 o výměře 27 286 m ² . Pozemky jsou obhospodařovány zemědělskou společností s nájemní smlouvou a jsou z větší části zapsány v LPIS. Dle katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako orná půda, trvalý travní porost, lesní pozemek a vodní plocha.			
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 -			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]
682 000	27 286	24,99	0,97	24,24

Název: Mladý Smolivec - Starý Smolivec, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 2112-1

Popis: Na prodej pozemky v k.ú. Starý Smolivec. Celková výměra pozemků je 23 256 m².
Na pozemky je uzavřena nájemní smlouva.

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 -	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]
604 656	23 256	26,00	0,97	25,22

Název: Orlík nad Vltavou, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 00199

Popis: Na prodej zemědělský pozemek v k.ú. Orlík nad Vltavou o výměře 6 289 m².
Pozemek je dobře přístupný.

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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
163 514	6 289	26,00	0,92	23,92

Název: Petrovice, **Zdroj:** www.sreality.cz - **ID:** 3292

Popis: K prodeji tři samostatné pozemky o celkové výměře 5 729 m² v obci Zahrádka. V Katastru nemovitostí jsou vedeny jako orná půda a ostatní plocha. V současné době jsou obhospodařovány na základě pachtovní smlouvy. Velká část výměry je vedena ve veřejném registru půdy 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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
166 100	5 729	28,99	0,92	26,67

Zjištěná průměrná jednotková cena

24,85 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 (JTC₀) 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 (JTC₀) 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	64/2	731	25,00	1 / 12	1 523
orná půda	66/2	9 781	25,00	1 / 12	20 377
ostatní plocha	547/1	72	25,00	1 / 12	150
Obvyklá cena před korekcí ceny					22 050
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	13 230,00
Celková výměra pozemků		10 584	Hodnota pozemků celkem		13 230

REKAPITULACE OCENĚNÍ

LV č. 261

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Dubno (okr. Příbram)

5 762,40 Kč

LV č. 192

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Liha (okr. Příbram)

18 186,- Kč

LV č. 89

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Občov (okr. Příbram)

13 230,- Kč

Hodnota pozemku

37 178 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 12 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5, které nejvíce odpovídaly oceňovaným pozemkům co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

35 700 Kč

slovy: Třicetpětisíc sedmset Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/12 (jedna dvanáctina):

- na pozemcích parc. č. 542/4 (trvalý travní porost), parc. č. 544/2 (trvalý travní porost), parc. č. 545/44 (orná půda) a parc. č. 545/45 (orná půda) v kat. území Dubno, obec Dubno, okres Příbram, zapsáno na LV 261 v objektivní zaokrouhlené výši **5.700,- Kč**,

- na pozemcích parc. č. 389 (lesní pozemek), parc. č. 390 (orná půda) a parc. č. 392/1 (trvalý travní porost) v kat. území Liha, obec Suchodol, okres Příbram, zapsáno na LV 192 v objektivní zaokrouhlené výši **18.000,- Kč**,

- na pozemcích parc. č. 64/2 (orná půda), parc. č. 66/2 (orná půda) a parc. č. 547/1 (ostatní plocha) v kat. území Občov, obec Občov, okres Příbram, zapsáno na LV 89 v objektivní zaokrouhlené výši **12.000,- Kč**.

V Praze 5.8.2020

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 Ing. Lukáš Hofbauer 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-20117 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 261, k.ú. Dubno	8
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 192, k.ú. Liha	8
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 89, k.ú. Občov	8
Kopie katastrální mapy	4
Mapa oblasti	3
Ortofotomapa	4





