

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-18285

<b>NEMOVITÁ VĚC:</b>	<b>Pozemky Radouň u Štětí (okr. Litoměřice)</b>
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Litoměřice, obec Štětí, k.ú. Radouň u Štětí
Adresa nemovité věci:	Radouň, 411 08 Radouň
<b>OBJEDNAVATEL:</b>	<b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY</b>
	<b>JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor</b>
Adresa objednavatele:	Za Beránkem 836, 33901 Klatovy
<b>ZHOTOVITEL:</b>	<b>Znalecká společnost s.r.o.</b>
Adresa zhotovitele:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
<b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b>	<b>Exekuční řízení č.j. 120 EX 47990/12 (ocenění stávajícího stavu)</b>



**OBVYKLÁ CENA**

**93 000 Kč**

Stav ke dni:

25.6.2019

Datum místního šetření:

20.6.2019

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 12

Počet vyhotovení: 1

**V Praze, dne 25.6.2019**



## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemků parc. č. 61/2 (zahrada) a parc. č. 61/3 (ostatní plocha) v kat. území Radouň u Štětí, obec Štětí, okres Litoměřice, zapsáno na LV 578.

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 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 prodeji), 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 dosažovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.“



S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

#### **Přehled podkladů**

Usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znalce a objednávka znaleckého posudku ze dne 11.6.2019 pod č.j. 120 EX 47990/12-133.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovitosti dne 20.6.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Územní plán města Štětí.

#### **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 Radouň je částí města Štětí. Nachází se cca 2,5 km severovýchodně od města Štětí, cca 22 km jihovýchodně od města Litoměřice a cca 15 km severozápadně od města Mělník. Jedná se o část města se základní infrastrukturou a se střední nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Litoměřicích a v Mělníku. Obcí protéká potok Obrtka. Do obce vede silnice III. třídy.

### Stav posuzovaných pozemků

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda	<input type="checkbox"/> trvalé travní por.	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> z veřejné komunikace		<input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky	<input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem		
	<input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům		<input type="checkbox"/> právně nezajištěn			
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rek.objekt	<input type="checkbox"/> výstavba ind. garáže		
Poloha:	<input checked="" type="checkbox"/> centrum	<input type="checkbox"/> kraj obce	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> mimo obec				

SOUČASNÝ STAV	BUDOUCÍ STAV
Přípojky: <input checked="" type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> zpev. příjezd	Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> zpev. příjezd

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci:  širší centrum - zástavba RD

### Celkový popis

Oceňované pozemky se nacházejí v západní zastavěné části obce Radouň. Jedná se o sousedící pozemky pravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zahrada a ostatní plocha o výměře 213 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou na severní straně ohraničené zpevněnou cestou. Na travnatých pozemcích se nacházejí porosty a drátěné oplocení. Na pozemku parc. č. 61/2 se nachází část zděného sousedního domu, který není předmětem ocenění. V době oceňování byly pozemky nevyužívané. K pozemkům vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1648/8, který je ve vlastnictví města Štětí.

Přípojky IS jsou v dosahu. Přípojky IS nebylo možné ověřit.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plochy zahrad a sadů.



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 Pozemek je řádně zapsán 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. 1648/8, který je ve vlastnictví města Štětí.

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.



## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Pozemky Radouň u Štětí (okr. Litoměřice)

##### Porovnávací metoda

Oceňované pozemky se nacházejí v západní zastavěné části obce Radouň. Jedná se o sousedící pozemky pravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zahrada a ostatní plocha o výměře 213 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou na severní straně ohraničené zpevněnou cestou. Na travnatých pozemcích se nacházejí porosty a drátěné oplocení. Na pozemku parc. č. 61/2 se nachází část zděného sousedního domu, který není předmětem ocenění. V době oceňování byly pozemky nevyužívané. K pozemkům vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1648/8, který je ve vlastnictví města Štětí.

