

Znalecký posudek

číslo 1414/2024

Znalec: **Ing. Bárta Milan**
Konečná 3461
580 01 Havlíčkův Brod
IČ: 86655299
tel.: 737 379 299
e-mail: barta.milan@seznam.cz

Obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Zadavatel: **Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček**
Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou
Kpt. Jaroše 256
595 01 Velká Bíteš
IČ: 73733628

Číslo jednací: 179 EX 2345/23

Předmět: pozemky:
kraj Liberecký, okres Česká Lípa:
obec **Stružnice**, katastrální území **Jezvé** - list vlastnictví č. **503**,
obec **Stružnice**, katastrální území **Stráž u České Lípy** - list vlastnictví č. **602**,
obec **Kravaře**, katastrální území **Kravaře v Čechách** - list vlastnictví č. **332**,
kraj Ústecký, okres Litoměřice:
obec **Miřejovice**, katastrální území **Miřejovice** - list vlastnictví č. **489**,
obec **Žitenice**, katastrální území **Žitenice** - list vlastnictví č. **1202**,
obec **Žitenice**, katastrální území **Žitenice** - list vlastnictví č. **678**

Číslo vyhotovení: 1 / 1

Datum: 27.2.2024

Počet stran: 17 stran včetně obálky a příloh

Seznam příloh: uveden v kap. Přílohy na str. 11

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

Odborná otázka zadavatele: usnesením č.j. 179 EX 2345/23-42 ze dne 27.12.2023, které mi bylo doručeno dne 17.1.2024, mi bylo uloženo stanovit (I) obvyklou cenu nemovitých věcí (dále též "nemovitostí") včetně příslušenství bez zjištěných závad s nimi spojených, (II) cenu závad s nimi spojených, (III) obvyklou cenu předmětných nemovitostí včetně příslušenství se zohledněním zjištěných závad s nimi spojených - předmětné nemovitosti:

pozemky:

kraj Liberecký, okres Česká Lípa:

obec **Stružnice**, katastrální území **Jezvé** - list vlastnictví č. **503**,

obec **Stružnice**, katastrální území **Stráž u České Lípy** - list vlastnictví č. **602**,

obec **Kravaře**, katastrální území **Kravaře v Čechách** - list vlastnictví č. **332**,

kraj Ústecký, okres Litoměřice:

obec **Miřejovice**, katastrální území **Miřejovice** - list vlastnictví č. **489**,

obec **Žitenice**, katastrální území **Žitenice** - list vlastnictví č. **1202**,

obec **Žitenice**, katastrální území **Žitenice** - list vlastnictví č. **678**

Účel znaleckého posudku: odhad obvyklé ceny předmětných nemovitostí ve stavu ke dni místního šetření pro exekuci prodejem nemovitých věcí.

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku: nejsou.

2. VÝČET PODKLADŮ

Postup při výběru zdrojů dat: od zadavatele jsem obdržel podklady uvedené v násl. odst. pod písm. a), sám jsem si obstaral podklady uvedené dále.

Místní šetření (ohledání) jsem provedl osobně dne 22.2.2024. Povinnou společnost Farma Lípa s.r.o. jsem žádal dopisem ze dne 25.1.2024 do datové schránky o poskytnutí dokladů a informací, avšak odpověď jsem neobdržel.

Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

- a) výpisy z katastru nemovitostí ze dne 24.12.2023,
- b) územní plány obcí Miřejovice a Stružnice,
- c) mapa katastru nemovitostí,
- d) letecké snímky,
- e) údaje o dosažených cenách nemovitostí z katastru nemovitostí,
- f) vlastní databáze o uskutečněných prodejích obdobných nemovitostí, tiskoviny, vývěsky a internetové servery v oboru trhu s nemovitostmi, konzultace s pracovníky realitních kanceláří,
- g) skutečnosti zjištěné na místě samém.

3. NÁLEZ

a) Popis postupu při sběru či tvorbě dat a při zpracování dat: základní data byla získána při místním šetření, další data jsou získána z výše uvedeného výčtu podkladů.

b) Výčet sebraných či vytvořených dat:

Popis oceňovaných nemovitostí:

a) obec Stružnice, katastrální území Jezvė - list vlastnictví č. 503:

Oceňovaný pozemek **parc. č. 191/2** (zahrada – **264 m²**) se nachází na jižním okraji zastavěného území obce.

