

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: 15289-157/2017

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemků evidovaných na LV č. 951 (přesná specifikace předmětu ocenění je definována ve znaleckém úkolu), vše v k.ú. Kostelec nad Černými lesy, obec Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ.

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 4385/12-256

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 25.1.2017 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 14 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 25.1.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 17.1.2017 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 4385/12-256**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 1089/29** - orná půda, pozemku **p.č. 1089/79** - orná půda, pozemku **p.č. 1089/86** - orná půda, pozemku **p.č. 1089/88** - orná půda, pozemku **p.č. 1089/91** - orná půda, pozemku **p.č. 2867/4** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2877/1** - orná půda, pozemku **p.č. 2877/3** - orná půda, pozemku **p.č. 2879/5** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2883/4** - orná půda, pozemku **p.č. 2904/32** - orná půda, pozemku **p.č. 2904/43** - orná půda, pozemku **p.č. 2905/3** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 2905/10** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 3378/9** - vodní plocha, vše v k.ú. Kostelec nad Černými lesy, obec Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ.

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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 25.1.2017, 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. a vyhlášky č. 443/2016 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 25.1.2017 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Tomáše Vingrála a Ing. Štěpána Orálka.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 951, pro k.ú. Kostelec nad Černými lesy, obec Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ, vyhotovený objednavatelem dne 17.1.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Kostelec nad Černými lesy, obec Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ, vyhotovená znaleckým ústavem dne 25.1.2017, 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 Kostelec nad Černými lesy.

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: Středočeský
Okres: Praha-východ
Obec: Kostelec nad Černými lesy
Katastrální území: Kostelec nad Černými lesy (670162)

List vlastnictví číslo: 951

Vlastník:

Traista Pavel
Breitenstrasse 2, 6403 Küsnacht am Rigi, Švýcarsko

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 1089/29** - orná půda, pozemku **p.č. 1089/79** - orná půda, pozemku **p.č. 1089/86** - orná půda, pozemku **p.č. 1089/88** - orná půda, pozemku **p.č. 1089/91** - orná půda, pozemku **p.č. 2867/4** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2877/1** - orná půda, pozemku **p.č. 2877/3** - orná půda, pozemku **p.č. 2879/5** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2883/4** - orná půda, pozemku **p.č. 2904/32** - orná půda, pozemku **p.č. 2904/43** - orná půda, pozemku **p.č. 2905/3** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 2905/10** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 3378/9** - vodní plocha, vše v k.ú. Kostelec nad Černými lesy, obec Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ.

Pozemek **p.č. 1089/29** - orná půda, pozemek **p.č. 2904/32** - orná půda, pozemek **p.č. 2904/43** - orná půda, pozemek **p.č. 2905/3** - trvalý travní porost, pozemek **p.č. 2905/10** - trvalý travní porost a pozemek **p.č. 3378/9** - vodní plocha jsou situovány v jižní až jihozápadní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem přes nezpevněné pozemky. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemku **p.č. 1089/29**, pozemku **p.č. 2905/3**, pozemku **p.č. 2905/10** a pozemku **p.č. 3378/9** se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemek **p.č. 1089/79** - orná půda, pozemek **p.č. 1089/86** - orná půda, pozemek **p.č. 1089/88** - orná půda, pozemek **p.č. 1089/91** - orná půda, pozemek **p.č. 2867/4** - ostatní plocha, pozemek **p.č. 2877/1** - orná půda, pozemek **p.č. 2877/3** - orná půda, pozemek **p.č. 2879/5** - ostatní plocha a pozemek **p.č. 2883/4** - orná půda jsou situovány v jižní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem přes nezpevněné pozemky.

Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemku p.č. 1089/79, pozemku p.č. 2879/5 a pozemku p.č. 2877/3 se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Ocenění je provedeno dle skutečného 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

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

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění

1) Pozemky

1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

1.1.a) Pozemky – § 4, 6, 8, 9

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Kostelec nad Černými lesy

Název okresu: Praha-východ

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	III. Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,610,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 854,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	III. Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
2 Charakter a zastavěnost území	III. V nezastavěném území	-0,30
3 Povrchy	II. Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

5 Komerční využití I. Bez možnosti komerčního využití 0,30

$$\text{Index cenového porovnání: } I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,126$$

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

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I = 128,1000 Kč/m²

ZCU podle § 4 odst. 3. je omezena minimální hodnotou ZC × 0,15

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
2867/4	Ostatní plocha - ostatní komunikace	5	640,50

§ 6 – Zemědělské pozemky

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

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – vlastní území	+	40 %	
Úprava celkem:	+	40 %	× 1,400