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Bechlín, Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: 1705418332</b>			
<b>Popis:</b>	K prodeji pozemky v k.ú. Bechlín o výměře 14 474 m <sup>2</sup> . Pozemky jsou územním plánem určeny jako územní rezerva pro bydlení.			
<b>Koeficienty:</b>				
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 -			0,95	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
5 789 600	14 474	400,00	0,79	316,00

<b>Název:</b>	<b>Snědovice - Mošnice, Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: 2684026460</b>			
<b>Popis:</b>	Na prodej stavební pozemek o celkové výměře 2 298 m <sup>2</sup> v obci Nová Ves. Dle územního plánu je pozemek určený k zástavbě. Na pozemku jsou již částečně vykáčené náletové dřeviny. Příjezd k pozemku je po obecní komunikaci.			
<b>Koeficienty:</b>				
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 -			0,95	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 250 000	2 298	543,95	0,79	429,72



<b>Název:</b>	<b>Želízy, Zdroj: www.sreality.cz - ID: MEL19SJ0004</b>			
<b>Popis:</b>	K prodeji pozemek o výměře 2 382 m <sup>2</sup> , uzemním plánem obce určený k zastavení rodinným domem, umístěný v obci Želízy. Pozemek je v naprosto klidné lokalitě blízko středu obce, dostupný ze silnice spojující Želízy s Dolní Zimoří. Je udržován a není zasažen náletovými dřevinami. Mírný svah je orientován jižním směrem, nezastíněn okolní vegetací. Inženýrské sítě jsou v dosahu 50 m od hranice pozemku.			
<b>Koeficienty:</b>				
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 -			0,95	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 499 000	2 382	629,30	0,79	497,15

<b>Název:</b>	<b>Liběchov - Ješovice, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 3924147804</b>			
<b>Popis:</b>	K prodeji pozemek o výměře 1 822 m <sup>2</sup> v klidné lokalitě obce Ješovice. Pozemek je na okraji obce a je částečně obklopen zástavbou rodinných domů. Podle stávajícího územního plánu se pozemek nachází v části v zastavitelném území a v části v nezastavitelném území.			
<b>Koeficienty:</b>				
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 -			0,95	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 200 000	1 822	658,62	0,79	520,31

<b>Zjištěná průměrná jednotková cena</b>	<b>440,80 Kč/m<sup>2</sup></b>
--	--------------------------------

#### 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.

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra [ m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Jednotková cena [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b>	<b>Spoluvlastnický podíl</b>	<b>Celková cena pozemku [ Kč ]</b>
zahrada	61/2	203	441,00		89 523
ostatní plocha	61/3	10	441,00		4 410
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>213</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>93 933</b>



## REKAPITULACE OCENĚNÍ

**Hodnota pozemku**

**93 933 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 18 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, 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**

**93 000 Kč**

slovy: Devadesátitřítisíc Kč

### **Závěr**

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou pozemků parc. č. 61/2 (zahradka) a parc. č. 61/3 (ostatní plocha) v kat. území Radouň u Štětí, obec Štětí, okres Litoměřice, zapsáno na LV 578 v objektivní zaokrouhlené výši **93.000,- Kč**.

V Praze 25.6.2019

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



<b>Znalecká doložka:</b>	<p><b>Znalecká doložka:</b>  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 Chrástecký.</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>
--------------------------	---