Dle platného územního plánu je pozemek ve funkční ploše SO (plochy smíšené obytné – bydlení) a je určen k zastavění.

Skutečný stav pozemku odpovídá evidovanému druhu, pozemek je z většiny výměry zarostlý dřevinami a křovinami.

Přístup a příjezd: pouze přes cizí (většinou oplocené) pozemky

b) obec Stružnice, katastrální území Stráž u České Lípy - list vlastnictví č. 602:

Oceňovaný pozemek **parc. č. 159** (ostatní plocha, ostatní komunikace – **787 m²**) se nachází mezi obcemi Stružnice a Bořetín mimo zastavěné území obce.

Oceňovaný pozemek **parc. č. 215** (ostatní plocha, ostatní komunikace – **2808 m²**) se nachází mezi obcemi Bořetín a Dubice mimo zastavěné území obce.

Dle platného územního plánu jsou oba pozemky v ploše SNp (plochy smíšené nezastavěného území – přírodě blízké porosty).

Skutečný stav: pozemky jsou z většiny výměry zarostlé dřevinami a křovinami.

Přístup a příjezd: pouze přes cizí pozemky

c) obec Kravaře, katastrální území Kravaře v Čechách - list vlastnictví č. 332 (spoluvlastnický podíl 258/360):

Oceňovaný pozemek **parc. č. 941/1** (trvalý travní porost – **5111 m²**) se nachází při severním okraji zastavěného území obce – navazuje na tzv. intravilán. Obec nemá územní plán.

Skutečný stav: pozemek je z většiny výměry zarostlý dřevinami a křovinami.

Přístup a příjezd: přes cizí pozemky, pouze úzká část severní hranice šířky cca 6 m je přístupná z veřejné obecní komunikace se zpevněným povrchem

d) obec Měřejovice, katastrální území Měřejovice - list vlastnictví č. 489 (spoluvlastnický podíl 1/3):

Oceňovaný pozemek **parc. č. 38** (zahrada – **2320 m²**) se nachází na jižním okraji zastavěného území obce.

Dle platného územního plánu je pozemek ve funkční ploše BV (plochy bydlení venkovského typu) a je určen k zastavění.

Skutečný stav pozemku odpovídá evidovanému druhu.

Přístup a příjezd: pouze přes cizí (většinou oplocené) pozemky

e), f) obec **Žitenice**, katastrální území **Žitenice** - list vlastnictví č. **1202** a **678**
(spoluvlastnický podíl 5/18):

Upozorňuji na **nesoulad** usnesení soudního exekutora s evidencí katastru nemovitostí, kdy zřejmě došlo ke sloučení některých pozemků.

Oceňované pozemky **parc. č. 1110/1** (ostatní plocha, neplodná půda – **634 m²**), **1111/1** (ovocný sad – **4113 m²**), **1113/1** (trvalý travní porost – **40 m²**), **1127** (trvalý travní porost – **1728 m²**), **1130** (ovocný sad – **17044 m²**), **1108** (ovocný sad – **10052 m²**) se nachází severně od obce Žitenice mimo zastavěné území obce.

Dle platného územního plánu jsou všechny pozemky v ploše NZ.1 (plochy zemědělské – zahrady a sady).

Skutečný stav: odpovídá evidovanému druhu.

Přístup a příjezd: po nezpevněné cestě na pozemku v majetku státu

Právní stav: Podle výpisu z katastru nemovitostí kromě zahájení exekuce, které není závadou pro ocenění k danému účelu, nevázne na nemovitostech jiné zatěžující věcné právo, např. věcné břemeno.

S nemovitostí není spojené jiné právo sloužící v její prospěch.

Nemovitost není pronajata – nájemní vztah nebyl doložen.