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
1089/29	Orná půda	54410	536	8,55	11,9700	6 415,92
1089/79	Orná půda - část	54410	6 911	8,55	11,9700	82 724,67
1089/79	Orná půda - část	53011	1 060	7,38	10,3320	10 951,92
1089/86	Orná půda	53011	307	7,38	10,3320	3 171,92
1089/88	Orná půda - část	54410	708	8,55	11,9700	8 474,76
1089/88	Orná půda - část	53111	18	5,52	7,7280	139,10
1089/88	Orná půda - část	53011	814	7,38	10,3320	8 410,25
1089/91	Orná půda - část	53011	3 872	7,38	10,3320	40 005,50
1089/91	Orná půda - část	54410	56	8,55	11,9700	670,32
2877/1	Orná půda	54410	138	8,55	11,9700	1 651,86
2877/3	Orná půda - část	54410	46	8,55	11,9700	550,62
2877/3	Orná půda - část	53011	89	7,38	10,3320	919,55
2877/3	Orná půda - část	53111	36	5,52	7,7280	278,21
2883/4	Orná půda	54410	506	8,55	11,9700	6 056,82
2904/32	Orná půda	54310	10 055	8,37	11,7180	117 824,49
2904/43	Orná půda - část	54410	336	8,55	11,9700	4 021,92
2904/43	Orná půda - část	54310	125	8,37	11,7180	1 464,75
2905/3	Trvalý travní porost	54410	296	8,55	11,9700	3 543,12
2905/10	Trvalý travní porost	54410	722	8,55	11,9700	8 642,34
Součet:			26 631			305 918,04

Koeficient pro úpravu základní ceny pozemku dle přílohy č.5 položky č.1 (k_u):

Obce se 2–5 tisíci obyvateli – vlastní území	+	40 %	k _u = 1,400
--	---	------	------------------------

Průměrná základní cena zemědělských pozemků: ZC_{pz} = 9,10 Kč/m²

§ 9 odst. 5 – Jiné hospodářsky nevyužitelné pozemky

Základní cena upravená: ZCU = ZC_{pz} × 0,25 × k_u

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	snížení	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
2879/5	Ostatní plocha - neplodná půda	1 198		3,1850	3 815,63

§ 8 odst. 4 – Pozemky vodní plochy umělé vodní nádrže a vodního tokuZákladní cena upravená: $ZCU = ZC \times 0,06 = 51,2400 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
3378/9	Vodní plocha - koryto vodního toku přirozené nebo upravené	296	15 167,04

Součet cen všech typů pozemků: = **325 541,21 Kč**

Pozemky – zjištěná cena: **325 541,21 Kč**

2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) Pozemek Přistoupim, okres Kolín

Pole s celkovou výměrou 10.615 m² se rozprostírá v úrodné, rovinné krajině v lokalitě mezi Českým Brodem a Kostelcem nad Černými Lesy. Pole je obdělávané a jedná se o kvalitní zemědělskou půdu. Výhodou je také přímý vstup ze silnice Černokostecké. Pozemek není zatížen nájemní smlouvou, v případě zájmu je možné po dohodě začít hospodařit.

Nabídková CENA: 550 000,- Kč

2) Pozemek Pětihosty, okres Praha-východ

Pozemky, vedeny jako orná půda o celkové velikosti 25.890 m². Jedná se celkem o tři parcely vedle sebe. Přístup je z obecní komunikace, v blízkosti benzinová pumpa (možnost natáhnout IS).

Nabídková CENA: 1 900 000,- Kč

3) Pozemek Babice, okres Praha-východ

Soubor pozemků o CP 8.574 m² nacházejících se v obci Babice, Praha - východ. Mírně svažité pozemek orientovaný na 4 sv. strany je dobře dostupný z obecní asfaltové komunikace a je v současné době spolu s okolními pozemky oplocen. Vhodné pro zemědělské účely či jako investici pro případnou urbanizaci obce. V obci zastávka bus, nově rostoucí i stará zástavba rodinných domů. Pozemek je také vzdálen cca 7 km od nedalekých Říčán s kompletní obč. vybaveností. Klidná a žádaná lokalita s přírodou a vynikající dopr. dostupností.

Nabídková CENA: 850 000,- Kč

4) Pozemek Zásmyky - Nesměň, okres Kolín

Orná půda o CP 5.355 m² v Nesměni u Zásmyk.

