

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, 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: 21767-1156/2020

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/120 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 265/496** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 265/498** - ostatní plocha, LV č. 1365, v k.ú. Újezd u Průhonic, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/200 nemovité věci - pozemku **p.č. 576/2** - orná půda, LV č. 3899, v k.ú. Háje, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Objednatel 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 nemovité věci pro potřebu
exekučního řízení **č.j. 139 EX 21759/14-100**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 24.9.2020 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
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 38 stran příloh.

V Praze, dne 24.9.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 10.9.2020 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 21759/14-100**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/120 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 265/496** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 265/498** - ostatní plocha, LV č. 1365, v k.ú. Újezd u Průhoníc, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/200 nemovité věci - pozemku **p.č. 576/2** - orná půda, LV č. 3899, v k.ú. Háje, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

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 prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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 24.9.2020, 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 nemovitých věcí na trhu realit nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitými věcmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitých věcí, 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 nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitých věcí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 24.9.2020 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Tomáše Vingrála a Ing. Štěpána Orálka

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 1365, pro k.ú. Újezd u Průhonic, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem dne 10.9.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Újezd u Průhonic, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckým ústavem, dne 24.9.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 3899, pro k.ú. Háje, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem dne 10.9.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Háje, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený znaleckým ústavem, dne 24.9.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Územní plán Hlavního města Praha.

Cenová mapa Hlavního města Praha.

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, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, 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 zpracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Nemovitě věci evidované na LV č. 1365, v k.ú. Újezd u Průhonic

Obec: Praha
Katastrální území: Újezd u Průhonic (773999)

List vlastnictví číslo: 1365

Vlastník:

Jirsák Ivan Podíl: 1/120
Čsl. dělostřelců 172, 26223 Jince

Nemovitě věci evidované na LV č. 3899, v k.ú. Háje

Obec: Praha
Katastrální území: Háje (728233)

List vlastnictví číslo: 3899

Vlastník:

Jirsák Ivan Podíl: 1/200
Čsl. dělostřelců 172, 26223 Jince

5. Celkový popis nemovitých věcí

I) Nemovité věci evidované na LV č. 1365, v k.ú. Újezd u Průhonic

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/120 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 265/496 - ostatní plocha a pozemku p.č. 265/498 - ostatní plocha, LV č. 1365, v k.ú. Újezd u Průhonic, obec Praha, okres Hlavní město Praha, které jsou situovány v severozápadní části katastrálního území. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém až sklonitém terénu a tvoří funkční celek s přístupem po veřejné negarantované komunikaci na pozemku p.č. 265/728 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

II) Nemovité věci evidované na LV č. 3899, v k.ú. Háje

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/200 nemovité věci - pozemku p.č. 576/2 - orná půda, LV č. 3899, v k.ú. Háje, obec Praha, okres Hlavní město Praha, který je situovaný ve východní části katastrálního území. Pozemek je situovaný v rovinném terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci, na pozemku p.č. 1284 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.

6. Obsah posudku

Nemovité věci evidované na LV č. 1365, v k.ú. Újezd u Průhonic

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky

Nemovité věci evidované na LV č. 3899, v k.ú. Háje

- 1) Pozemky
 - a) 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. 1365, v k.ú. Újezd u Průhonic

1) Pozemky

1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

1.1.a) Pozemky – § 9

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

Hlavní město Praha – vlastní území + 560 % $k_u = 6,600$

Průměrná základní cena zemědělských pozemků: $ZC_{pz} = 8,43 \text{ Kč/m}^2$

§ 9 odst. 5 – Jiné hospodářsky nevyužitelné pozemky

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

Parc. č.	Název	Výměra [m ²] snížení	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
265/496	Ostatní plocha	1 780	13,9095	24 758,91
265/498	Ostatní plocha	894	13,9095	12 435,09
Součet:		2 674		37 194,-

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 120
Cena po úpravě:	=	309,95 Kč