Pozitivní faktory:

+ (nic)

Negativní faktory:

- většina oceňovaných pozemků není přístupná z veřejné komunikace, pouze přes cizí pozemky

4. POSUDEK - ODHAD OBVYKLÉ CENY

a) Popis postupu při analýze dat:

Úkolem je stanovit obvyklou cenu výše popsané nemovitosti. Touto cenou se dle ust. § 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejné, popřípadě obdobné nemovitosti v obvyklém obchodním styku v daném místě ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu (např. stav tísně prodávajícího či kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit), osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího (zejm. vztahy majetkové a rodinné) ani vliv zvláštní obliby (zvláštní hodnota přikládána nemovitosti vyplývající z osobního vztahu k ní). **Obvyklá cena** vyjadřuje hodnotu majetku a určí se **ze sjednaných cen porovnáním**.

Dle ust. § 2, odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek **tržní hodnotou**, přičemž se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Pro určení obvyklé ceny či tržní hodnoty neexistuje podrobný předpis či metodika, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy a prováděcí oceňovací vyhláška. Běžně se vychází z následujících metod: metoda věcné hodnoty (minulost), metoda porovnávací hodnoty (současnost), metoda výnosová (budoucnost), příp. též určení ceny zjištěné podle oceňovací vyhlášky.

Výše uvedené zákonné definici obvyklé ceny a tržní hodnoty nejlépe odpovídá ocenění **porovnávací metodou**. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na porovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat sjednané prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé (výsledkem je pak obvyklá cena) nebo inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí (výsledkem je pak tržní hodnota).

Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce a jak uvádím dále je do určité míry poznamenáno subjektivním pohledem znalce, avšak vždy vychází z jeho odborných znalostí a zkušeností. Základním předpokladem analytického využití porovnávací metody je dobrá databáze informací a její neustálá aktualizace. Jako zdroj informací o cenách lze v současné době využít jednak údaje o dosažených cenách z databáze katastrálních úřadů (ceny skutečně realizované uvedené v kupní smlouvě) nebo nabídky realitních kanceláří (inzerované nabídkové ceny dosud neprodaných nemovitostí).

U nabídek realitních kanceláří je vždy uveden nějaký popis (s různým stupněm vypovídací schopnosti pro ocenění porovnávací metodou) a fotodokumentace, uváděná nabídková cena je však téměř vždy vyšší než konečná dohodnutá (realizovaná) kupní cena a to někdy o dost velkou částku. V mnoha případech však lze zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen včetně jejich původních nabídkových cen.

Na druhou stranu údaje o dosažených cenách z katastrálních úřadů žádné bližší údaje kromě ceny uvedené v kupní smlouvě neposkytují. Ze zákonné restrikce z důvodu ochrany osobních údajů však bližší údaje znalcům ani nikdo neposkytne, ačkoliv tyto údaje jsou uloženy např. u realitních kanceláří či dražebních portálů, které danou nemovitost nabízely k prodeji, nebo u daňových příznání k dani z nabytí nemovitých věcí u finančních úřadů pro zjištění srovnávací daňové hodnoty. Ideální stav pro co nejobjektivnější odhad obvyklé ceny a jeho přezkoumatelnost by byl, pokud by znalec mohl čerpat tyto údaje od realitních kanceláří, dražebních portálů či finančních úřadů za současného stavu přístupnosti cenových údajů z katastrálního úřadu.

Současný stav legislativy v této oblasti však není příliš nakloněn poskytování údajů potřebným pro objektivní přezkoumatelné oceňování a proto odhad obvyklé ceny bude vždy

poznamenán subjektivním pohledem znalce, který však vždy vychází z jeho odborných znalostí a zkušeností.

Metodika ocenění porovnávací metodou:

1. Nabídková cena u nabízených (inzerovaných - dosud neprodaných) porovnávacích nemovitostí je upravena koeficientem nabídkových cen (zdroje ceny) vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji je dle zkušeností o 5 až 20 % nižší - viz komentář v následujícím odst. Úprava zdroje ceny.
2. Dále je cena upravena koeficienty vyjadřujícími odlišnosti porovnávacích a oceňované nemovitosti:
 - a) koeficientem polohy proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha není vždy stejná, jako je u oceňované nemovitosti,
 - b) koeficientem velikosti, který vyjadřuje poměr užitné plochy porovnávané a oceňované nemovitosti; v případě oceňování bytů a staveb užívaných k bydlení lze takto přímo postupovat, výsledek je stejný, jako se v některých případech přistupuje k vyjádření jednotkové ceny užitné plochy,
 - c) koeficientem stavebně technického a právního stavu.Součin všech koeficientů je nazýván koeficient porovnání.