Voňavka

352

350

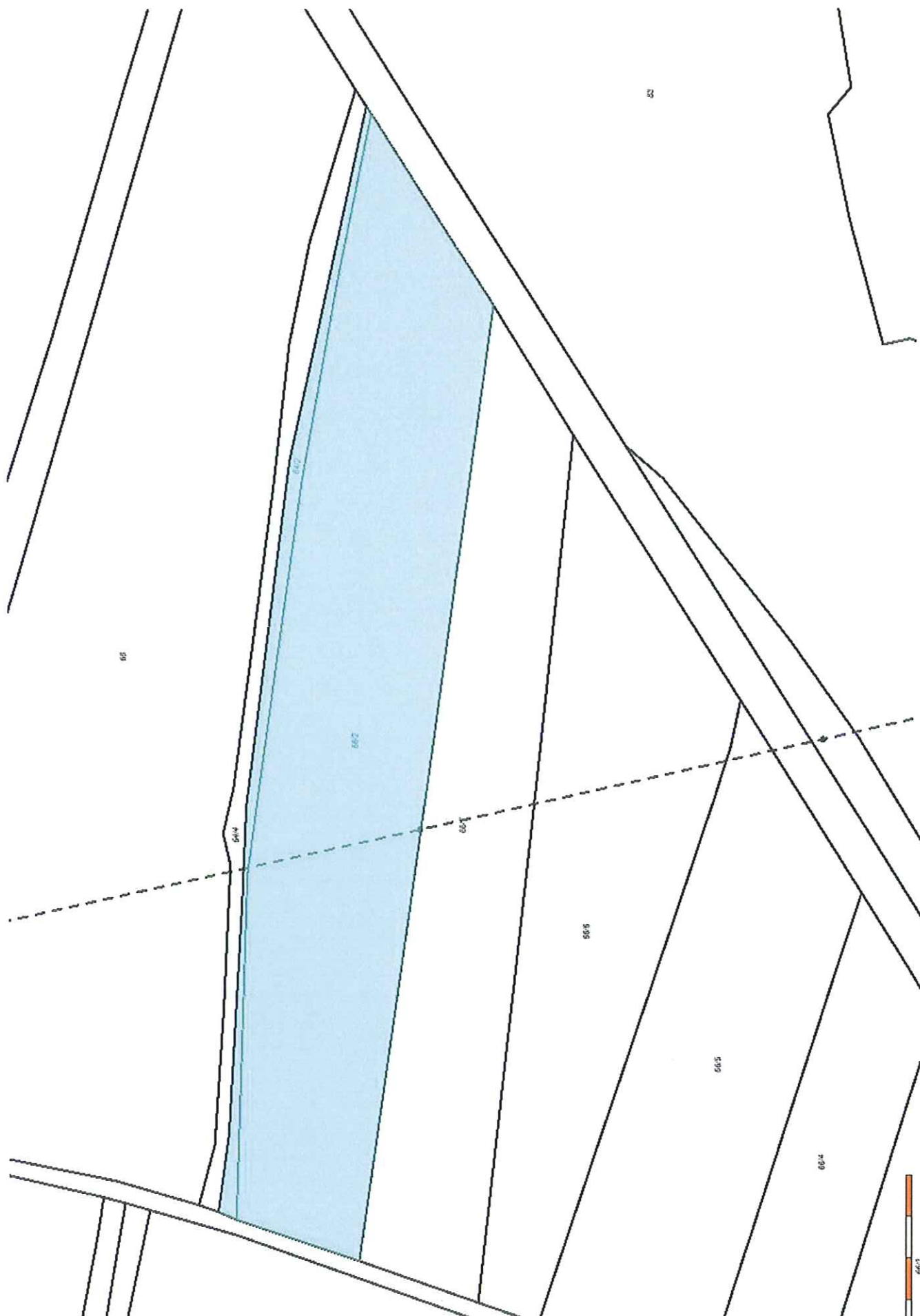
350.7

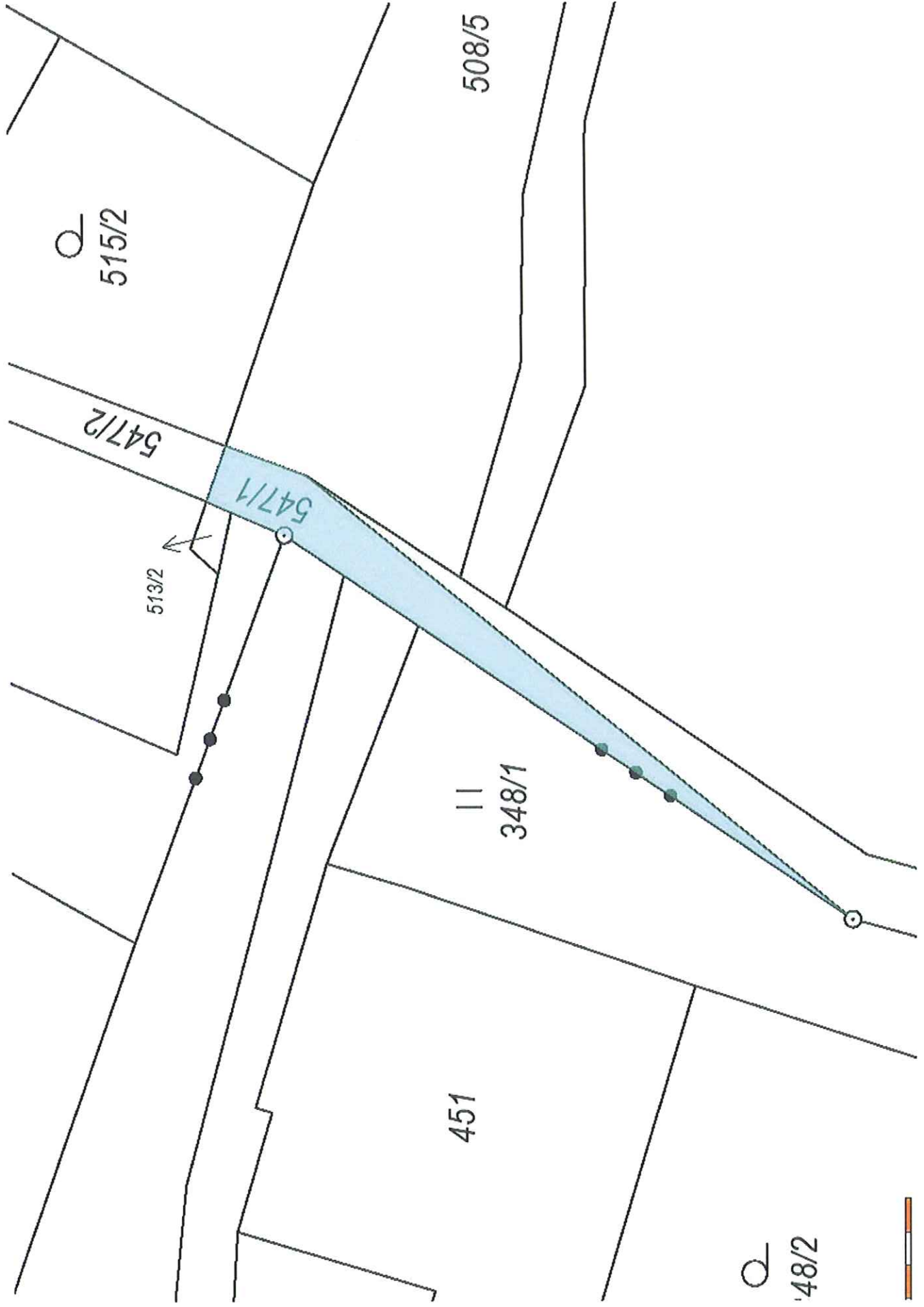
350

352

352







515/2

508/5

547/2

547/1

513/2

348/1

451

48/2