Nabídková CENA: 598 000,- 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 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 porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- oceňované pozemky tvoří funkční celek
- přístup po zpevněné komunikaci

Záporné stránky předmětu ocenění:

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

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 50,- do 100,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při nižší hranici uvedeného rozpětí a to ve výši **50,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Přistoupim, okres Kolín		550 000,- Kč	10 615,00 m ²
1,00	1,05	49,35 Kč	1,0
Pozemek Pětihosty, okres Praha-východ		1 900 000,- Kč	25 890,00 m ²
1,00	1,05	69,89 Kč	1,0
Pozemek Babice, okres Praha-východ		850 000,- Kč	8 574,00 m ²
1,00	1,05	94,42 Kč	1,0
Pozemek Zásmyky - Nesměň, okres Kolín		598 000,- Kč	5 355,00 m ²
1,00	1,05	106,35 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m²: 49,35 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 80,- Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 106,35 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 50,- Kč
 Jednotkové množství: × 28 130,00 m²
 Porovnávací hodnota: = 1 406 500,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 1 410 000,- Kč

C. REKAPITULACE

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

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané 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.

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.

REKAPITULACE

Cena pozemků podle cenového předpisu	325 540,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 410 000,- 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

1 410 000,– Kč

Cena slovy: jedenmiliončtyřistadesettisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ondřej Mlčoch

Ing. Hana Hrnčiarová

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 25.1.2017

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. 15289-157/2017 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

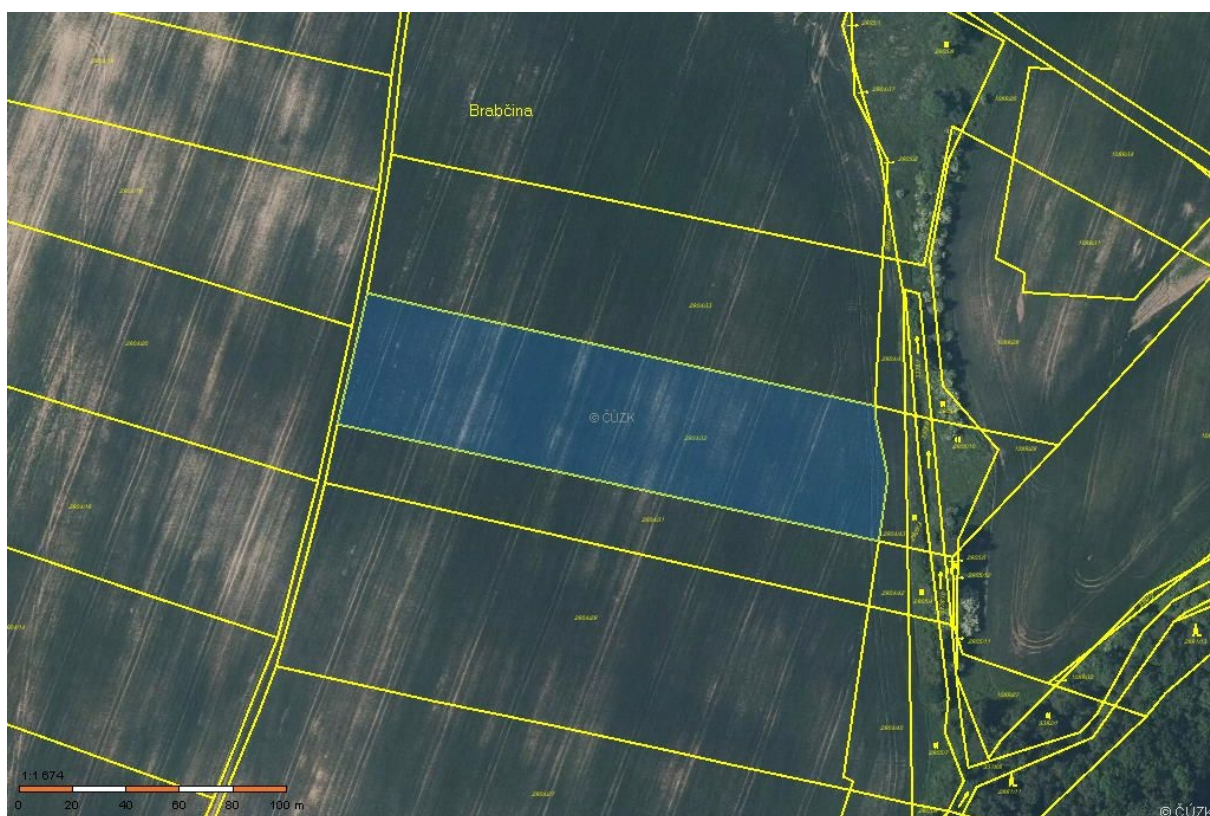
Ortofoto mapa parcely 2904/32

Ortofoto mapa parcely 1089/79

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Ortofoto mapa parcely 2904/32



Ortofoto mapa parcely 1089/79

