

**Odhad a posouzení obvyklé ceny nemovitých věcí zapsaných na LV č. 114 (podíl 1/6) – pozemek parc.č.st. 18/1, jehož součástí je objekt bez označení – stodola, pozemek parc.č. 1130/4, a nemovitých věcí zapsaných na LV č. 84 (podíl 1/6) – pozemky parc.č. 76, 171/12, 438/1, 553/10, 553/11, 814/17, 848/3, 848/4, 934/1, 934//4, 1175/2 - nacházejících se v katastrálním území Přibenice, obci Lubenec, okres Louny, kraj Ústecký**

**V Karlových Varech dne 29.04.2022**

**Odhad a posouzení obvyklé ceny nemovitých věcí zapsaných na LV č. 114 (podíl 1/6) – pozemek parc.č.st. 18/1, jehož součástí je objekt bez označení – stodola, pozemek parc.č. 1130/4, a nemovitých věcí zapsaných na LV č. 84 (podíl 1/6) – pozemky parc.č. 76, 171/12, 438/1, 553/10, 553/11, 814/17, 848/3, 848/4, 934/1, 934//4, 1175/2 - nacházejících se v katastrálním území Příbenice, obci Lubenec, okres Louny, kraj Ústecký**

pro účely dražby, ke dni 20.04.2022

Objednatel: Beta-Delta-Internacional, s.r.o., Jáchymovská 27, 360 04 Karlovy Vary

Na žádost objednatele posuzujeme :

**Nemovité věci zapsané na LV č. 114 (podíl 1/6) – pozemek parc.č.st. 18/1, jehož součástí je objekt bez označení – stodola, pozemek parc.č. 1130/4, a nemovité věci zapsané na LV č. 84 (podíl 1/6) – pozemky parc.č. 76, 171/12, 438/1, 553/10, 553/11, 814/17, 848/3, 848/4, 934/1, 934//4, 1175/2 - nacházejících se v katastrálním území Příbenice, obci Lubenec, okres Louny, kraj Ústecký**

Majetkoprávní vztahy byly zjištěny na základě předložených LV, provedeno porovnání majetkoprávních vztahů dle předložených dokladů a skutečností, skutečnost odpovídá vlastnickým vztahům a zapsaným údajům. Dokumentace a jiné doklady nepředloženy, posouzení se provádí dle skutečného stavu ke dni ocenění a v cenové úrovni ke dni ocenění, stáří dle objednatele, zapsáno omezení vlastnického práva - exekuce, na předmětných pozemcích se fyzicky nalézají stavby: objekt bez označení na p.p.č.st. 18/1 – zem.stavba, dle skutečnosti stodola (jednoduchý přízemní objekt, se sedlovou střechou, půdou, částečně bez zastřešení, bez vybavení, ve zhoršeném stavu, zděný), dále venkovní úpravy, a porosty, vše toto je součástí pozemků, porovnání tedy vč. těchto, takto by se i obchodovaly.

Oceňované nemovitosti jsou dle odborného názoru odhadce vhodné a prokazatelně obchodovatelné v dané lokalitě. Jejich ceny jsou obvyklé a reálné, v rámci možností zjištění, doložitelné.

Pro účely odhadu obvyklé ceny předmětu ocenění se tento považuje za 2 celky, tzn. odhaduje hodnotu všech pozemků a dalších nemovitých věcí zapsaných na LV č. 114 vč. příslušenství (staveb, venkovních úprav, porostů) a částečně na LV 84 (z toho p.p.č. 76 a 1175/2), tyto tvoří jeden funkční celek, a NV zapsané na LV 81 (zbytek pozemků).

Majetkoprávní a vlastnické vztahy jsou vyjasněné; faktický a právní stav nemovitosti je souladný; nemovitosti jsou evidovány v KN.

Existuje přístup z veřejné účelové komunikace.

Nemovitost není zatížena riziky ani jinými omezeními, které výrazně snižují nebo jsou způsobilé snížit hodnotu oceňované nemovitosti a její prodejnost.

Nemovitost tvoří funkční celek.

*Vlastníkem předmětu ocenění:*

### **Přehled listů vlastnictví**

<b>LIST VLASTNICTVÍ číslo 84</b>				
Kraj:	CZ042 Ústecký	Okres:	CZ0424 Louny	
Obec:	566438 Lubenec	Katastrální území:	680842 Příbenice	
Ulice:	Příbenice	č.o.:		
<b>Vlastníci</b>				<b>Podíl</b>
FO	RČ: 480214104	Vlastislav Janák	Hlavní 99, 36263 Dalovice	1 / 6
<b>Pozemky</b>				
	76	Pozemková parcela	Parcela KN	747 m <sup>2</sup> trvalý travní porost

171/12	Pozemková parcela	Parcela KN	10 976 m <sup>2</sup>	orná půda
438/1	Pozemková parcela	Parcela KN	937 m <sup>2</sup>	trvalý travní porost
553/10	Pozemková parcela	Parcela KN	24 987 m <sup>2</sup>	orná půda
553/11	Pozemková parcela	Parcela KN	644 m <sup>2</sup>	trvalý travní porost
814/17	Pozemková parcela	Parcela KN	12 773 m <sup>2</sup>	trvalý travní porost
848/3	Pozemková parcela	Parcela KN	223 m <sup>2</sup>	trvalý travní porost
848/4	Pozemková parcela	Parcela KN	151 m <sup>2</sup>	trvalý travní porost
934/1	Pozemková parcela	Parcela KN	19 126 m <sup>2</sup>	orná půda
934/4	Pozemková parcela	Parcela KN	2 303 m <sup>2</sup>	orná půda
1175/2	Pozemková parcela	Parcela KN	281 m <sup>2</sup>	ostatní plocha

<b>LIST VLASTNICTVÍ číslo 114</b>				
Kraj:	CZ042 Ústecký	Okres:	CZ0424 Louny	
Obec:	566438 Lubenec	Katastrální území:	680842 Příbenice	
Ulice:	Příběnice	č.o.:		
<b>Vlastníci</b>				<b>Podíl</b>
FO RČ: 480214104	Vlastislav Janák	Hlavní 99, 36263 Dalovice		1 / 6
<b>Stavby</b>				<b>stavba je součástí pozemku</b>
část obce Příbenice			na pozemku p.č. st. 18/1	ANO
<b>Pozemky</b>				
St. 18/1	Stavební parcela	Parcela KN	183 m <sup>2</sup>	zastavěná plocha a nádvoří
1130/4	Pozemková parcela	Parcela KN	542 m <sup>2</sup>	zahrada

Nemovitosti se nacházejí v centru zastavěné lokality Příbenice, nesrostlé to části obce Lubenec (7 km), v odloučené části, na okraji roztroušené zástavby objektů pro bydlení a rekreaci, na rovném terénu, přístupné po zpevněných komunikacích. Nemovitosti jsou napojeny na veř.vodovod, el. síť. Zemědělské pozemky v extravilánu lokality Příbenice, přístupné z místních nezpevněných polních a lesních ploch, terén mírně vlnitý, přirozenou hranici tvoří rozdílné povrchy a neznatelné meze od sousedních pozemků.

V místě není občanská vybavenost, lokalita odloučená, nutno dojíždět do větších územních celků: základní vybavenost v Lubenci: obec, která leží na hlavní komunikaci spojující Karlovy Vary a Prahu, asi 40 km od Karlových Varů, obec se základní občanskou vybaveností (veřejný vodovod, plynovod a kanalizaci, v obci Lubenec je obecní úřad, MŠ, ZŠ, zdravotní středisko, základní obchodní síť, kulturní dům, sportovní hala, rekreační středisko, kadeřnictví a jiné drobné služby, stanice ČD je do 1 km od nemovitosti, zastávka BUS do 300 m), kompletní vybavenost v nedalekém Žatci a Lounech.

### **Odhad obvyklé ceny**

Analýza trhu a posouzení tržního segmentu s odvoláním na výsledky polohové, komerční a technické analýzy

Nemovitosti ke dni ocenění obchodovatelné v podmínkách obytné zóny obce a současného trhu s podobnými nemovitostmi. U tohoto druhu nemovitostí obecně nabídka vyrovnaná. Celkově lze vystihnout tržní prostředí ovlivňující cenu prostřednictvím silných a slabých stránek pro předmětné nemovité věci:

Silné stránky:

Příznivé živ.prostředí

Okamžitá využitelnost, p.p.č.st. 18/1 stavební zemědělské pozemky

Slabé stránky:

menší město – nižší kupní síla, odloučená část, nutno dojíždět do větších územních celků  
podíl 1/3

## **Celková úvaha, odhad ceny**

### Odhad obvyklé hodnoty předmětu ocenění porovnáním

Odhad obvyklé ceny respektive cenového rozpětí obvyklé ceny na základě porovnávacího přístupu je jistě objektivnější výsledek než jiné přístupy, ale současně jde o nejnáročnější přístup zejména z hlediska vlastnění dostatečných informací v databázi znalce. Je samozřejmé, že vyjma tohoto informačního zdroje je využíváno zdrojů dalších (statistická ročenka, Institut regionálních informací, MMR, vývoj cenových trendů, databáze profesních sdružení, údaje obchodníků (farmy.cz, louky-pole.cz a pod.)

Dalším spolehlivým důležitým zdrojem pro porovnání cen půdy:

- server společnosti Farmy.cz. s.r.o. (<http://www.farmy.cz/cena-pudy/>), dle kterého je v cenové mapě půdy (<http://www.cenova-mapa-pudy.cz/>) uvedena tržní cena pro k.ú. Přibenice v rozmezí 26-35 Kč/m<sup>2</sup>,
- server společnosti LOUKY-POLE.CZ s.r.o. (<http://www.louky-pole.cz/>), dle kterého je v cenové mapě půdy (<http://www.louky-pole.cz/cenova-mapa/karlovarsky-kraj/cenova-mapa-pro-pribenice>) uvedena tržní cena v lokalitě Luková 28,29 Kč/m<sup>2</sup>.
- inzertní nabídkové ceny půdy v dané lokalitě se většinou pohybují okolo 22-25-27-37,00 Kč/m<sup>2</sup>.

Dle informací zem.podniků, farmářů a dle výše uvedeného jsou podobné pozemky obchodované, hospodářsky využitelné, ucelené, přiměřených rozměrů za ceny uvedeného rozmezí v regionu, avšak záleží na bonitě pozemku, pozemky se převážně obchodují jako celek (vč. všech i hospodářsky nevyužitelných pozemků, avšak jsou ve vlastnictví prodávajícího), převážně z vlastnictví drobných místních vlastníků a spoluvlastníků (restituentů, bývalých soukr.zemědělců apod.) a předmětem smlouvy bývají i hospodářsky nevyužitelné, drobné kousky, části vodních toků, remízky, části pozemků porostlé nálety apod., ceny nám potvrzují autentické, uzavřené kupní smlouvy.

Rovněž úřední ceny však nadále poskytují základní informaci o pravděpodobné kvalitě převáděného pozemku nebo lokalitě. Šetření prokazuje, že u pozemků s vyšší úřední cenou (vyšší bonita) je pravděpodobněji dosahována i vyšší tržní cena, v našem případě je bonita při nižších mezích.

Uvedené zdroje odpovídají dikci zákona, jsou věrohodné a skutečně dokazují reálnou hodnotu podobných skupin pozemků, obvyklá cena se bude pohybovat kolem tohoto.

Vzhledem k výše uvedenému, tzn. tržních cen serveru Farmy.cz a Louky-pole.cz, sl. a sil.stránkám, je určena porovnávací hodnota pozemků ve střední relaci uvedeného rozmezí v souladu se zjištěnými inzerovanými i realizovanými cenami, tzn. 28,00 Kč/m<sup>2</sup>.

Původní zem.stavby se obchodují minimálně, vždy spíše v celku s obytnou částí, dle zkušeností se dá předpokládat cena kolem ceny stavebních pozemků vč. zbytků staveb, tedy kolem 500 Kč/m<sup>2</sup>.

Subsegment podobných objektů (jako celek) nemá a ani nemůže mít desítky realizovaných obchodů, ale ani v tomto případě není nutno opouštět značně objektivní způsob zjišťování obvyklé ceny. Je však třeba rozšířit informační soubory a to o soubory nabídkových cen a jejich významnou korekci, databáze pak může disponovat přiměřenější informační základnou pro odhad obvyklé ceny. Tato aktuální cenová hladina, která je kanceláří sledována, je výrazně vázána na porovnání a zásadnější substituci podobných prostor. Porovnáním je tedy zjištěné, že u těchto objektů je aktuální cena přibližně na zjištěné úrovni (při pochopitelném zohlednění technického stavu oceňované nemovitosti a konkrétní poloze).

Nicméně nemovitosti svou hodnotu nepopíratelně mají a jsou za daných vstupních parametrů (viz výše) obchodovatelné, znalec toto vše při odhadu obvyklé ceny zohledňuje a přihlíží k tomu, odhadnutá cena je reálná, objektivní a tedy dosažitelná ke dni ocenění!!!.