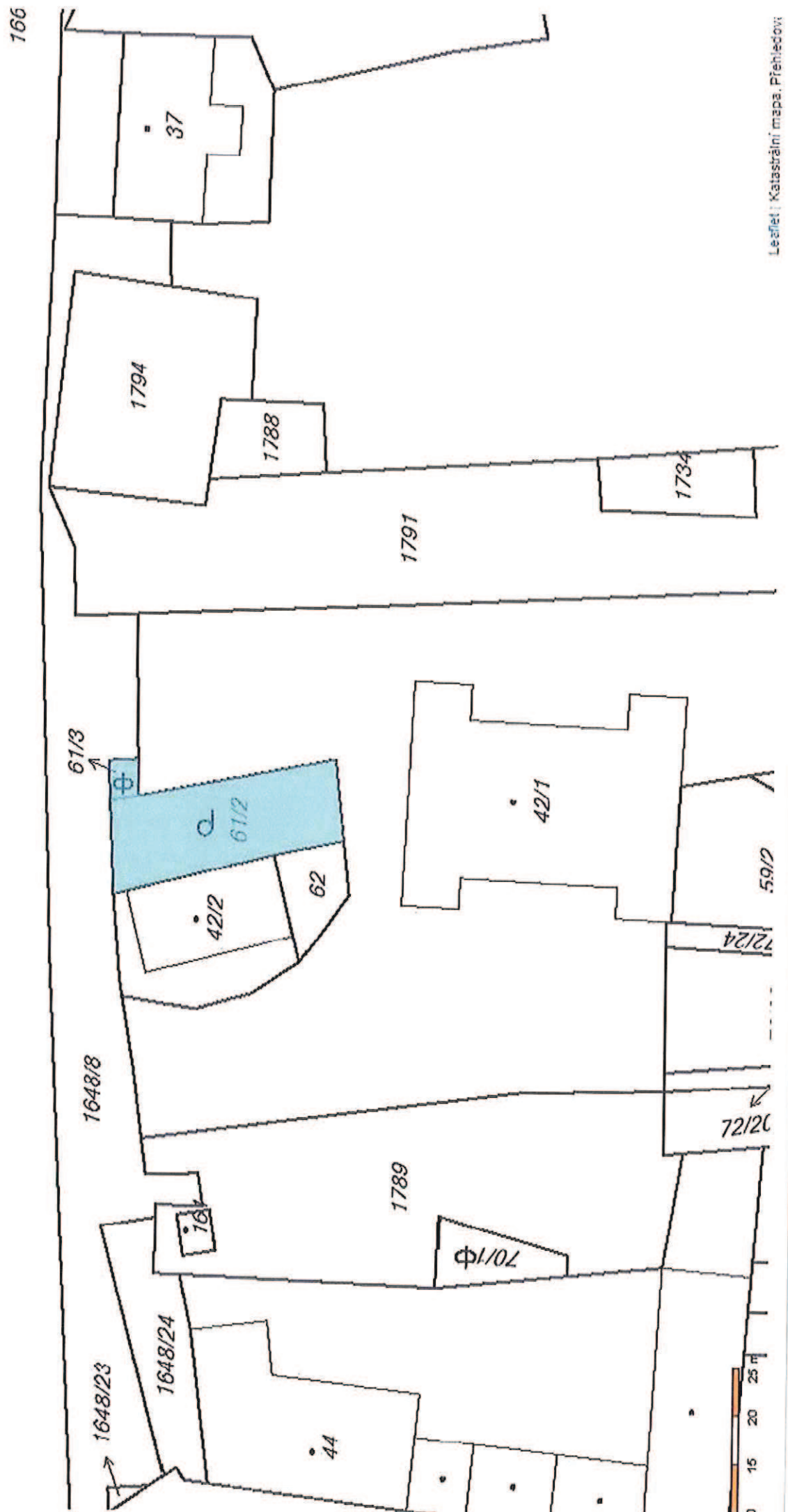
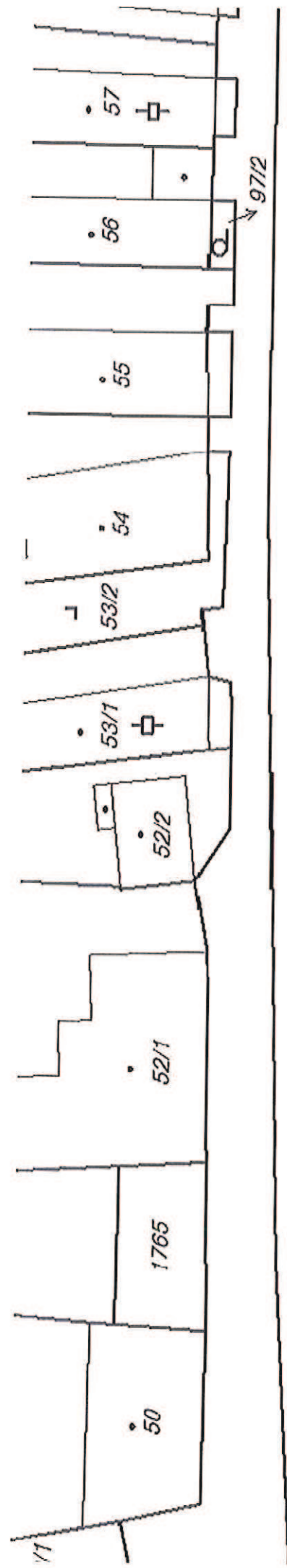
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-18285 znaleckého deníku.