Úprava zdroje ceny:

- 1) Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient menší nebo roven 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota $KZ = 0,85$.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.
- 2) Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimburka, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).
- 3) Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

b) Výsledky analýzy dat - porovnání s úrovní obvyklých cen:

I. obvyklá cena nemovitosti (bez zohlednění vážnoucíh závad):

Charakteristika předmětných nemovitostí je pro účel stanovení obvyklé ceny uvedena v kapitole "3 - Nález", kde uvádím i pozitivní a negativní (+ a -) faktory, na které byl vzat zřetel při stanovení obvyklé ceny při porovnávání s úrovní obvyklých cen.

Za účelem odhadu obvyklé ceny porovnávací metodou jsem vyhledal v katastru nemovitostí údaje o dosažených cenách obdobných nemovitostí, dále jsem provedl analýzu vlastní databáze o uskutečněných prodeích obdobných nemovitostí, šetření a vyhledávání v tiskovinách s nemovitostmi, ve vývěskách týkajících se trhu s nemovitostmi, na internetových serverech zabývajících se nemovitostmi a konzultace s pracovníky realitních kanceláří.

Výsledkem výše uvedeného průzkumu trhu jsou údaje o nemovitostech, s nimiž byla oceňovaná nemovitost porovnávána, které jsou uvedeny dále v textu:

b.I.1/ pozemky zahrnuté v územním plánu v zastavěném (zastavitelném) území:

Porovnávaná nemovitost	Popis	Číslo vkladového řízení	Výměra (m ²)	Cena (Kč)	Jednotková cena (Kč/m ²)
k.ú. Jezvė, poz. parc. č. 201/2	zahrada v blízkosti oceňovaného poz., přístup přes cizí pozemky	V-4455/2023-501 08/2023	74	8 000	108
k.ú. Jezvė, poz. parc. č. 203/1	zahrada v blízkosti oceňovaného poz., přístup po zpevněné veřejné cestě	V-6833/2023-501 11/2023	591	390 000	660
Kravaře, stavební pozemek	pozemek se stavebním povolením na RD, vrtaná studna, el. přípojka	inzer. nabídka 03/2023 – 02/2024 neprodáno	5 202	2 288 880	352
Kravaře, stavební pozemek	pozemek určený ke stavbě rodinného domu	inzer. nabídka 03/2023 – 04/2023 neprodáno	1 500	1 699 000	906
Mířejovice, stavební pozemek	pozemek přímo navazující na zástavbu, jedná se o oceňovaný pozemek parc. č. 38 (podíl 1/3 → jednotková cena je přepočtena na celek)	inzer. nabídka 02/2023 – 04/2023 neprodáno	773	386 500	400
Mířejovice, stavební pozemek	pozemek přímo navazující na zástavbu, částečně oplocený, není přístupová cesta, jedná se o sousední pozemek parc. č. 41	inzer. nabídka 02/2022 – 05/2023 neprodáno	2 529	2 276 100	720

Poznámka:

Jednotková cena je u inzerovaných nabídek upravena koeficientem úpravy na zdroj zjištěné ceny snížením o 20% - viz výše odst. Úprava zdroje ceny.

b.I.2/ ostatní pozemky (trvalý travní porost, ovocný sad, ostatní plocha):

Porovnávaná nemovitost	Popis	Číslo vkladového řízení	Výměra (m ²)	Cena (Kč)	Jednotková cena (Kč/m ²)
k.ú. Stráž u České Lípy, poz. parc. č. 106/11	orná půda v blízkosti oceňovaného poz., přístup přes cizí pozemky	V-7115/2023-501 12/2023	9 910	198 200	20
k.ú. Těchobuzice, poz. parc. č. 130, 131	ovocné sady v blízkosti oceňovaného poz. Žitenice, přístup přes cizí pozemky (podíl 1/3 → jednotková cena je přepočtena na celek)	V-991/2023-506 01/2023	3 093	25 000	24
k.ú. Těchobuzice, poz. parc. č. 62	ovocný sad v blízkosti oceňovaného poz. Žitenice, přístup po obecní nezp. cestě	V-10310/2023-506 11/2023	17 466	300 000	17
k.ú. Ploskovice, poz. parc. č. 102/1, 94/1	ovocný sad a orná půda v blízkosti oceňovaného poz. Žitenice, přístup přímo ze silnice	V-6545/2023-506 06/2023	16 545	500 000	30

b.I.3/ obvyklá cena oceňovaných pozemků

Dále je nutně přihlédnuto ke skutečnosti, že prodejnost (obchodovatelnost) **spoluvlastnického podílu** bude nižší než aritmeticky vypočtený podíl, a to z mnohých důvodů, zejm. takovéto spoluvlastnické podíly neumožňují bez obtíží vymezit odpovídající reálnou část nemovitosti k užívání, rozhodování spoluvlastníků o činnostech s nemovitostí může vést k neshodám a pod. Tím jsou spoluvlastnické podíly vždy hůře obchodovatelné (mají nižší prodejnost) než prodej celku. Z tohoto důvodu stanovují obvyklou cenu oceňovaných nemovitostí ve spoluvlastnickém podílu na úrovni **90 %** ceny aritmeticky zjištěného podílu.

Po provedené analýze a porovnání stanovují obvyklou cenu oceňovaných pozemků takto:

Poz. p. č. druh pozemku	Výměra m ²	Spoluvlastnický podíl	Obvyklá cena (celku) Kč/m ²	Cena pozemku – spoluvlast. podílu Kč
a) obec Stružnice, katastrální území Jezvė - list vlastnictví č. 503:				
191/2 (zahrada)	264	1/1	110	29 040
b) obec Stružnice, katastrální území Stráž u České Lípy - list vlastnictví č. 602:				
159 (ostatní plocha, ostatní komunikace)	787	1/1	17	13 379
215 (ostatní plocha, ostatní komunikace)	2808	1/1	17	47 736
Celkem LV	3595			61 115

c) obec Kravaře, katastrální území Kravaře v Čechách - list vlastnictví č. 332:				
941/1 (trvalý travní porost)	5111	258/360	350	1 153 808
d) obec Miřejovice, katastrální území Miřejovice - list vlastnictví č. 489:				
38 (zahrada)	2320	1/3	350	243 600
e) obec Žitenice, katastrální území Žitenice - list vlastnictví č. 1202:				
1110/1 (ostatní plocha, neplodná půda)	634	5/18	30	4 755
1111/1 (ovocný sad)	4113	5/18	30	30 848
1113/1 (trvalý travní porost)	40	5/18	30	300
1127 (trvalý travní porost)	1728	5/18	30	12 960
1130 (ovocný sad)	17044	5/18	30	127 830
Celkem LV	23559			176 693
f) obec Žitenice, katastrální území Žitenice - list vlastnictví č. 678:				
1108 (ovocný sad)	10052	5/18	30	75 390
Celkem	44901			1 739 646

II. cena závad s nemovitostí spojených:

Závady nebyly zjištěny

5. ODŮVODNĚNÍ

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

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto tomto v případě bylo provedeno porovnání s úrovní obvyklých a tržních cen obdobného majetku.

Cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky nebyla s ohledem k výše uvedenému určována a to dále též i z těchto důvodů:

- cena zjištěná vychází ze zcela jiného způsobu ocenění (nákladový, výnosový, resp. jejich kombinace), který zcela adekvátně nereflektuje situaci na trhu (spíše ji ignoruje), proto se vždy cena zjištěná liší (a to někdy i podstatně) od obvyklé ceny či tržní hodnoty, přitom při určení obvyklé ceny či tržní hodnoty se k ceně zjištěné nijak nepřihlíží,
- v tomto případě účelu ocenění (exekuce prodejem nemovitostí) je také třeba vzít v úvahu tu skutečnost, že obvyklá cena odhadnutá v tomto posudku je použita pouze k jedné věci - je základem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě, které se stanovuje v úrovni 2/3 zde uvedené obvyklé ceny, a v dražbě samotné se teprve projeví, jak je oceňovaná nemovitost atraktivní pro případné zájemce a za jakou cenu. Odborná veřejnost proto považuje za nejpřesnější možné zjištění obvyklé ceny nemovité věci proces veřejné dražby, které se může zúčastnit široké spektrum libovolných zájemců o danou nemovitou věc,
- zadavatelem posudku nebylo určení ceny zjištěné ani objednáno.

6. ZÁVĚR

I. obvyklá cena – tržní hodnota nemovitosti bez zjištěných závad s ní spojených:

a) obec Stružnice, katastrální území Jezvė - list vlastnictví č. 503	29 040
b) obec Stružnice, katastrální území Stráž u České Lípy - list vlastnictví č. 602	61 115
c) obec Kravaře, katastrální území Kravaře v Čechách - list vlastnictví č. 332	1 153 808
d) obec Miřejovice, katastrální území Miřejovice - list vlastnictví č. 489	243 600
e) obec Žitenice, katastrální území Žitenice - list vlastnictví č. 1202	176 693
f) obec Žitenice, katastrální území Žitenice - list vlastnictví č. 678	75 390
Celkem	1 739 646

po zaokrouhlení: **1 740 000,- Kč**

slovy: jeden milion sedm set čtyřicet tisíc korun českých

II. cena závad s nemovitostí spojených

závady nebyly zjištěny

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Smluvní odměna nebyla sjednána.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého vyúčtování.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.10.1991 č.j. spr 2060/90, v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci znaleckých posudků pod pol. č. 009387/2024.

Ing. Bárta Milan
Konečná 3461
580 01 Havlíčkův Brod

tel. : 737 379 299
email: barta.milan@seznam.cz

V Havlíčkově Brodě dne 27.2.2024

PŘÍLOHY

katastrální mapa na ortofotosnímku.....strana 12 - 17

katastrální území Jezvė



1:1 000



0 10 20 30 40 50 m

katastrální území Stráž u České Lípy
parc. č. 159



katastrální území Stráž u České Lípy
parc. č. 215

2191

215

210

1046

1046

209

211

208

1:2 000

0 20 40 60 80 100 m

katastrální území Kravaře
v Čechách

Víska



1:1 000





This is an aerial photograph of the Žitenice cadastral area, overlaid with yellow cadastral boundaries. The map shows a mix of green fields and wooded areas. Several parcels are highlighted with white circles: parcel 11107 in the upper left, parcel 11130 in the upper center, parcel 11191 in the middle right, parcel 11109 in the lower right, and parcel 11109 in the far right. Numerous other parcels are labeled with yellow numbers, including 11101, 11102, 11103, 11104, 11105, 11106, 11107, 11108, 11109, 11110, 11111, 11112, 11113, 11114, 11115, 11116, 11117, 11118, 11119, 11120, 11121, 11122, 11123, 11124, 11125, 11126, 11127, 11128, 11129, 11130, 11131, 11132, 11133, 11134, 11135, 11136, 11137, 11138, 11139, 11140, 11141, 11142, 11143, 11144, 11145, 11146, 11147, 11148, 11149, 11150, 11151, 11152, 11153, 11154, 11155, 11156, 11157, 11158, 11159, 11160, 11161, 11162, 11163, 11164, 11165, 11166, 11167, 11168, 11169, 11170, 11171, 11172, 11173, 11174, 11175, 11176, 11177, 11178, 11179, 11180, 11181, 11182, 11183, 11184, 11185, 11186, 11187, 11188, 11189, 11190, 11191, 11192, 11193, 11194, 11195, 11196, 11197, 11198, 11199, 11200, 11201, 11202, 11203, 11204, 11205, 11206, 11207, 11208, 11209, 11210, 11211, 11212, 11213, 11214, 11215, 11216, 11217, 11218, 11219, 11220, 11221, 11222, 11223, 11224, 11225, 11226, 11227, 11228, 11229, 11230, 11231, 11232, 11233, 11234, 11235, 11236, 11237, 11238, 11239, 11240, 11241, 11242, 11243, 11244, 11245, 11246, 11247, 11248, 11249, 11250, 11251, 11252, 11253, 11254, 11255, 11256, 11257, 11258, 11259, 11260, 11261, 11262, 11263, 11264, 11265, 11266, 11267, 11268, 11269, 11270, 11271, 11272, 11273, 11274, 11275, 11276, 11277, 11278, 11279, 11280, 11281, 11282, 11283, 11284, 11285, 11286, 11287, 11288, 11289, 11290, 11291, 11292, 11293, 11294, 11295, 11296, 11297, 11298, 11299, 11300, 11301, 11302, 11303, 11304, 11305, 11306, 11307, 11308, 11309, 11310, 11311, 11312, 11313, 11314, 11315, 11316, 11317, 11318, 11319, 11320, 11321, 11322, 11323, 11324, 11325, 11326, 11327, 11328, 11329, 11330, 11331, 11332, 11333, 11334, 11335, 11336, 11337, 11338, 11339, 11340, 11341, 11342, 11343, 11344, 11345, 11346, 11347, 11348, 11349, 11350, 11351, 11352, 11353, 11354, 11355, 11356, 11357, 11358, 11359, 11360, 11361, 11362, 11363, 11364, 11365, 11366, 11367, 11368, 11369, 11370, 11371, 11372, 11373, 11374, 11375, 11376, 11377, 11378, 11379, 11380, 11381, 11382, 11383, 11384, 11385, 11386, 11387, 11388, 11389, 11390, 11391, 11392, 11393, 11394, 11395, 11396, 11397, 11398, 11399, 11400, 11401, 11402, 11403, 11404, 11405, 11406, 11407, 11408, 11409, 11410, 11411, 11412, 11413, 11414, 11415, 11416, 11417, 11418, 11419, 11420, 11421, 11422, 11423, 11424, 11425, 11426, 11427, 11428, 11429, 11430, 11431, 11432, 11433, 11434, 11435, 11436, 11437, 11438, 11439, 11440, 11441, 11442, 11443, 11444, 11445, 11446, 11447, 11448, 11449, 11450, 11451, 11452, 11453, 11454, 11455, 11456, 11457, 11458, 11459, 11460, 11461, 11462, 11463, 11464, 11465, 11466, 11467, 11468, 11469, 11470, 11471, 11472, 11473, 11474, 11475, 11476, 11477, 11478, 11479, 11480, 11481, 11482, 11483, 11484, 11485, 11486, 11487, 11488, 11489, 11490, 11491, 11492, 11493, 11494, 11495, 11496, 11497, 11498, 11499, 11500, 11501, 11502, 11503, 11504, 11505, 11506, 11507, 11508, 11509, 11510, 11511, 11512, 11513, 11514, 11515, 11516, 11517, 11518, 11519, 11520, 11521, 11522, 11523, 11524, 11525, 11526, 11527, 11528, 11529, 11530, 11531, 11532, 11533, 11534, 11535, 11536, 11537, 11538, 11539, 11540, 11541, 11542, 11543, 11544, 11545, 11546, 11547, 11548, 11549, 11550, 11551, 11552, 11553, 11554, 11555, 11556, 11557, 11558, 11559, 11560, 11561, 11562, 11563, 11564, 11565, 11566, 11567, 11568, 11569, 11570, 11571, 11572, 11573, 11574, 11575, 11576, 11577, 11578, 11579, 11580, 11581, 11582, 11583, 11584, 11585, 11586, 11587, 11588, 11589, 11590, 11591, 11592, 11593, 11594, 11595, 11596, 11597, 11598, 11599, 11600, 11601, 11602, 11603, 11604, 11605, 11606, 11607, 11608, 11609, 11610, 11611, 11612, 11613, 11614, 11615, 11616, 11617, 11618, 11619, 11620, 11621, 11622, 11623, 11624, 11625, 11626, 11627, 11628, 11629, 11630, 11631, 11632, 11633, 11634, 11635, 11636, 11637, 11638, 11639, 11640, 11641, 11642, 11643, 11644, 11645, 11646, 11647, 11648, 11649, 11650, 11651, 11652, 11653, 11654, 11655, 11656, 11657, 11658, 11659, 11660, 11661, 11662, 11663, 11664, 11665

