

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: 21324-713/2020

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/24 k nemovitým věcem evidovaným na LV č. 426 (přesná specifikace předmětu ocenění je definována ve znaleckém úkolu), vše v k.ú. Neustupov, obec Neustupov, okres Benešov.

Objednatel posudku:

JUVENTUS insolvenční v.o.s.
insolvenční správce dlužníka: Šmiljeková Pavlína
Šantova 719/2
779 00 Olomouc

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro potřebu insolvenčního řízení č.j. **KSPH 62 INS 14573/2019**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 11.3.2020 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 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 16 stran a 41 stran příloh.

V Praze, dne 18.6.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé hodnoty ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/24 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 113/17 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 158/24 - orná půda, pozemku p.č. 264/8 - orná půda, pozemku p.č. 264/48 - orná půda, pozemku p.č. 290 - orná půda, pozemku p.č. 345/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 353/28 - vodní plocha, pozemku p.č. 353/51 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 376 - orná půda, pozemku p.č. 377 - orná půda, pozemku p.č. 413 - orná půda, pozemku p.č. 448/52 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 583 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 585 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 803/7 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 803/12 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 813 - orná půda, pozemku p.č. 823/15 - orná půda, pozemku p.č. 887 - orná půda, pozemku p.č. 920 - orná půda, pozemku p.č. 1466/28 - ostatní plocha a pozemku p.č. 1816/2 - vodní plocha, vše v k.ú. Neustupov, obec Neustupov, okres Benešov.

Znalecký posudek je zpracován v době pandemie, kdy je proces oceňování zatížen jejími vlivy. V průběhu pandemie je ocenění nemovitých věcí provedeno ve stavu k poslednímu předkrizovému datu, t.j. ke dni 11.3.2020 (dne 12.3.2020 vyhlášen nouzový stav v ČR) a to ve stavu jaký byl zjištěn ke dni místního šetření. V případě, že v průběhu pandemie, či po jejím ukončení dojde na trhu k podstatným změnám, je nutné na tyto reagovat aktualizací analýz tohoto znaleckého posudku a to v souladu se zákonem o oceňování majetku a znaleckých standardů.

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 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 11.3.2020, 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 1.6.2020 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 426, pro k.ú. Neustupov, obec Neustupov, okres Benešov, vyhotovený objednavatelem dne 12.9.2020, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Neustupov, obec Neustupov, okres Benešov, vyhotovená znaleckým ústavem dne 1.6.2020, 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 obce Neustupov.

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 vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Středočeský
Okres: Benešov
Obec: Neustupov
Katastrální území: Neustupov (704245)

List vlastnictví číslo: 426

Vlastníci:

- | | |
|--|-------------|
| 1. AICHELBURG COMPANY s.r.o.
Chudenická 1059/30, Hostivař, 10200 Praha 10 | Podíl: 1/3 |
| 2. Brázda Zdeněk
U Radnice 229, Neštětice, 40331 Ústí nad Labem | Podíl: 1/24 |
| 3. KLAS a.s.
Záhoří u Miličína 10, 25786 Miličín | Podíl: 7/12 |
| 4. Šmiljeková Pavlína
Mírová 364/34, Kolovraty, 10300 Praha 10 | Podíl: 1/24 |

5. Celkový popis nemovitých věcí

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/24 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 113/17 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 158/24 - orná půda, pozemku p.č. 264/8 - orná půda, pozemku p.č. 264/48 - orná půda, pozemku p.č. 290 - orná půda, pozemku p.č. 345/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 353/28 - vodní plocha, pozemku p.č. 353/51 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 376 - orná půda, pozemku p.č. 377 - orná půda, pozemku p.č. 413 - orná půda, pozemku p.č. 448/52 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 583 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 585 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 803/7 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 803/12 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 813 - orná půda, pozemku p.č. 823/15 - orná půda, pozemku p.č. 887 - orná půda, pozemku p.č. 920 - orná půda, pozemku p.č. 1466/28 - ostatní plocha a pozemku p.č. 1816/2 - vodní plocha, vše v k.ú. Neustupov, obec Neustupov, okres Benešov.

Pozemek p.č. 113/17 je situován v západní části katastrálního území, leží v mírně sklonitém terénu. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru a stromy.

Pozemky p.č. 158/24 a p.č. 264/8 jsou situovány v západní části katastrálního území, leží ve sklonitém terénu s přístupem po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1514/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5.