Pozemky – zjištěná cena: 309,95 Kč

Nemovitě věci evidované na LV č. 3899, v k.ú. Háje**1) Pozemky****1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****1.1.a) Pozemek – § 6****§ 6 – Zemědělské pozemky****Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:**

Hlavní město Praha – vlastní území	+	560 %	
Úprava celkem:	+	560 %	× 6,600

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
576/2	Orná půda - část	22614	3 502	4,90	32,3400	113 254,68
576/2	Orná půda - část	22601	128	9,07	59,8620	7 662,34
Součet:			3 630			120 917,02

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 200
Cena po úpravě:	=	604,59 Kč

Pozemek – zjištěná cena: 604,59 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 Praha 10 - Dubeč, okres Hlavní město Praha

Zemědělský pozemek o výměře 1.325 m² v katastrálním území Dubeč, okres Hlavní měst Praha. Pozemek je situován u zastavěného území a v současné době je vhodný pro zemědělské účely.

Nabídková CENA: 2 385 000,- Kč

2) Pozemek Průhonice, okres Praha - západ

Zemědělský pozemek o výměře 1.596 m², který se nachází v Holí u Průhonic, okres Praha - Západ. Pozemek je veden jako orná půda a je vhodný pro zemědělské účely.

Nabídková CENA: 2 872 800,- Kč

3) Pozemek Praha 10 - Strašnice, okres Hlavní město Praha

Zemědělský pozemek o výměře 2.233 m² v Praze 10 - Strašnicích, okres Hlavní město Praha. Pozemek není vhodný pro stavební účely.

Nabídková CENA: 4 250 000,- Kč

4) Pozemek Psáry - Dolní Jirčany, okres Praha-západ

Zemědělský pozemek o výměře 2.751 m² v obci Psáry - Dolní Jirčany, okres Praha-západ. Pozemek je situován v okrajové části obce a dle katastru nemovitostí je veden jako orná půda.

Nabídková CENA: 3 500 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

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 1 210,- do 1 810,- Kč/m². 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 **1600,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Praha 10 - Dubeč, okres Hlavní město Praha		2 385 000,- Kč	1 325,00 m ²
1,00	1,05	1 714,29 Kč	1,0
Pozemek Průhonice, okres Praha - západ		2 872 800,- Kč	1 596,00 m ²
1,00	1,05	1 714,29 Kč	1,0
Pozemek Praha 10 - Strašnice, okres Hlavní město Praha		4 250 000,- Kč	2 233,00 m ²
1,00	1,05	1 812,64 Kč	1,0
Pozemek Psáry - Dolní Jirčany, okres Praha-západ		3 500 000,- Kč	2 751,00 m ²
1,00	1,05	1 211,68 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	1 211,68 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	1 613,23 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	1 812,64 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	1 600,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 600,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 1 600,- 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 nemovité věci, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitými věcmi 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 je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu minimální nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

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

I) Nemovité věci evidované na LV č. 1365, v k.ú. Újezd u Průhonic

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/120 k výše uvedenému předmětu ocenění. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto ideálních spoluvlastnických podílech. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Pozemky p.č. 265/496 a p.č. 265/498	
Výměra pozemků	2.674 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	1 600,- Kč
Obvyklá hodnota pozemků	4 278 400,- Kč
Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/120 k pozemkům (zaokrouhleno)	29 000,- Kč

II) Nemovité věci evidované na LV č. 3899, v k.ú. Háje

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/200 k výše uvedenému předmětu ocenění. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto ideálních spoluvlastnických podílech. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Pozemek p.č. 576/2	
Výměra pozemku	3.630 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	1 600,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku	5 808 000,- Kč
Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/200 k pozemku (zaokrouhleno)	23 000,- Kč

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

29 000,- + 23 000,- = **52 000,- Kč**

REKAPITULACE

Cena pozemků podle cenového předpisu	915,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	52 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (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

52 000,- Kč

Cena slovy: padesátdvatisíce Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Ing. Petr Zahrada

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 24.9.2020

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 fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 21767-1156/2020 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1365 a LV č. 3899
Náhledy katastrálních map