Tyto výsledky potvrzují i pravidelné konzultace se spoluprac.RK (např. Loyd reality, Lytirea, Foxreality, Reality11), které do těchto obchodů živě vstupují a zprostředkovávají, jejich a naše zkušenosti dokládají, že pokud prodávající na obchod nespíchá, cenu nastaví velmi vysoko), v případě, že chce objekt prodat rychleji, výrazně zlevňuje, ceny pak spadnou. Nicméně nemovitosti svou hodnotu nepopíratelně mají a jsou za daných vstupních parametrů (viz výše) obchodovatelné, toto vše se při

odhadu obvyklé ceny zohledňuje a přihlíží k tomu, odhadnutá cena je reálná, objektivní a tedy dosažitelná ke dni posouzení.

Při odhadu obvyklé ceny bude zřejmě nejlepší a nejobjektivnější přiklonit se k trendům, které nám ukazuje porovnání, a v neposlední řadě zohledněním rizik při vlastním obchodním případu, podle sledování trhu, se skutečně obdobné nemovitosti takto obchodují, kupců je samozřejmě méně, avšak pokud se tento najde, cena je příznivá (akceptovatelná, objekty nepředražené), bez omezení a negativních vlivů, obchod se uskuteční.

Negativní vliv bude mít vlastnické uspořádání, tedy ocenění podílu 1/6.

Po zvážení všech faktorů, přístupů a dílčích výsledků a jejich následné analýze, se jeví reálné, že optimální a objektivní obvyklá cena předmětné nemovitosti se bude blížit hodnotě porovnávacích trendů, neboť v této úrovni jsou podobné nemovitosti v regionu skutečně obchodovány, s promítnutím a zohledněním obecného trendu vývoje cen nemovitostí a respektováním bohaté databáze cen a nájmu nemovitostí dále silných a slabých stránek (především technický stav), s ohledem na výsledky expertízy a na výši dílčích výstupů se dá předpokládat obvyklá cena předmětné nemovité věci kolem rozmezí 785 tis. Kč.

## Závěr

S přihlédnutím ke všem skutečnostem uvedeným v posudku, po jejich analýze, zvážení a vyhodnocení a s přihlédnutím ke stavebně technickému stavu a současnému užití, částečně neregulovanému trhu, riziku obchodu i s promítnutím vlastních zkušeností a znalostí trhu doporučuji obvyklou cenu, resp. hodnotu předmětných nemovitých věcí - **Nemovité věci zapsané na LV č. 114 (podíl 1/6) – pozemek parc.č.st. 18/1, jehož součástí je objekt bez označení – stodola, pozemek parc.č. 1130/4, a nemovité věci zapsané na LV č. 84 (podíl 1/6) – pozemky parc.č. 76, 171/12, 438/1, 553/10, 553/11, 814/17, 848/3, 848/4, 934/1, 934/4, 1175/2 - nacházejících se v katastrálním území Přibenice, obci Lubenec, okres Louny, kraj Ústecký**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m <sup>2</sup>	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
trvalý travní porost	76	747	500	1 / 6	62 250
orná půda	171/12	10 976	28	1 / 6	51 221
trvalý travní porost	438/1	937	28	1 / 6	4 373
orná půda	553/10	24 987	28	1 / 6	116 606
trvalý travní porost	553/11	644	28	1 / 6	3 005
trvalý travní porost	814/17	12 773	28	1 / 6	59 607
trvalý travní porost	848/3	223	28	1 / 6	1 041
trvalý travní porost	848/4	151	28	1 / 6	705
orná půda	934/1	19 126	28	1 / 6	89 255
orná půda	934/4	2 303	28	1 / 6	10 747
ostatní plocha	1175/2	281	500	1 / 6	23 417
zastavěná plocha a nádvoří	St. 18/1	183	500	1 / 6	15 250
zahrada	1130/4	542	500	1 / 6	45 167
<b>Celková výměra pozemků:</b>		<b>73 873</b>		<b>Hodnota pozemků celkem:</b>	<b>482 644</b>

**Celkem ke dni posouzení – podíl 1/6, po zaokrouhlení:**

**483.000,00 Kč**

Slovy: čtyřistaosmdesáttřítisícekorunčeských

V Karlových Varech dne 29.04.2022

**Pro Cenzus s r.o.**  
**Dvořákova 705**  
**360 01 Karlovy Vary**

### **Seznam příloh**

<b>Podklad / Příloha</b>	<b>počet stran A4 v příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí	1
Výpis z katastru nemovitostí	1
Kopie katastrální mapy	5