

## Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 20375-1410/2019

O ceně nemovitých věcí sestávající:

I) z pozemku p.č. 705/5 - ostatní plocha a pozemku p.č. 904/3 - ostatní plocha, LV č. 305, vše v k.ú. Svojkov, obec Svojkov, okres Česká Lípa.

II) z pozemku p.č. 1043 - ostatní plocha, LV č. 2059, v k.ú. Pertoltice pod Ralskem, obec Pertoltice pod Ralskem, okres Česká Lípa.

**Objednavatel posudku:**

Mgr. Marcel Kubis  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk  
Masarykovo nám. 44/4  
789 01 Zábřeh na Moravě  
IČ: 72043202  
DIČ: CZ7803135681

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu  
exekučního řízení č.j. 139 EX 00961/18-041

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 4.11.2019 posudek vypracoval:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 15 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 4.11.2019

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 22.10.2019 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 00961/18-041**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající:

**I)** z pozemku **p.č. 705/5** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 904/3** - ostatní plocha, LV č. 305, vše v k.ú. Svojkov, obec Svojkov, okres Česká Lípa.

**II)** z pozemku **p.č. 1043** - ostatní plocha, LV č. 2059, v k.ú. Pertoltice pod Ralskem, obec Pertoltice pod Ralskem, okres Česká Lípa.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitostmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitosti. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitosti, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitostí nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitosti, a o právech a závadách s nemovitostí spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

**V zákonu č.120/2001 Sb.** o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

*“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu”* – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

**V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*“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. 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 obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”*

**Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:**

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 4.11.2019, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

**Porovnávací hodnota** - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

**2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 4.11.2019 za přítomnosti pracovníků znaleckého ústavu Ing. Tomáše Vingrákla a Ing. Štěpána Orálka.

**3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Výpis z katastru nemovitostí č. 305, pro k.ú. Svojkov, obec Svojkov, okres Česká Lípa, vyhotovený objednavatelem dne 22.10.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Svojkov, obec Svojkov, okres Česká Lípa, vyhotovené znaleckým ústavem dne 4.11.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Výpis z katastru nemovitostí č. 2059, pro k.ú. Pertoltice pod Ralskem, obec Pertoltice pod Ralskem, okres Česká Lípa, vyhotovený objednavatelem dne 22.10.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Pertoltice pod Ralskem, obec Pertoltice pod Ralskem, okres Česká Lípa, vyhotovená znaleckým ústavem dne 4.11.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán obce Svojkov.

Územní plán obce Pertoltice pod Ralskem.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://www.realitymorava.cz) atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

#### 4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

##### **Nemovitě věci evidované na LV č. 305, k.ú. Svojkov**

**Kraj:** Liberecký  
**Okres:** Česká Lípa  
**Obec:** Svojkov  
**Katastrální území:** Svojkov (761214)

**List vlastnictví číslo:** 305

**Vlastník:**

Tancošová Gabriela  
Vladimířská 2538, 47006 Česká Lípa

## Nemovitě věci evidované na LV č. 2059, k.ú. Pertoltice pod Ralskem

**Kraj:** Liberecký  
**Okres:** Česká Lípa  
**Obec:** Pertoltice pod Ralskem  
**Katastrální území:** Pertoltice pod Ralskem (695262)

**List vlastnictví číslo:** 2059

**Vlastník:**

Tancošová Gabriela  
Vladimířská 2538, 47006 Česká Lípa

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

### I) Nemovitě věci evidované na LV č. 305, k.ú. Svojkov

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 705/5** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 904/3** - ostatní plocha, vše v k.ú. Svojkov, obec Svojkov, okres Česká Lípa, které jsou situovány v odlehlé jihozápadní části katastrálního území a netvoří jednotný funkční celek s přístupem po nezpevněných pozemcích. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Ocenění je provedeno dle skutečného, zjištěného stavu.

### II) Nemovitě věci evidované na LV č. 2059, k.ú. Pertoltice pod Ralskem

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 1043** - ostatní plocha, v k.ú. Pertoltice pod Ralskem, obec Pertoltice pod Ralskem, okres Česká Lípa, který se nachází v odlehlé, jižní části katastrálního území s přístupem po nezpevněných pozemcích. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Ocenění je provedeno dle skutečného, zjištěného stavu.

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.**

## **6. Obsah znaleckého posudku**

### **Nemovitě věci evidované na LV č. 305, k.ú. Svojkov**

- 1) Pozemky
  - a) Pozemky

### **Nemovitě věci evidované na LV č. 2059, k.ú. Pertoltice pod Ralskem**

- 1) Pozemky
  - b) Pozemek

### **Ocenění celé nemovitosti**

- 1) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Ocenění

#### Nemovité věci evidované na LV č. 305, k.ú. Svojkov

##### 1) Pozemky

##### 1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

##### 1.1.a) Pozemky – § 6

Koeficient pro úpravu základní ceny pozemku dle přílohy č.5 položky č.1 ( $k_u$ ):

Obce s 25–50 tisíci obyvateli – území  
sousedních obcí + 80 %  $k_u = 1,800$

Průměrná základní cena zemědělských pozemků:  $ZC_{pz} = 5,09 \text{ Kč/m}^2$

##### § 6 odst. 5 – Zemědělské pozemky neobhospodařované

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC_{pz} \times 0,25 \times 0,65 \times k_u$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ] snížení	ZCU [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
705/5	Ostatní plocha - neplodná půda	3 368	1,4888	5 014,28
904/3	Ostatní plocha - neplodná půda	3 866	1,4888	5 755,70
Součet:		7 234		10 769,98

**Pozemky – zjištěná cena: 10 769,98 Kč**

**Nemovité věci evidované na LV č. 2059, k.ú. Pertoltice pod Ralskem****1) Pozemky****1.2) Vyhláška 188/2019 Sb.****1.2.a) Pozemek – § 6****Koeficient pro úpravu základní ceny pozemku dle přílohy č.5 položky č.1 ( $k_u$ ):**Obce s 5–10 tisíci obyvateli – sousední k. ú. + 40 %  $k_u = 1,400$ **Průměrná základní cena zemědělských pozemků:  $ZC_{pz} = 8,59 \text{ Kč/m}^2$** **§ 6 odst. 5 – Zemědělské pozemky neobhospodařované**Základní cena upravená:  $ZCU = ZC_{pz} \times 0,25 \times 0,65 \times k_u$ 

Parc. č.	Název	Výměra [ $\text{m}^2$ ] snížení	ZCU [ $\text{Kč/m}^2$ ]	Cena [Kč]
1043	Ostatní plocha - neplodná půda	4 371	1,9542	8 541,81

**Pozemek – zjištěná cena:****8 541,81 Kč****Ocenění celé nemovitosti****2) Ocenění porovnávací metodou**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

**Výběr porovnatelných vzorků:**

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),



- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

### **1) Pozemek Česká Lípa, okres Česká Lípa**

Pozemek v obci Česká Lípa, k.ú. Manušice. Parcelní číslo 34/3. Pozemek je porostlý různými dřevinami. Nejedná se o les, jde o lesní porost na nelesním pozemku. Celková výměra činí 6.446 m<sup>2</sup>.

Nabídková CENA: 161 150,- Kč

### **2) Pozemek Česká Lípa, okres Česká Lípa**

Pozemky v kú Manušice, v okrese Česká Lípa. Jedná se o parcely č. 34/7, 34/18, 34/20, 34/23, 34/25, 35/1, 37, 39/2, 39/3, 39/4, 45/1, 45/2, 45/3, 46, 47, 77/5, 77/6. Zapsáno na LV 69. Výměra činí 53.626 m<sup>2</sup>.

Nabídková CENA: 1 370 000,- Kč

### **3) Pozemek Noviny pod Ralskem, okres Česká Lípa**

Pozemek vedené jako trvalý travní porost a orná půda o celkové výměře 4.506 m<sup>2</sup> v katastrálním území Noviny pod Ralskem, okres Česká Lípa. Přístup po státní nezpevněné komunikaci.

Nabídková CENA: 100 000,- Kč

### **4) Pozemek Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa**

Pozemky ve Stráži pod Ralskem (trvalý travní porost) o celkové výměře 15.072 m<sup>2</sup>, které tvoří jeden celek. Pozemky jsou udržované, částečně oddrenážované, přístupné z místní veřejné komunikace. Vjezd na pozemky je zpevněn.

Nabídková CENA: 525 000,- Kč

### **5) Pozemek Mimoň, okres Česká Lípa**

Pozemek u města Mimoň o výměře 25.904 m<sup>2</sup>. Na katastru nemovitostí je veden jako trvalý travní porost. Název katastrálního území je rovněž Mimoň.

Nabídková CENA: 777 000,- Kč

### **Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

**Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 21,- do 33,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **26,- Kč/m<sup>2</sup>**.

**Seznam porovnávaných objektů:**

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{objektivizační}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Česká Lípa, okres Česká Lípa		161 150,- Kč	6 446,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	23,81 Kč	1,0
Pozemek Česká Lípa, okres Česká Lípa		1 370 000,- Kč	53 626,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	24,33 Kč	1,0
Pozemek Noviny pod Ralskem, okres Česká Lípa		100 000,- Kč	4 506,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	21,14 Kč	1,0
Pozemek Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa		525 000,- Kč	15 072,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	33,17 Kč	1,0
Pozemek Mimoň, okres Česká Lípa		777 000,- Kč	25 904,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	28,57 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	21,14 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	26,20 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	33,17 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :		26,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	=	26,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 26,- Kč**

## C. REKAPITULACE

**Obvyklá cena** (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech dané cenové kategorie je srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je průměrná. V obdobných lokalitách je na trhu dostatečná nabídka srovnatelných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obchodovatelný**.

**Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.**

### I) Nemovité věci evidované na LV č. 305, k.ú. Svojkov

<b>Pozemky p.č. 705/5 a p.č. 904/3</b>	
Výměra pozemků	7.234 m <sup>2</sup>
Obvyklá hodnota pozemků za m <sup>2</sup> (stanovena komparativní metodou)	26,- Kč
<b>Obvyklá hodnota k pozemkům (zaokrouhleně)</b>	<b>190 000,- Kč</b>

### II) Nemovité věci evidované na LV č. 2059, k.ú. Pertoltice pod Ralskem

<b>Pozemek p.č. 1043</b>	
Výměra pozemku	4.371 m <sup>2</sup>
Obvyklá hodnota pozemku za m <sup>2</sup> (stanovena komparativní metodou)	26,- Kč
<b>Obvyklá hodnota k pozemku (zaokrouhleně)</b>	<b>115 000,- Kč</b>

**Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:**

190 000,- + 115 000,- = **305 000,- Kč**

## REKAPITULACE

Cena pozemků podle cenového předpisu	19 312,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	305 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou*	0,- Kč

\* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí**

**305 000,- Kč**

Cena slovy: třistapěttisíc Kč

**Zpracovatelé posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ondřej Mlčoch  
Michaela Konečná

**Osoba oprávněná podávat vysvětlení:**

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 4.11.2019

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav

.....  
Ing. Tomáš Vingrálek  
jednatel

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 20375-1410/2019 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Ortofoto mapy

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Ortofoto mapa



Ortofoto mapa





Ortofoto mapa

