

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: 10746-216/2015

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. 2106** - trvalý travní porost, LV č. 605, v k.ú. Benešov u Semil, obec Benešov u Semil, okres Semily.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/12 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 381** - zastavěná plocha a nádvoří, na němž stojí stavba: objekt bez čp/če, bydlení, (objekt není evidován na LV), č. 427, v k.ú. Benešov u Semil, obec Benešov u Semil, okres Semily.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. 2569** - ostatní plocha, LV č. 60, v k.ú. Benešov u Semil, obec Benešov u Semil, okres Semily.

IV) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. 2384** - trvalý travní porost, LV č. 61, v k.ú. Benešov u Semil, obec Benešov u Semil, okres Semily.

Objednavatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČ: 72073462

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení **č.j. 149 EX 6204/13-14**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 13.1.2015 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 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 19 stran a 22 stran příloh.

V Praze, dne 5.2.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 19.1.2014 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 6204/13-14**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. 2106** - trvalý travní porost, LV č. 605, v k.ú. Benešov u Semil, obec Benešov u Semil, okres Semily.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/12 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 381** - zastavěná plocha a nádvoří, na němž stojí stavba: objekt bez čp/če, bydlení, (objekt není evidován na LV), č. 427, v k.ú. Benešov u Semil, obec Benešov u Semil, okres Semily.

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. 2569** - ostatní plocha, LV č. 60, v k.ú. Benešov u Semil, obec Benešov u Semil, okres Semily.

IV) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. 2384** - trvalý travní porost, LV č. 61, v k.ú. Benešov u Semil, obec Benešov u Semil, okres Semily.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

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 prodeji 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 13.1.2015, 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.. Touto metodou jsou podrobně oceněny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

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

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 13.1.2015 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 605, pro k.ú. Benešov u Semil, obec Benešov u Semil, okres Semily, vyhotovený objednavatelem dne 19.11.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 427, pro k.ú. Benešov u Semil, obec Benešov u Semil, okres Semily, vyhotovený objednavatelem dne 19.11.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 60, pro k.ú. Benešov u Semil, obec Benešov u Semil, okres Semily, vyhotovený objednavatelem dne 19.11.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 61, pro k.ú. Benešov u Semil, obec Benešov u Semil, okres Semily, vyhotovený objednavatelem dne 19.11.2014, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Benešov u Semil, obec Benešov u Semil, okres Semily, vyhotovená znaleckým ústavem dne 13.1.2015, 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 Benešov u Semil.

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 zpracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Liberecký
Okres: Semily
Obec: Benešov u Semil
Katastrální území: Benešov u Semil (602477)

Nemovité věci evidované na LV č. 605

Vlastníci:

1. SBOR DOBROVOLNÝCH HASIČŮ BENEŠOV U SEMIL Podíl: 1/2
č.p. 46 Benešov u Semil
2. Vlková Pavla Podíl: 1/2
Na Neklance 1080/20, Smíchov, Praha

Nemovité věci evidované na LV č. 427

List vlastnictví číslo: 427

Vlastníci:

1. Lepšíková Simona Podíl: 1/18
Želenická 91/51, Děčín VII-Chrochvice, 40502 Děčín
2. Majeriková Jitka Podíl: 1/18
Na Pěšině 240, Děčín IX-Bynov, 40505 Děčín
3. Makovičková Olga Podíl: 1/12
č.p. 94, 51206 Benešov u Semil
4. Obec Benešov u Semil Podíl: 23/36
č.p. 125, 51206 Benešov u Semil
5. Vlková Pavla Podíl: 2/12
Na Neklance 1080/20, Smíchov, 15000 Praha 5

Nemovitě věci evidované na LV č. 60

List vlastnictví číslo: 60

Vlastníci:

1. Česká republika Podíl: 2/12

Právo hospodařit s majetkem státu:

Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových
Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 12800 Praha 2

2. Lepšíková Simona Podíl: 1/6
Želenická 91/51, Děčín VII-Chrochvice, 40502 Děčín

3. Majeriková Jitka Podíl: 1/6
Na Pěšině 240, Děčín IX-Bynov, 40505 Děčín

4. Makovičková Olga Podíl: 1/12
č.p. 94, 51206 Benešov u Semil

5. Rouč Jaromír Podíl: 1/4
č.p. 299, 51206 Benešov u Semil

6. Vlková Pavla Podíl: 1/6
Na Neklance 1080/20, Smíchov, 15000 Praha 5

Nemovitě věci evidované na LV č. 61

List vlastnictví číslo: 61

Vlastníci:

1. Česká republika Podíl: 1/4

Právo hospodařit s majetkem státu:

Státní pozemkový úřad
Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3

2. Lepšíková Simona Podíl: 1/4
Želenická 91/51, Děčín VII-Chrochvice, 40502 Děčín

3. Majeriková Jitka Podíl: 1/4
Na Pěšině 240, Děčín IX-Bynov, 40505 Děčín

4. Vlková Pavla Podíl: 1/4
Na Neklance 1080/20, Smíchov, 15000 Praha 5

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Nemovité věci evidované na LV č. 605

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. 2106** - trvalý travní porost, v k.ú. Benešov u Semil, obec Benešov u Semil, okres Semily, který je situován v zastavěné, okrajové části obce Benešov u Semil. Pozemek je situován v mírně sklonitém terénu s přístupem přes pozemky, které jsou ve vlastnictví jiných subjektů (**přístup není právně zajištěn**).

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

Dle platného územního plánu obce Benešov u Semil je pozemek veden takto:

- p.č. 2106 - „veřejná infrastruktura“

Informace získány z územního plánu obce Benešov u Semil, který je dostupný na aktuálních webových stránkách obce.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

II) Nemovité věci evidované na LV č. 427

Na základě požadavku objednavatele je předmětem ocenění ideální spoluvlastnický podíl ve výši 2/12 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 381** - zastavěná plocha a nádvoří, na němž stojí stavba: objekt bez čp/če, bydlení, (objekt není evidován na LV), č. 427, v k.ú. Benešov u Semil, obec Benešov u Semil, okres Semily.

Při místním šetření bylo pracovníkem znaleckého ústavu zjištěno, že na výše uvedeném pozemku je z části situováno zádveří a část garáže přílehlého rodinného domu č.p. 94, na pozemku p.č. St. 163 - zastavěná plocha a nádvoří.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/12 k nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. St. 381** - zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Benešov u Semil, obec Benešov u Semil, okres Semily, který je situován v zastavěné, okrajové části obce Benešov u Semil. Pozemek je situován v mírně sklonitém terénu s přístupem po nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 2569 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví povinného.

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

Dle platného územního plánu obce Benešov u Semil je pozemek veden takto:

- p.č. St. 381 - „bydlení v rodinných domech - venkovské“

Informace získány z územního plánu obce Benešov u Semil, který je dostupný na aktuálních webových stránkách obce.

III) Nemovité věci evidované na LV č. 60

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. 2569** - ostatní plocha, v k.ú. Benešov u Semil, obec Benešov u Semil, okres Semily, který je situován ve východní části katastrálního území.

Dle platného územního plánu obce Benešov u Semil je pozemek veden takto:

- p.č. 2569 - „plochy místní dopravy“

Informace získány z územního plánu obce Benešov u Semil, který je dostupný na aktuálních webových stránkách obce.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

IV) Nemovité věci evidované na LV č. 61

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovité věci sestávající z pozemku **p.č. 2384** - trvalý travní porost, v k.ú. Benešov u Semil, obec Benešov u Semil, okres Semily, který je situován v severní části katastrálního území s přístupem po nezpevněných pozemcích. Na pozemku se nachází náletové porosty.

Dle platného územního plánu obce Benešov u Semil je pozemek veden takto:

- p.č. 2384 - „zemědělské obhospodařování“

Informace získány z územního plánu obce Benešov u Semil, který je dostupný na aktuálních webových stránkách obce.

Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

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

6. Obsah znaleckého posudku

Nemovité věci evidované na LV č. 605

- a) Pozemky
- 1) Pozemek

Nemovité věci evidované na LV č. 427

- a) Pozemky
- 1) Pozemek

Nemovité věci evidované na LV č. 60

- a) Pozemky
- 1) Pozemek

Nemovité věci evidované na LV č. 61

- a) Pozemky
- 1) Pozemek

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Nemovitě věci evidované na LV č. 605

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

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 (viz. odhad obvyklé ceny).

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 jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	I. Zóna s vysokým rizikem povodně (území tzv. 5-leté vody)	0,70

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,672$$

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	0,55
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,10
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	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	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	III. Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,07
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,572$$

Nemovitě věci evidované na LV č. 427

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

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 2/12 (viz. odhad obvyklé ceny).

	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 jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3	Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,960$$

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	III. Okrajové části obce	-0,01
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	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	IV. Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,05
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,949$$

Ocenění

Nemovitě věci evidované na LV č. 605

1) Pozemky

1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

1.a.1) Pozemek – § 9

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Benešov u Semil

Název okresu: Semily

Koeficienty úpravy 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	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí: $ZC_v = 750,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 244,03 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu: $I_T = 0,672$

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 Svažitosť pozemku a expozice	IV. Svažitosť 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: $I_P = 0,572$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,384$

§ 9 odst. 4 – Jiné pozemky

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 28,1123 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
2106	Trvalý travní porost	1 273	35 786,96

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: $\times \frac{1}{2}$

Cena po úpravě: $= 17\,893,48 \text{ Kč}$

Pozemek – určená cena: $17\,893,48 \text{ Kč}$

Nemovitě věci evidované na LV č. 427

1) Pozemky

1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

1.a.1) Pozemek – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Benešov u Semil

Název okresu: Semily

Koeficienty úpravy 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	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí: $ZC_v = 750,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 244,03 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu: $I_T = 0,960$

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

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

Index polohy: $I_P = 0,949$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,911$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 222,3113 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 381	Zastavěná plocha a nádvoří	16	3 556,98

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	2 / 12
Cena po úpravě:	=	592,83 Kč

Pozemek – určená cena: 592,83 Kč

Nemovitě věci evidované na LV č. 60

1) Pozemky

1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

1.a.1) Pozemek – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Benešov u Semil

Název okresu: Semily

Koeficienty úpravy 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	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí: $ZC_v = 750,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 244,03 \text{ Kč/m}^2$

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	III. Účelové komunikace, vlečky, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200m, veřejné prostranství, které není součástí komunikace	-0,50
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
3 Povrchy	II. S nezpevněným povrchem	-0,05
4 Vlivy ostatní neuvedené	I. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,60

Index cenového porovnání: $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,270$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 65,8881 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
2569	Ostatní plocha - ostatní komunikace	3 505	230 937,79

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: $\times \frac{1}{6}$
Cena po úpravě: $= 38 489,63 \text{ Kč}$

Pozemek – určená cena: **38 489,63 Kč**

Nemovitě věci evidované na LV č. 61

1) Pozemky

1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

1.a.1) Pozemek – § 6

§ 6 – Zemědělské pozemky

Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Obce s 5–10 tisíci obyvateli – sousední k. ú. $\frac{+}{+} \frac{40\%}{40\%} \times 1,400$

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
2384	Trvalý travní porost	84189	4 874	1,20	1,6800	8 188,32

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: $\times \frac{1}{4}$
Cena po úpravě: $= 2 047,08 \text{ Kč}$

Pozemek – určená cena: **2 047,08 Kč**

C. REKAPITULACE

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

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postíženy 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) Nemovité věci evidované na LV č. 605

Kladné stránky předmětu ocenění:

- optimální výměra stavebního pozemku
- optimální plošné uspořádání pozemku (poměr délka x šířka)

Záporné stránky předmětu ocenění:

- minimální občanská vybavenost obce
- přístup k předmětu ocenění je přes pozemky jiných vlastníků (po právní stránce není zajištěn přístup)
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

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 nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 150,- Kč do 300,- Kč/m². S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí při nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 150,- Kč/m², po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 1.273 m² a po zaokrouhlení se dostáváme k hodnotě ve výši 190 950,- Kč.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto ideálních spoluvlastnických podílech. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou hodnotu spoluvlastnického podílu 1/2 předmětu ocenění ve výši **80 000,- Kč** (zaokrouhleno).

II) Nemovité věci evidované na LV č. 427

Kladné stránky předmětu ocenění:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky předmětu ocenění:

- minimální občanská vybavenost obce
- poddimenzovaná výměra stavebního pozemku ($\Sigma 16 \text{ m}^2$)
- na pozemku je situována část zádveří a garáže přílehlého rodinného domu
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

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 nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 200,- Kč do 400,- Kč/m². S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí při nižší hranici uvedeného rozpětí, a to ve výši 200,- Kč/m², po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 16 m² se dostáváme k hodnotě ve výši 3 200,- Kč.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 2/12 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto ideálních spoluvlastnických podílech. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou hodnotu spoluvlastnického podílu 2/12 předmětu ocenění ve výši **500,- Kč** (zaokrouhлено).

III) Nemovité věci evidované na LV č. 60

Srovnatelné pozemky komunikací se běžně neobchodují. V našem konkrétním případě za obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k pozemku p.č. 2569 považujeme cenu zjištěnou dle platného administrativního předpisu a to ve výši **40 000,- Kč** (zaokrouhлено).

IV) Nemovité věci evidované na LV č. 61**Kladné stránky předmětu ocenění:**

- nebyly zjištěny

Záporné stránky předmětu ocenění:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných pozemcích dané cenové kategorie je menší. Četnost realizovaných obchodů je minimální. V obdobných lokalitách není na trhu nabídka srovnatelných pozemků nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 10,- Kč do 20,- Kč/m². S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí při středu uvedeného rozpětí, a to ve výši 15,- Kč/m², po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 4.874 m² se dostáváme k hodnotě ve výši 73 110,- Kč.

Výslednou „obvyklou hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 k výše uvedenému předmětu ocenění. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto spoluvlastnických podílech. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou hodnotu spoluvlastnického podílu 1/4 oceňovaných nemovitostí ve výši **15 000,- Kč** (zaokrouhleno).

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

80 000,- + 500,- + 40 000,- + 15 000,- = **136 000,- Kč** (zaokrouhleno)

REKAPITULACE

Cena pozemků podle cenového předpisu	59 020,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou	0,- Kč

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

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

136 000,– Kč

Cena slovy: jednotřicetšesttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Hana Hrnčiarová

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 5.2.2015

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. 10746-216/2015 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

Ortofoto mapa parcely 2106

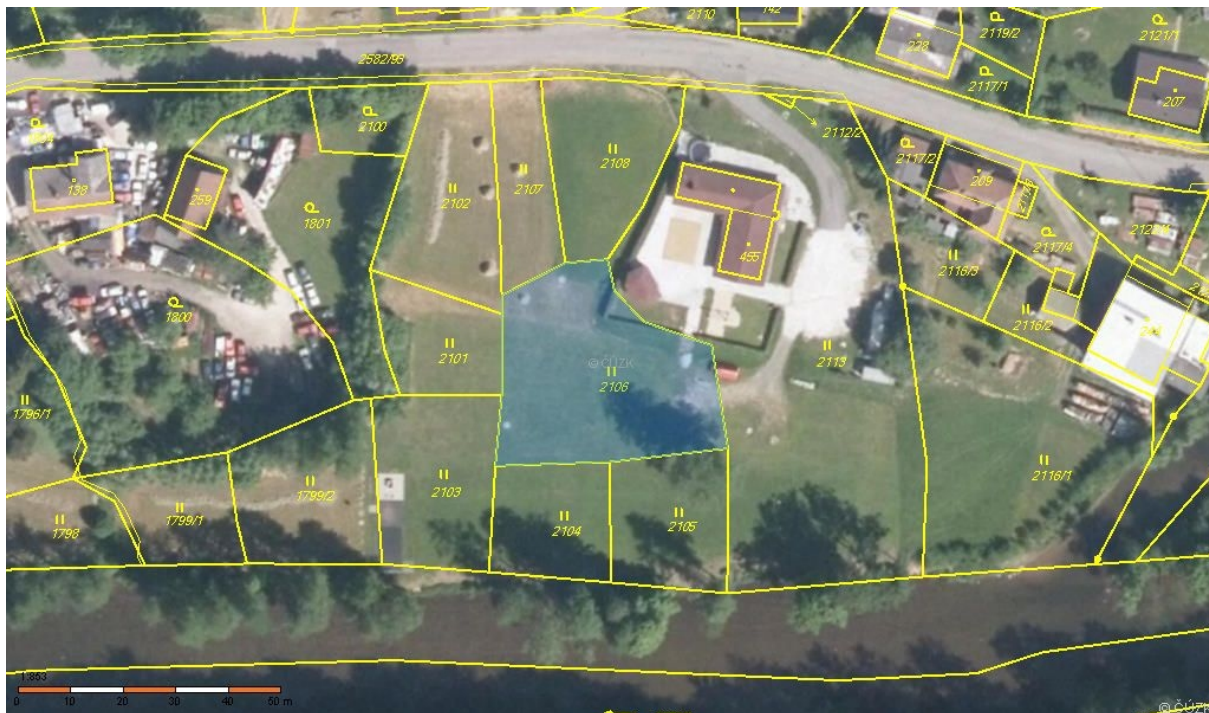
Ortofoto mapa parcely 2384

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Ortofoto mapa parcely 2106



Ortofoto mapa parcely 2384