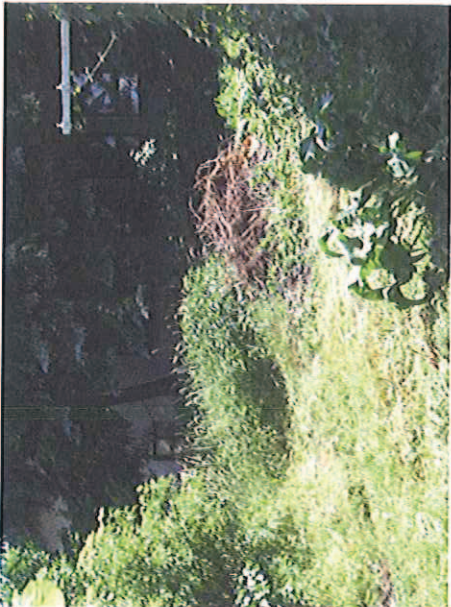
## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí	8
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Ortofotomapa	1

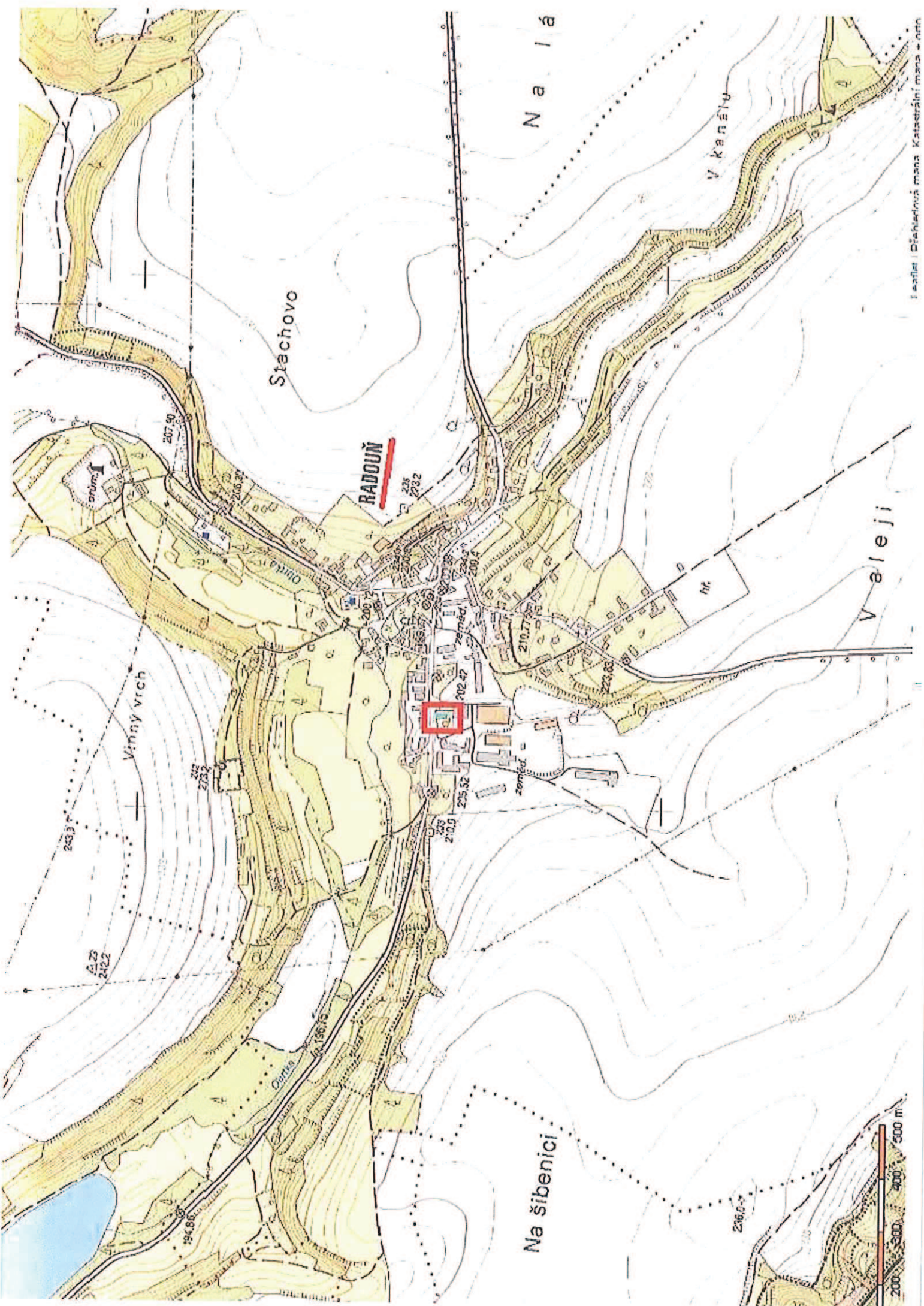












**RADOUŇ**

Stechovo

Na l i á

V kanálu

V aleji

Na šibenici

Vinny vrch







Radouň 91, Štětí