Pozemek p.č. 264/8 je situován v západní části katastrálního území, p.č. 290 je situován v centrální části katastrálního území, leží v mírně sklonitém terénu s přístupem přes nezpevněné pozemky.

Pozemek p.č. 345/1 je situován v jižní části katastrálního území, pozemek p.č. 353/28 je situován v jižní části katastrálního území, pozemek p.č. 353/51 je situován v jižní části katastrálního území, pozemek p.č. 376 je situován v jižní části katastrálního území, pozemek p.č. 377 je situován v jižní části katastrálního území, pozemek p.č. 413 je situován v jižní části katastrálního území, pozemek p.č. 448/52 je situován v jižní části katastrálního území, pozemky p.č. 583 a p.č. 585 jsou situovány v centrální části katastrálního území, leží v mírně sklonitém terénu s přístupem přes nezpevněné pozemky. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemek p.č. 803/7 je situován v severovýchodní části katastrálního území, pozemek p.č. 803/12 je situován v severovýchodní části katastrálního území, pozemek p.č. 813 je situován v severovýchodní části katastrálního území, pozemek p.č. 823/15 je situován ve východní části katastrálního území, pozemek p.č. 887 je situován v severovýchodní části katastrálního území a leží v mírně sklonitém terénu, pozemek p.č. 920 je situován v severovýchodní části katastrálního území, p.č. 1466/28 je situován v severovýchodní části katastrálního území, leží v mírně sklonitém terénu s přístupem po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1466/5 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 150 00 Praha 5. Pozemek p.č. 1816/2 je situován v severovýchodní části katastrálního území.

Ocenění je provedeno dle skutečného, zjištěného stavu.

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

6. Obsah posudku

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění

1) Pozemky

1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

1.1.a) Pozemky – § 4, 6, 8

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Neustupov

Název okresu: Benešov

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	VI. Žádná vybavenost	0,80

Základní cena výchozí: $ZC_v = 2\,081,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 397,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	II. Místní komunikace (I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1201 m	-0,20
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. území sídelní části obce	0,05
3 Povrchy	II. Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

Index cenového porovnání: $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,246$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranstvíZákladní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 97,6620 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
1466/28	Ostatní plocha - ostatní komunikace	69	6 738,68

§ 6 – Zemědělské pozemky**Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:**

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – sousední k. ú.	+	20 %	
Úprava celkem:	+	20 %	×

1,200

				Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	základní	upravená	
113/17	Trvalý travní porost - část	83421	356	4,08	4,8960	1 742,98
113/17	Trvalý travní porost - část	85011	1 105	2,44	2,9280	3 235,44
158/24	Orná půda	72944	3 241	2,80	3,3600	10 889,76
158/24	Orná půda - část	73746	309	1,34	1,6080	496,87
158/24	Orná půda - část	72911	52	7,04	8,4480	439,30
264/8	Orná půda	85011	140	2,44	2,9280	409,92
264/48	Orná půda	72911	1 234	7,04	8,4480	10 424,83
290	Orná půda - část	72914	1 984	4,22	5,0640	10 046,98
290	Orná půda - část	72904	1 936	5,30	6,3600	12 312,96
345/1	Trvalý travní porost	86811	457	1,31	1,5720	718,40
353/51	Trvalý travní porost	86811	1 153	1,31	1,5720	1 812,52
376	Orná půda	83451	162	2,52	3,0240	489,89
377	Orná půda - část	83454	4 679	1,51	1,8120	8 478,35
377	Orná půda - část	83716	3 572	1,31	1,5720	5 615,18
377	Orná půda - část	83451	1 359	2,52	3,0240	4 109,62
413	Orná půda - část	83454	4 260	1,51	1,8120	7 719,12
413	Orná půda - část	83451	1 922	2,52	3,0240	5 812,13
413	Orná půda - část	83401	1 304	5,08	6,0960	7 949,18
413	Orná půda - část	86811	174	1,31	1,5720	273,53
448/52	Trvalý travní porost	86811	138	1,31	1,5720	216,94
583	Trvalý travní porost	76401	1 583	4,60	5,5200	8 738,16
585	Trvalý travní porost - část	72911	5	7,04	8,4480	42,24
585	Trvalý travní porost - část	76401	1 146	4,60	5,5200	6 325,92
803/7	Trvalý travní porost	75011	57	4,04	4,8480	276,34
803/12	Trvalý travní porost - část	72911	457	7,04	8,4480	3 860,74
803/12	Trvalý travní porost - část	76401	423	4,60	5,5200	2 334,96
803/12	Trvalý travní porost - část	75011	59	4,04	4,8480	286,03
813	Orná půda - část	72914	6 967	4,22	5,0640	35 280,89

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
813	Orná půda - část	72911	3 284	7,04	8,4480	27 743,23
823/15	Orná půda - část	72911	4 131	7,04	8,4480	34 898,69
823/15	Orná půda - část	75001	347	5,35	6,4200	2 227,74
887	Orná půda - část	72914	778	4,22	5,0640	3 939,79
887	Orná půda - část	72904	2 120	5,30	6,3600	13 483,20
920	Orná půda	72911	2 895	7,04	8,4480	24 456,96
Součet:			53 789			257 088,79

§ 8 odst. 4 – Pozemky vodní plochy umělé vodní nádrže a vodního toku

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times 0,06 = 23,8200 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
353/28	Vodní plocha - koryto vodního toku umělé	248	5 907,36
1816/2	Vodní plocha - koryto vodního toku umělé	137	3 263,34
Součet:		385	9 170,70

Součet cen všech typů pozemků: = **272 998,17 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: $\times \frac{1}{24}$

Cena po úpravě: = **11 374,92 Kč**

Pozemky – zjištěná cena: **11 374,92 Kč**

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 Vlašim - Znosim, okres Benešov

Pozemek 12.818 m² půdy v k.ú. Znosim. Pozemky jsou vedené jako trvalý travní porost (12.384 m²) a orná půda (434 m²).

Nabídková CENA: 410 176,- Kč

2) Pozemek Nemyšl - Hoštice, okres Tábor

Pozemek o výměře 1.790 m². Dle katastru nemovitostí je pozemek evidován jako orná půda. Pozemek je obhospodařován zemědělskou společností a je zapsán v LPIS

Nabídková CENA: 44 900,- Kč

3) Pozemek Jedlany, okres Tábor

Dvě parcely trvalých travních porostů o celkové rozloze 3.411 m² v k.ú. Jedlany. Pozemky jsou obhospodařovány.

Nabídková CENA: 109 152,- Kč

4) Pozemek Borotín, okres Tábor

Pozemky o rozloze 6.815 m². Nabízené pozemky jsou tvořeny ornou půdou (5.701 m²), trvalými travními porosty (927,5 m²) a vodní plochou (186,5 m²).

Nabídková CENA: 218 080,- Kč

5) Pozemek Bystřice - Drachkov, okres Benešov

Pozemky orné půdy v k.ú. Drachkov u Bystřice o celkové výměře 11.020m², dále pozemek o výměře 441m² vedený jako ostatní plocha. Pozemky jsou v současné době obhospodařované.

Nabídková CENA: 366 752,- 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 difference 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 porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)
- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávány (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 24,- do 30,- 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 **29,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Vlašim - Znosim, okres Benešov		410 176,- Kč	12 818,00 m ²
1,00	1,05	30,48 Kč	1,0
Pozemek Nemyšl - Hoštice, okres Tábor		44 900,- Kč	1 791,00 m ²
1,00	1,05	23,88 Kč	1,0
Pozemek Jedlany, okres Tábor		109 152,- Kč	3 411,00 m ²
1,00	1,05	30,48 Kč	1,0
Pozemek Borotín, okres Tábor		218 080,- Kč	6 815,00 m ²
1,00	1,05	30,48 Kč	1,0
Pozemek Bystřice - Drachkov, okres Benešov		366 752,- Kč	11 461,00 m ²
1,00	1,05	30,48 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m²: 23,88 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 29,16 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 30,48 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 29,- Kč
 Jednotkové množství: × 54 243,00 m²
 Porovnávací hodnota: = 1 573 047,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 1 / 24
 Cena po úpravě: = 65 543,63 Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/24 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. 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%.

vliv spoluvlastnictví × 0,800
 Cena po úpravě: = 52 434,90 Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 53 000,- 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.

REKAPITULACE

Cena pozemků podle cenového předpisu	11 375,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	53 000,- 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

53 000,– Kč

Cena slovy: padesáttřitisíce Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 18.6.2020

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 fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 21324-713/2020 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

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy