

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: 18451-1202/2018

O ceně:

I) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 8** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Těchobuzice, č.p. 1, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 8), pozemku **p.č. St. 37/1** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. used (LV 10002), pozemku **p.č. 2** - zahrada, pozemku **p.č. 3/1** - zahrada a pozemku **p.č. 3/2** - zahrada, vše v k.ú. Těchobuzice, obec Ploskovice, okres Litoměřice.

II) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 217** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 220** - ovocný sad, pozemku **p.č. 221/6** - zahrada, pozemku **p.č. 221/7** - zahrada a pozemku **p.č. 234** - ostatní plocha, vše v k.ú. Těchobuzice, obec Ploskovice, okres Litoměřice.

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 01896/18-047**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 14.8.2018 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
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 36 stran a 8 stran příloh.

V Praze, dne 27.8.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 17.7.2018 vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 Ex 01896/18-047**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění:

I) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 8** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Těchobuzice, č.p. 1, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 8), pozemku **p.č. St. 37/1** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez čp/če, zem. used (LV 10002), pozemku **p.č. 2** - zahrada, pozemku **p.č. 3/1** - zahrada a pozemku **p.č. 3/2** - zahrada, vše v k.ú. Těchobuzice, obec Ploskovice, okres Litoměřice.

II) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 217** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 220** - ovocný sad, pozemku **p.č. 221/6** - zahrada, pozemku **p.č. 221/7** - zahrada a pozemku **p.č. 234** - ostatní plocha, vše v k.ú. Těchobuzice, obec Ploskovice, okres Litoměřice.

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

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi 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 přikládána 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 14.8.2018, 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. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

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

První prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 31.7.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a povinného pana JUDr. Ludovíta Zsigmonda, který pracovníkovi znaleckého ústavu neumožnil prohlídku předmětu ocenění.

Další prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 14.8.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše, vykonavatele exekutorského úřadu pana Lukáše Kmenta s kolegou, právního zástupce oprávněného a povinného pana JUDr. Ludovíta Zsigmonda se synem a manželkou, který umožnil pracovníkovi znaleckého ústavu pouze částečnou prohlídku předmětu ocenění.

Informace, týkající se zbývajících prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly sděleny povinným pouze ústně.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 159, pro k.ú. Těchobuzice, obec Ploskovice, okres Litoměřice, vyhotovený objednavatelem, dne 17.7.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Těchobuzice, obec Ploskovice, okres Litoměřice, vyhotovený znaleckým ústavem, dne 14.8.2018, 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.

Územní plán obce Ploskovice.

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, 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: Ústecký
Okres: Litoměřice
Obec: Ploskovice
Katastrální území: Těchobuzice (721913)

List vlastnictví číslo: 159

Vlastník:

Zsigmond Ludovít JUDr.
Těchobuzice 1, 41201 Ploskovice

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Rodinný dům č.p. 1 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 8, p.č. St. 37/1, p.č. 2, p.č. 3/1 a p.č. 3/2

Jedná se o částečně podsklepený rodinný dům ze smíšeného zdiva se dvěma nadzemními podlažními bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Ploskovice, v místní části Těchobuzice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Těchobuzice 1, 412 01 Ploskovice - Těchobuzice. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 440/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem a přes pozemek p.č. 464/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Ploskovice, č.p. 2, 411 42 Ploskovice.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, vlastní studnu a vlastní ČOV. Dle informací ČSÚ v obci Ploskovice je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace a plynové vedení.

Objekt sestává ze 3 bytových jednotek. Bytové jednotky o velikosti 4+1 a 2+kk jsou situovány v I. nadzemním podlaží objektu a jednotka o velikosti 11+3 je situována v II. nadzemním podlaží objektu, každá s kompletním sociálním zařízením. Bytová jednotka 2+kk má samostatný vstup, jednotky 4+1 a 11+3 mají společný vstup.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení vlastníka z roku 1938. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 1968 byla na domě provedena oprava střešní konstrukce a v roce 1990 byla položena nová střešní krytina. V roce 2010 byla provedena výměna větší části původních oken za nová plastová, včetně nových parapetů, bylo z větší části provedeno zateplení objektu kontaktním zateplovacím systémem a zároveň bylo provedeno zateplení stropní konstrukce ve II. nadzemním podlaží. Dále byla ve stejném roce provedena kompletní modernizace vnitřního vybavení objektu, která zahrnovala opravy omítek, osazení nových dveří, byly položeny nové podlahové krytiny, nové rozvody elektro, vody, propanbutanu a kanalizace, byly pořízeny nové zdroje vytápění a teplé vody, byla provedena modernizace sociálního zázemí a kuchyně a bylo provedeno ostatní vybavení rodinného domu (alarm, rozvody TV, počítačové sítě, kamerového systému a telefonu). S ohledem na celkový technický stav, stáří, provedení a výše uvedené skutečnosti je opotřebenění stanoveno analytickou metodou dle objemových podílů jednotlivých konstrukcí a vybavení, dle jejich druhu a užití a podle jejich životnosti. Celkový stavebně technický stav objektu lze ke dni ocenění hodnotit jako velmi dobrý.

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Na pozemku p.č. St. 37/1 se nachází objekt bez čp/če - zem. used, který je ve vlastnictví jiného subjektu a proto není předmětem ocenění.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:**a) vedlejší stavby:**

Na zadní část rodinného domu (pohled z přístupové komunikace) navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA, na kterou dále navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou vlnitým eternitem.

Vedle rodinného domu, vpravo (pohled z přístupové komunikace), je situována přízemní, zděná stodola pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou, na kterou dále vpravo navazují dvě přízemní, zděné vedlejší stavby s pultovými střechami krytými plechovou krytinou.

Na přední část stodoly, vpravo (pohled z přístupové komunikace), navazuje jednoduchý dřevěný přístřešek s pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

Na zadní část stodoly, vlevo (pohled z přístupové komunikace), navazuje jednoduchý zděný přístřešek s pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

Dále na pozemku p.č. St. 8 je situována přízemní, zděná vedlejší stavba pod sklonitou střechou krytou Onduline.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo nebo dřevěné latě s kovovými, dřevěnými nebo betonovými sloupky a betonovou podezdívkou
- oplocení - zděná zídka
- oplocení - betonová zídka
- kovová vrata pozinkovaná s elektrickým pohonem
- 3x kovová vrata s drátěným pletivem v kovových rámech
- kovová vrátka
- dřevěná vrátka
- zpevněné plochy betonové
- zpevněné plochy kamenné
- zpevněné plochy z betonové dlažby
- betonová opěrná zídka
- 3x studna
- přípojky IS

II) Pozemky p.č. 217, p.č. 220, p.č. 221/6, p.č. 221/7 a p.č. 234, vše LV č. 159 v k.ú. Těchobuzice

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 217 - ostatní plocha, pozemku p.č. 220 - ovocný sad, pozemku p.č. 221/6 - zahrada, pozemku p.č. 221/7 - zahrada a pozemku p.č. 234 - ostatní plocha, vše v k.ú. Těchobuzice, obec Ploskovice, okres Litoměřice, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Ploskovice, v místní části Těchobuzice. Pozemky tvoří funkční celek a jsou situovány v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci, na pozemku p.č. 464/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 400 01 Ústí nad Labem.

Pozemky p.č. 217, p.č. 234 a část pozemku p.č. 220 o výměře cca 51.131 m² jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Dle informací ČSÚ v obci Ploskovice je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, hloubková kanalizace a plynové vedení.

Dle platného územního plánu obce Ploskovice jsou pozemky zahrnuty:

- pozemek p.č. 217 v plochách jako: „NZ - plochy zemědělské“
 - pozemek p.č. 220 - část (cca 4.200 m²) - stabilizované a z části v plochách změn jako: „SO - plochy smíšené obytné“
 - pozemek p.č. 220 - část (51.131 m²) v plochách jako: „NZ - plochy zemědělské“
 - pozemek p.č. 221/6 v plochách jako: „SO - plochy smíšené obytné“
 - pozemek p.č. 221/7 v plochách jako: „SO - plochy smíšené obytné“
 - pozemek p.č. 234 v plochách jako: „NZ - plochy zemědělské“
- Informace získány z WWW stránek města Litoměřice.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemků, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- 3x velkokapacitní skleník z kovových profilů se zasklením
- přípojky IS

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného věcného břemene.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

Rodinný dům č.p. 1 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 8, p.č. St. 37/1, p.č. 2, p.č. 3/1 a p.č. 3/2

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 1
 - b) Stodola
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění
- 4) Ocenění porovnávací metodou

Pozemky p.č. 217, p.č. 220, p.č. 221/6, p.č. 221/7 a p.č. 234, vše LV č. 159 v k.ú. Těchobuzice

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky

Komparativní metoda - stavební pozemky

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Komparativní metoda - zemědělské pozemky

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01

7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,030$$

Ocenění

Rodinný dům č.p. 1 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 8, p.č. St. 37/1, p.č. 2, p.č. 3/1 a p.č. 3/2

1) Objekty

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Rodinný dům č.p. 1 – § 13

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ B

Konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Typ střechy: se sklonitou střechou

Podkroví: nemá podkroví

Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1122 Budovy tří a vícebytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.2 domy rodinné dvoubytové a tříbytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,167

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
I.NP	3,39 m	11,68×42,34	=	494,53 m ²
II.NP	3,38 m	11,68×42,34	=	494,53 m ²
I.PP	2,60 m	9,64×10,64+4,10×4,70	=	121,84 m ²
Součet:	9,37 m			1 110,90 m ²

Obestavěný prostor OP:

Spodní stavba	(9,64×10,64+4,10×4,70)×2,60	=	316,78 m ³
Vrchní stavba	11,68×42,34×6,77	=	3 347,98 m ³
Zastřešení	11,68×42,34×5,44×0,50	=	1 345,12 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	5 009,88 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s částečnou izolací	7,10 %	Podstandardní	
2. Zdivo – smíšené	22,30 %	Podstandardní	
3. Stropy – klenbové	8,40 %	Podstandardní	50 %
– dřevěné trémové s rovným podhledem		Standardní	50 %
4. Střecha – vaznicová sedlová	5,20 %	Standardní	
5. Krytina – taška pálená	3,20 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody, parapety)	0,80 %	Standardní	
7. Vnitřní omítky – vápenné hladké	6,20 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – kontaktní zateplovací systém	3,10 %	Standardní	90 %
– stříkané hladké		Standardní	10 %
9. Vnější obklady	0,40 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady – keramické (koupelny, kuchyně, WC)	2,30 %	Standardní	
11. Schody – betonové s povrchem Teraco a zábradlím	2,40 %	Standardní	
12. Dveře – dřevěné do ocelových zárubní	3,30 %	Standardní	
13. Okna – plastová zdvojená	5,20 %	Standardní	95 %
– dřevěná zdvojená		Standardní	5 %
14. Podlahy obytných místností – vlýsky, PVC, keramická dlažba, žulová dlažba	2,20 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností – plovoucí podlahy, keramická dlažba, Teraco	1,10 %	Standardní	
16. Vytápění – 3x ústřední s kotlem na tuhá paliva, tepelné čerpadlo vzduch - voda, krbová vložka	4,40 %	Nadstandardní	
17. Elektroinstalace – 230V/400V	4,10 %	Standardní	
18. Bleskosvod – ano	0,60 %	Standardní	
19. Rozvod vody – teplá i studená	3,00 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody – 4x elektrický bojler	1,80 %	Standardní	
21. Instalace plynu – ano, propanbutan	0,50 %	Standardní	
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování	2,80 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně – 2x elektrický sporák	0,50 %	Podstandardní	67 %
– kombinovaný sporák		Standardní	33 %
24. Vnitřní vybavení – 3x vana, 8x umyvadlo, 4x sprchový kout, bidet	5,10 %	Standardní	
25. Záchod – 8x splachovací WC	0,40 %	Standardní	
26. Ostatní – domácí telefon, alarm, rozvod počítačové sítě ve II.NP, rozvod TV antény, rozvod kamerového systému, nákladový výtah	3,60 %	Nadstandardní	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
1. Základy	-0,54 × 7,10 %	- 0,0383
2. Zdivo	-0,54 × 22,30 %	- 0,1204
3. Stropy	-0,54 × 8,40 % × 50 %	- 0,0227
9. Vnější obklady	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040

16. Vytápění	$0,54 \times 4,40 \%$	+ 0,0238
23. Vybavení kuchyně	$-0,54 \times 0,50 \% \times 67 \%$	- 0,0018
26. Ostatní	$0,54 \times 3,60 \%$	+ 0,0194
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,8560

Ocenění:

Základní cena ZC:	1 975,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	× 0,8560	
Polohový koeficient K ₅ :	× 0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	× 2,1670	
Základní jednotková cena upravená:	= 2 930,82 Kč/m³	
Základní cena upravená: 5 009,88 m ³ × 2 930,82 Kč/m ³	=	14 683 056,50 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:**Konstrukce:**

- Základy – podstandardní
opotřebení: $80 / (80 + 70) \times 100 = 53,333 \%$
 $53,333 \% \times 7,10 \% \times 0,46 / 0,8560$ + 2,035 %
- Zdivo – podstandardní
opotřebení: $80 / (80 + 70) \times 100 = 53,333 \%$
 $53,333 \% \times 22,30 \% \times 0,46 / 0,8560$ + 6,391 %
- Stropy – podstandardní 50 %
opotřebení: $80 / (80 + 70) \times 100 = 53,333 \%$
 $53,333 \% \times 8,40 \% \times 50 \% \times 0,46 / 0,8560$ + 1,204 %
- Stropy – standardní 50 %
opotřebení: $80 / (80 + 40) \times 100 = 66,667 \%$
 $66,667 \% \times 8,40 \% \times 50 \% / 0,8560$ + 3,271 %
- Střecha – standardní
opotřebení: $50 / (50 + 50) \times 100 = 50,000 \%$
 $50,000 \% \times 5,20 \% / 0,8560$ + 3,037 %
- Krytina – standardní
opotřebení: $28 / (28 + 22) \times 100 = 56,000 \%$
 $56,000 \% \times 3,20 \% / 0,8560$ + 2,093 %
- Klempířské konstrukce – standardní
opotřebení: 65,000 %
 $65,000 \% \times 0,80 \% / 0,8560$ + 0,607 %
- Vnitřní omítky – standardní
opotřebení: $8 / (8 + 42) \times 100 = 16,000 \%$
 $16,000 \% \times 6,20 \% / 0,8560$ + 1,159 %
- Fasádní omítky – standardní 90 %
opotřebení: $8 / (8 + 32) \times 100 = 20,000 \%$
 $20,000 \% \times 3,10 \% \times 90 \% / 0,8560$ + 0,652 %
- Fasádní omítky – standardní 10 %
opotřebení: 90,000 %
 $90,000 \% \times 3,10 \% \times 10 \% / 0,8560$ + 0,326 %
- Vnitřní obklady – standardní
opotřebení: $8 / (8 + 22) \times 100 = 26,667 \%$

	$26,667 \% \times 2,30 \% / 0,8560$	+	0,717 %
11. Schody – standardní	opotřebení: $80 / (80 + 70) \times 100 = 53,333 \%$		
	$53,333 \% \times 2,40 \% / 0,8560$	+	1,495 %
12. Dveře – standardní	opotřebení: $8 / (8 + 42) \times 100 = 16,000 \%$		
	$16,000 \% \times 3,30 \% / 0,8560$	+	0,617 %
13. Okna – standardní 95 %	opotřebení: $8 / (8 + 42) \times 100 = 16,000 \%$		
	$16,000 \% \times 5,20 \% \times 95 \% / 0,8560$	+	0,923 %
13. Okna – standardní 5 %	opotřebení: 85,000 %		
	$85,000 \% \times 5,20 \% \times 5 \% / 0,8560$	+	0,258 %
14. Podlahy obytných místností – standardní	opotřebení: $8 / (8 + 17) \times 100 = 32,000 \%$		
	$32,000 \% \times 2,20 \% / 0,8560$	+	0,822 %
15. Podlahy ostatních místností – standardní	opotřebení: $8 / (8 + 17) \times 100 = 32,000 \%$		
	$32,000 \% \times 1,10 \% / 0,8560$	+	0,411 %
16. Vytápění – nadstandardní	opotřebení: $8 / (8 + 17) \times 100 = 32,000 \%$		
	$32,000 \% \times 4,40 \% \times 1,54 / 0,8560$	+	2,533 %
17. Elektroinstalace – standardní	opotřebení: $8 / (8 + 22) \times 100 = 26,667 \%$		
	$26,667 \% \times 4,10 \% / 0,8560$	+	1,277 %
18. Bleskosvod – standardní	opotřebení: 85,000 %		
	$85,000 \% \times 0,60 \% / 0,8560$	+	0,596 %
19. Rozvod vody – standardní	opotřebení: $8 / (8 + 17) \times 100 = 32,000 \%$		
	$32,000 \% \times 3,00 \% / 0,8560$	+	1,121 %
20. Zdroj teplé vody – standardní	opotřebení: $8 / (8 + 17) \times 100 = 32,000 \%$		
	$32,000 \% \times 1,80 \% / 0,8560$	+	0,673 %
21. Instalace plynu – standardní	opotřebení: $8 / (8 + 17) \times 100 = 32,000 \%$		
	$32,000 \% \times 0,50 \% / 0,8560$	+	0,187 %
22. Kanalizace – standardní	opotřebení: $8 / (8 + 32) \times 100 = 20,000 \%$		
	$20,000 \% \times 2,80 \% / 0,8560$	+	0,654 %
23. Vybavení kuchyně – podstandardní 67 %	opotřebení: $8 / (8 + 7) \times 100 = 53,333 \%$		
	$53,333 \% \times 0,50 \% \times 67 \% \times 0,46 / 0,8560$	+	0,096 %
23. Vybavení kuchyně – standardní 33 %	opotřebení: $8 / (8 + 7) \times 100 = 53,333 \%$		
	$53,333 \% \times 0,50 \% \times 33 \% / 0,8560$	+	0,103 %
24. Vnitřní vybavení – standardní			

opotřebení: $8 / (8 + 22) \times 100 = 26,667 \%$		
$26,667 \% \times 5,10 \% / 0,8560$	+	1,589 %
25. Záchod – standardní		
opotřebení: $8 / (8 + 22) \times 100 = 26,667 \%$		
$26,667 \% \times 0,40 \% / 0,8560$	+	0,125 %
26. Ostatní – nadstandardní		
opotřebení: 20,000 % (stáří: 8)		
$20,000 \% \times 3,60 \% \times 1,54 / 0,8560$	+	1,295 %
Opotřebení analytickou metodou celkem:	=	36,267 %
Odpočet opotřebení: 14 683 056,50 Kč \times 36,267 %	-	5 325 104,10 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	9 357 952,40 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: $I_T = 1,000$ Index polohy: $I_P = 1,030$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 9 357 952,40 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ \times 1,030**Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$** = **9 638 690,97 Kč****Rodinný dům č.p. 1 – zjištěná cena: 9 638 690,97 Kč****1.2) Stodola – § 12****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova: S. skladování a manipulace

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1252 Budovy skladů, nádrže a sila

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.13.2..1 budovy pro skladování a manipulaci

Koeficient změny ceny stavby: 2,116

Podlaží:

I.NP

Výška: 6,17 m

Zastavěná plocha: $16,52 \times 8,81$ = 145,54 m²

Průměrná výška podlaží PVP: = 6,17 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 145,54 m²**Obestavěný prostor OP:**Vrchní stavba $16,52 \times 8,81 \times 6,17$ = 897,99 m³Zastřešení $16,52 \times 8,81 \times 3,50 \times 0,50$ = 254,70 m³Obestavěný prostor – celkem: = 1 152,69 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – smíšené s izolací	13,20 %	Standardní	
2. Svislé konstrukce – zděné	30,40 %	Standardní	
3. Stropy – betonové s ocelovými nosníky	13,80 %	Standardní	30 % Nevyskytuje se 70 %
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová	7,00 %	Standardní	
5. Krytiny střech – plechová	2,90 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody)	0,70 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenné hladké	4,20 %	Standardní	33 % Nevyskytuje se 67 %
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné hladké	2,90 %	Standardní	
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se	
10. Schody	1,80 %	Nevyskytuje se	
11. Dveře	2,40 %	Nevyskytuje se	
12. Vrata – kovová s dřevěnými latěmi	3,00 %	Standardní	
13. Okna – dřevěná zdvojená	3,40 %	Standardní	
14. Povrchy podlah – betonové	2,90 %	Standardní	
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se	
16. Elektroinstalace – 230V/400V	5,80 %	Standardní	
17. Bleskosvod	0,40 %	Nevyskytuje se	
18. Vnitřní vodovod	0,00 %	Neuvažuje se	
19. Vnitřní kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se	
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se	
21. Ohřev vody	0,00 %	Neuvažuje se	
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23. Vnitřní hygienické vybavení	0,00 %	Neuvažuje se	
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se	
25. Ostatní	5,20 %	Nevyskytuje se	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

3. Stropy	$-0,54 \times 1,852 \times 13,80 \% \times 70 \%$	- 0,0966
7. Úprava vnitřních povrchů	$-0,54 \times 1,852 \times 4,20 \% \times 67 \%$	- 0,0281
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	- 0,0180
11. Dveře	$-0,54 \times 1,852 \times 2,40 \%$	- 0,0240
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,20 \%$	- 0,0520

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = **0,7773**

Koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: **0,8000**

Ocenění:

Základní cena ZC:	2 231,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	× 0,9390

Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP)$:	×	0,9653	
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP)$:	×	0,6404	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	0,8000	
Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1160	
Základní jednotková cena upravená:	=	1 753,78 Kč/m ³	
Základní cena upravená: 1 152,69 m ³ × 1 753,78 Kč/m ³	=		2 021 564,67 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 65,000 %		
Odpočet opotřebení: 2 021 564,67 Kč × 65,000 %	–	1 314 017,04 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	707 547,63 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 1,000$		
Index polohy: $I_P = 1,030$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	707 547,63 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	1,030
Cena stavby: CS = CS_N × pp	=	728 774,06 Kč

Stodola – zjištěná cena: 728 774,06 Kč

Ceny objektů včetně opotřebení:

a) Rodinný dům č.p. 1	9 638 690,97 Kč
b) Stodola	728 774,06 Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:	10 367 465,03 Kč
Cena po zaokrouhlení:	10 367 465,– Kč

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

2.1.a) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Ploskovice
 Název okresu: Litoměřice

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,60
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01

4	Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5	Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6	Občanská vybavenost v obci	III. Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)	0,95

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,182,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 453,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 4\,379$ m²

Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,846$

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_P = 1,030$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 1,030$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 394,7351$ Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 8	Zastavěná plocha a nádvoří	2 150	848 680,47
2	Zahrada	1 266	499 734,64
3/1	Zahrada	355	140 130,96
3/2	Zahrada	461	181 972,88
	Součet:	4 232	1 670 518,95

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	-0,03

3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6	Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7	Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8	Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9	Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } (I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)) = 0,970$$

$$\text{Index trhu: } I_T = P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = 0,970$$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index polohy: I_p = 1,030

Index cenového porovnání dle § 4: I = I_T × I_O × I_p = 0,999

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I × R = 382,8548 Kč/m²

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 37/1	Zastavěná plocha a nádvoří	147	56 279,66

Pozemky – zjištěná cena:

1 726 798,61 Kč

3) Věcná práva

3.1) Cenový předpis

3.1.a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny), které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 1.11.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.11.2012. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV Podmokly, 405 02 Děčín, RČ/IČO: 24729035 a vázne na:
- parcela: St. 8

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,-	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1	
Hodnota věcného břemene:	=	-10 000,-	Kč

4) 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, přihraničí, 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) Objekt Travčice, okres Litoměřice

Zrekonstruovaný bývalý statek, vhodný pro dvougenerační bydlení, rekreaci, nebo zřízení penzionu. Všechny budovy objektu prošly důkladnou a zdařilou rekonstrukcí. V hlavní budově jsou dva byty se samostatnými vchody a veškerým odděleným zázemím potřebným pro chod bytu. Byt v přízemí má velkou terasu do dvora, byt v patře má balkon po celé délce domu. Byt v přízemí má klenbové stropy. Veškeré instalace v obytné části nemovitosti jsou nové. Topení je zajištěno plynovými kotli samostatně pro každý byt, v období mimo hlavní topnou sezonu lze přitápět plynovými krby, které jsou v obytných místnostech. Voda je přivedena z vodovodního řadu, lze využít i vlastní studnu s dostatkem užitkové vody. Díky vysokému trámoví budovy lze snadno zbudovat další bytovou jednotku na půdě domu. Na obytnou budovu navazuje bývalá hospodářská část statku. Zde jsou nyní pokoje pro hosty s vlastním sociálním zařízením, koupelna, kancelář a prostory využívané ke skladování. Dále jsou zde 2 velké garáže. Celý dvůr ze zadní strany uzavírá stodola s velkým prostorem k nejrůznějšímu využití. Plocha dvora je zatravněná, na udržovanou travnatou plochu navazuje krásná okrasná zahrada, která je podél zdi uzavírající celý objekt statku. Zpevněné plochy podél jednotlivých budov jsou ze zámkové dlažby, stejně jako vlastní parkoviště před budovou od ulice. Je zde naprosté soukromí, bez rušivých vlivů okolí. Objekt je mimo záplavovou oblast.

Nabídková CENA: 9 800 000,- Kč

2) Objekt Vrbice, okres Litoměřice

Zrekonstruovaná zemědělská usedlost z přelomu 19. a 20. století ve Vrbici u Roudnice nad Labem, cca 50km od Prahy. Celý komplex tvoří 3 budovy – rodinný dům o zastavěné ploše 209 m², špejchar 102 m² a stodola 147 m², s celkovou zastavěnou plochou všech objektů 458 m². Dále upravený dvůr 665 m² a velká travnatá zahrada 6.792 m². Obytná budova je po kompletní, zdařilé rekonstrukci interiéru. Byly provedeny izolace proti vlhkosti, všechny nové rozvody, štuky, podlahy, atypická dřevěná eurookna. Rekonstrukce byla dokončena v roce 2017, zbývá provést fasádu. Celková užitná plocha domu je ve 2 podlažích, s možností půdní vestavby. Dům je plně dvougenerační. Dům je vybaven centrálním vysáváním a jsou použity vysoce kvalitní materiály. V přízemí je velká vstupní hala s podlahovým vytápěním, 3 obytné místnosti a dále 2 technické místnosti. V patře je velký obývací pokoj spojený s kuchyní o rozloze 55 m². Je zde podlahové vytápění, kompletně vybavená kuchyňská linka s dvěma lednicemi a pračka se sušičkou. Z pokoje

je výstup na pavlač špejcharu a do případné zimní zahrady v přízemí. Dále je v patře prostorná hala se schodištěm, velká ložnice s přílehlou koupelnou a šatnou, dětský pokoj, pracovna a hlavní koupelna vybavená kvalitní sanitou. Pokoje jsou vytápěny radiátory. Na podlahách je kvalitní italské cotto a masivní dřevěné podlahy. V objektu je kompletní vybavení nábytkem na míru z exotických dřevin. Objekt je vytápěn novým pětiemisním kotlem (pelety, uhlí) s velkým zásobníkem. Špejchar je v původním stavu, zcela zachovalý a konstrukčně v pořádku. Má 3 místnosti v patře, v přízemí je technická místnost, chlévy a garáž. Příprava na napojení všech rozvodů pro špejchar a stodolu je provedena. Stodola je ve vynikajícím stavu, s novými cihelnými podlahami. Na vnitřním dvoře je provedeno nové stylové cihelné zápraží. K usedlosti přiléhá velká oplocená zahrada o celkové výměře 6.792 m², lemovaná vzrostlými stromy od severu. Nemovitost je napojena na všechny inženýrské sítě, včetně plynové přípojky na hranici pozemku. Usedlost se nachází na okraji obce, v klidném prostředí cca 6km od Roudnice. Výborné je i spojení do Prahy – cca 40 min.

Nabídková CENA: 9 850 000,- Kč

3) Objekt Liběšice, okres Litoměřice

Starobylá usedlost, která prošla kompletní rekonstrukcí na rodinný dům s širokými možnostmi využívání. Nemovitost se nachází na okraji obce Trnoblany, v překrásném prostředí Českého středohoří. V hlavní budově se v přízemí nachází stylová klubová restaurace s kuchyní, dále je zde sociální zařízení se sprchami a zázemí domu kotelna, sklad a dílna. V prvním patře budovy jsou 2 velké pokoje s tesanými palandami. Tyto místnosti mají své vlastní WC. Dále je v tomto patře prostorný sál s galerií a prostornou venkovní terasou, ze které je nádherný výhled a vstup na zahradu. Na tomto podlaží je také pohodlný byt 2+1. V podkroví domu je velký zateplený prostor využitelný jako výstavní síň, alternativní ubytování, velká obytná místnost apod. V podkroví jsou dále 4 pokoje a sprcha s WC. Celý dům je vytápěn automatickým kotlem na tuhá paliva, vodu ohřívá mimo topnou sezonu el. bojler, voda je z veřejného řádu a je zde i vlastní studna. Splašková voda je svedena do septiku. Před vchodem do budovy je venkovní posezení. Pozemek u domu je rozdělen na dvě části. V první je zahrada s menším rybníkem a ovocnými stromy, v druhé části jsou přístavky pro hospodářská zvířata. Dále je na pozemku situován samostatný, zateplený dům, který nyní slouží jako truhlářská dílna.

Nabídková CENA: 11 800 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

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 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)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování ve vlastní garáži
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení
- možnost napojení na kompletní IS
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni
- možnost rozšíření obytných prostor do podkroví

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra obce
- vícegenerační bydlení na okraji zájmu potencionálních zájemců
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění je obchodovatelný (bez zohlednění váznoucího věcného břemene).**

Seznam porovnávaných objektů:

Objekt Travčice, okres Litoměřice	
Výchozí cena (VC):	9 800 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy} :	1,00
$K_{\text{vybavení}}$:	1,00
$K_{\text{objektivizační}}$:	1,05
$K_{\text{konstrukce}}$:	1,00
K_{pozemku} :	0,95
$K_{\text{technického stavu}}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	9 824 561,40 Kč
Váha (V):	1,0

Objekt Vrbice, okres Litoměřice	
Výchozí cena (VC):	9 850 000,- Kč
Množství (M):	0,90
K _{polohy} :	0,95
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,05
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	9 951 813,27 Kč
Váha (V):	1,0
Objekt Liběšice, okres Litoměřice	
Výchozí cena (VC):	11 800 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	10 702 947,85 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) / (K_{\text{polohy}} \times K_{\text{vybavení}} \times K_{\text{objektivizační}} \times K_{\text{konstrukce}} \times K_{\text{pozemku}} \times K_{\text{technického stavu}})$$

Minimální jednotková cena:	9 824 561,40 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	10 159 774,17 Kč
Maximální jednotková cena:	10 702 947,85 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	10 160 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 10 160 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 10 160 000,- Kč

Pozemky p.č. 217, p.č. 220, p.č. 221/6, p.č. 221/7 a p.č. 234, vše LV č. 159 v k.ú. Těchobuzice

1) Pozemky

1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

1.1.a) Pozemky – § 6, 9

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Ploskovice

Název okresu: Litoměřice

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	V. Do 500 obyvatel	0,60
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	III. Základní vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení a základní škola)	0,95

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,182,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 453,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásma	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_p = 1,030$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_p = 1,030$

§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 139,9770 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
220	Ovocný sad - část	4 200	587 903,40
221/6	Zahrada	193	27 015,56
221/7	Zahrada	193	27 015,56
	Součet:	4 586	641 934,52

§ 6 – Zemědělské pozemky

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
220	Ovocný sad - část	20100	46 017	17,22	17,2200	792 412,74
220	Ovocný sad - část	25900	5 114	8,51	8,5100	43 520,14
	Součet:		51 131			835 932,88

Průměrná základní cena zemědělských pozemků: $ZC_{pz} = 13,27 \text{ Kč/m}^2$

§ 9 odst. 5 – Jiné hospodářsky nevyužitelné pozemky

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

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	snížení	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
217	Ostatní plocha	585		3,3175	1 940,74
234	Ostatní plocha	54		3,3175	179,14
	Součet:	639			2 119,88

Součet cen všech typů pozemků: = **1 479 987,28 Kč**

Pozemky – zjištěná cena: **1 479 987,28 Kč**

Komparativní metoda - stavební pozemky

1) 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, přihraničí, 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 Žitenice - Pohořany, okres Litoměřice

Stavební pozemek v obci Pohořany, okres Litoměřice o výměře 3.085 m². Pozemek je částečně oplocený a nezastavěný, ideální pro výstavbu rodinného domu. Inženýrské sítě se nacházejí v bezprostřední blízkosti pozemku, příjezd z veřejné komunikace.

Nabídková CENA: 1 200 000,- Kč

2) Pozemek Žitenice - Pohořany, okres Litoměřice

Mírně svažité pozemek o výměře 1.395 m², na okraji obce Pohořany, s výhledem do Polabí. Územním plánem obce je pozemek a okolí určeno k zástavbě venkovskou zástavbou. Všechny inženýrské sítě v dosahu. Příkon 3x25 A rezervován a uhrazen. Přístupová cesta obecní.

Nabídková CENA: 698 000,- Kč

3) Pozemek Ploskovice, okres Litoměřice

Rovinatý stavební pozemek o výměře 2.970 m² v obci Ploskovice, okres Litoměřice. Z inženýrských sítí je k dispozici elektřina, plyn a voda, které jsou na hranici pozemku u komunikace. Kanalizace zde bohužel není a odpad se musí řešit vlastní jímkou. Na pozemku jsou v současné době vysázené ovocné stromy. Pozemek je vhodný pro výstavbu rodinného domu s vjezdem přímo z asfaltové komunikace.

Nabídková CENA: 1 499 000,- Kč

4) Pozemek Ploskovice, okres Litoměřice

Stavební pozemek v klidné části obce Ploskovice o výměře 6.111 m². Pozemek leží na okraji obce vedle zámku a sportovního hřiště. K dispozici je elektrická přípojka, přístup z veřejné komunikace.

Nabídková CENA: 3 380 000,- Kč

5) Pozemek Chudoslavice - Myštice, okres Litoměřice

Pozemek o výměře 1.296 m² v obci Chudoslavice, lokalita Myštice. V územním plánu obce Chudoslavice je pozemek určen k výstavbě RD venkovského typu. Jedná se o atraktivní místo s výhledem na Mystický vrch/Chudoslavice. U pozemku jsou zavedeny rozvody elektřiny, plyn a kanalizace v obci nejsou, voda je třeba řešit studnou.

Nabídková CENA: 829 440,- 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 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 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 370,- do 610,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr hodnot adjustovaných srovnatelných vzorků a to ve výši **490,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	$K_{stavební}$ <i>připravenosti</i>	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Žitenice - Pohořany, okres Litoměřice				1 200 000,- Kč	3 085,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	370,46 Kč	1,0
Pozemek Žitenice - Pohořany, okres Litoměřice				698 000,- Kč	1 395,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	476,53 Kč	1,0
Pozemek Ploskovice, okres Litoměřice				1 499 000,- Kč	2 970,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	480,68 Kč	1,0
Pozemek Ploskovice, okres Litoměřice				3 380 000,- Kč	6 111,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	526,76 Kč	1,0
Pozemek Chudoslavice - Myštice, okres Litoměřice				829 440,- Kč	1 296,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	609,52 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	370,46 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	492,79 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	609,52 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	490,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 490,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 490,- Kč/m²

Komparativní metoda - zemědělské pozemky

1) 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, přihraničí, 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 Ústí nad Labem - Mojžíř, okres Ústí nad Labem

Zemědělský pozemek o výměře 1.766 m² v Ústí nad Labem, katastrální území Mojžíř. Jedná se o pozemek p.č. 608/4, který je evidován na LV č. 290.

Nabídková CENA: 31 000,- Kč

2) Pozemek Záluží, okres Litoměřice

Zemědělský pozemek - orná půda o výměře 7.348 m² v katastrálním území Záluží u Roudnice nad Labem, okres Litoměřice.

Nabídková CENA: 156 000,- Kč

3) Pozemky Úštěk, okres Litoměřice

Zemědělské pozemky o celkové výměře 220.000 m², které se nacházejí v okolí obce Úštěk, okres Litoměřice. Pozemky jsou obhospodařované a přístupné z komunikace.

Nabídková CENA: 6 380 000,- Kč

4) Pozemek Hoštka, okres Litoměřice

Zemědělský pozemek o výměře 10.306 m² v obci Hoštka, katastrální území Kochovice. Pozemek leží poblíž obce, dobrá bonita půdy.

Nabídková CENA: 319 486,- Kč

5) Pozemky Libochovany - Řepnice, okres Litoměřice

Zemědělské pozemky o celkové výměře 7.612 m² v obci Řepnice. Dle katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako orná půda a jsou zahrnuty v LPIS.

Nabídková CENA: 266 000,- 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 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 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 **nížší** 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 17,- do 33,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na

trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr hodnot adjustovaných porovnatelných vzorků a to ve výši **25,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Ústí nad Labem - Mojžíř, okres Ústí nad Labem		31 000,- Kč	1 766,00 m ²
1,00	1,05	16,72 Kč	1,0
Pozemek Záluží, okres Litoměřice		156 000,- Kč	7 348,00 m ²
1,00	1,05	20,22 Kč	1,0
Pozemky Úštěk, okres Litoměřice		6 380 000,- Kč	220 000,00 m ²
1,00	1,05	27,62 Kč	1,0
Pozemek Hoštka, okres Litoměřice		319 486,- Kč	10 306,00 m ²
1,00	1,05	29,52 Kč	1,0
Pozemky Libochovany - Řepnice, okres Litoměřice		266 000,- Kč	7 612,00 m ²
1,00	1,05	33,28 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	16,72 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	25,47 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	33,28 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	25,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 25,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 25,- Kč/m²

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.

I) Rodinný dům č.p. 1 s příslušenství a pozemky p.č. St. 8, p.č. St. 37/1, p.č. 2, p.č. 3/1 a p.č. 3/2

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká 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 **průměrně 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.

Obvyklá hodnota rodinného domu č.p. 1 včetně příslušenství a pozemků činí:

10 160 000,- Kč

II) Pozemky p.č. 217, p.č. 220, p.č. 221/6, p.č. 221/7 a p.č. 234, vše LV č. 159 v k.ú. Těchobuzice

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.

a) Pozemek p.č. 220

Pozemek p.č. 220	
Výměra části pozemku vedená ve stabilizované a z části v plochách změn jako: „SO - plochy smíšené obytné“	4.200 m ²
Obvyklá hodnota pozemků za m ²	490,- Kč
Obvyklá hodnota části pozemku vedená ve stabilizované a z části v plochách změn jako: „SO - plochy smíšené obytné“	2 058 000,- Kč
Výměra části pozemku vedená v plochách jako: „NZ - plochy zemědělské“	51.131,- Kč
Obvyklá hodnota pozemků za m ²	25,- Kč
Obvyklá hodnota části pozemku vedená v plochách jako: „NZ - plochy zemědělské“	1 278 275,- Kč
Celková obvyklá hodnota pozemku	3 336 275,- Kč
Výsledná obvyklá hodnota pozemku činí: (zaokrouhleno)	3 340 000,- Kč

b) Pozemky p.č. 221/6 a p.č. 221/7

Pozemky p.č. 221/6 a p.č. 221/7	
Výměra pozemků	386 m ²
Obvyklá hodnota pozemků za m ²	490,- Kč
Obvyklá hodnota pozemků	189 140,- Kč
Výsledná obvyklá hodnota pozemků činí: (zaokrouhleno)	190 000,- Kč

c) Pozemky p.č. 217 a p.č. 234

Pozemky p.č. 217 a p.č. 234	
Výměra pozemků	639 m ²
Obvyklá hodnota pozemků za m ²	25,- Kč
Obvyklá hodnota pozemků	15 975,- Kč
Výsledná obvyklá hodnota pozemků činí: (zaokrouhleno)	16 000,- Kč

Celková obvyklá hodnota pozemků p.č. 217, p.č. 220, p.č. 221/6, p.č. 221/7 a p.č. 234 činí:
 3 340 000,- + 190 000,- + 16 000,- = **3 550 000,- Kč (zaokrouhleno)**

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:
 10 160 000,- + 3 550 000,- = **13 710 000,- Kč**

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	10 367 465,- Kč
Cena pozemků	3 206 786,- Kč
Cena věcných práv	-10 000,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	13 564 251,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad)	13 710 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 10 000,- Kč

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

13 710 000,- Kč (Obvyklá hodnota, bez zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: třináctmilionůsedmsetdesettisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

13 700 000,- Kč (Obvyklá hodnota, se zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: třináctmilionůsedmsettisíc 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 27.8.2018

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. 18451-1202/2018 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
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy