

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: 15624-492/2017

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/27 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 5483 - orná půda, vše v k.ú. Solnice, obec Solnice, okres Rychnov nad Kněžnou.

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 6252/12-21

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 7.3.2017 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 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 16 stran a 5 stran příloh.

V Praze, dne 16.3.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 24.2.2017 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 6252/12-21**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/27 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 5483** - orná půda, vše v k.ú. Solnice, obec Solnice, okres Rychnov nad Kněžnou.

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 prodejích 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 7.3.2017, 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 7.3.2017 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 151, pro k.ú. Solnice, obec Solnice, okres Rychnov nad Kněžnou, vyhotovený objednavatelem dne 24.2.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Solnice, obec Solnice, okres Rychnov nad Kněžnou, vyhotovená znaleckým ústavem dne 7.3.2017, 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 města Solnice.

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: Královéhradecký
Okres: Rychnov nad Kněžnou
Obec: Solnice
Katastrální území: Solnice (752428)

List vlastnictví číslo: 151

Vlastníci:

- | | |
|---|--------------|
| 1. Černý Ondřej Vladimír
Na dolínách 328/17, Podolí, 14700 Praha 4 | Podíl: 1/27 |
| 2. Janečková Ingrid
Sídliště I. 500, 51701 Solnice | Podíl: 1/27 |
| 3. Kalousová Irena
Na Pekajně 1418, 51741 Kostelec nad Orlicí | Podíl: 1/27 |
| 4. Menšíková Vladimíra
č. p. 205, 56802 Opatovec | Podíl: 7/27 |
| 5. MĚSTO SOLNICE
Masarykovo náměstí 1, 51701 Solnice | Podíl: 17/27 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/27 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 5483** - orná půda, vše v k.ú. Solnice, obec Solnice, okres Rychnov nad Kněžnou, který je situován v zastavěné, okrajové části města Solnice. Pozemek je situovaný v mírně sklonitém terénu s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 755/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: MĚSTO SOLNICE, Masarykovo náměstí 1, 51701 Solnice, a dále přes veřejnou částečně zpevněnou komunikaci na pozemku p.č. 2246/1 - ostatní plocha, který je v podílovém vlastnictví MĚSTO SOLNICE, Masarykovo náměstí 1, 51701 Solnice a přes pozemek p.č. 5473 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: MĚSTO SOLNICE, Masarykovo náměstí 1, 51701 Solnice. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 45 m od předmětu ocenění.

Dle informací ČSÚ ve městě Solnice je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Solnice je pozemek veden takto:
- p.č. 5483 - návrhové plochy „BI - bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské“
Informace získány z územního plánu města Solnice, který je dostupný na aktuálních webových stránkách města.

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) Pozemek
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

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 1/27 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
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 s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	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
7 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,90
8 Poloha obce	II. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
9 Občanská vybavenost obce	II. Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,862$$

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	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
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	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,03
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,970$$

Ocenění**1) Pozemky****1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.****1.1.a) Pozemek – § 9****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Solnice
Název okresu: Rychnov nad Kněžnou

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	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	II. Železniční zastávka a autobusová	0,95

6 Občanská vybavenost v obci	zastávka II. Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení	0,98
Základní cena výchozí: $ZC_v = 654,- \text{ Kč/m}^2$		
Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 301,- \text{ Kč/m}^2$ (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)		

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
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 s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	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
7 Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } (I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)) = 0,930$$

$$\text{Index trhu: } I_T = P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = 0,930$$

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	I. Mimo chráněná území a ochranné pásmo	0,00

pásma		
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: $I_P = 0,970$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,902$

§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 81,4506 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
5483	Orná půda	9 437	768 649,31

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 27
Cena po úpravě:	=	28 468,49 Kč

Pozemek – zjištěná cena: **28 468,49 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 inzerce 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. pořadné, 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 Deštné v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou

Soubor pozemkových parcel o celkové výměře 3.477 m². Část pozemku je dle územního plánu obce určena k zástavbě. Klidná lokalita.

Nabídková CENA: 600 000,- Kč

2) Pozemek Žďár nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou

Pozemek o rozloze 6.923 m², který je územním plánem schválený k výstavbě rodinného bydlení. Tento pozemek se nachází v okrajové části klidné obce Žďár nad Orlicí, která leží v okrese Rychnov nad Kněžnou. Veškeré inženýrské sítě jsou v dosahu. Velmi vhodný jako investice, možnost rozdělení na více stavebních parcel. Dopravu zde zajišťují autobusy a vlakové spojení směrem na Týniště nad Orlicí, které je vzdáleno 4,5 km. Do Borohrádku jsou to 3 km.

Nabídková CENA: 1 475 000,- Kč

3) Pozemek Lukavice, okres Rychnov nad Kněžnou

Pozemek s jihozápadní orientací, o celkové ploše 3.886 m² v katastrálním území Lukavice u Rychnova nad Kněžnou. Vzdálenost od Kvasin cca 3 km, do Rychnova nad Kněžnou 5 km. Dle platného územního plánu jsou tyto pozemky v zastavitelném území, v současném využití jako „Plochy smíšené obytné – venkovské“. Pozemek je přímo dostupný z místní komunikace. Elektřina na hranici pozemku, napojení místního vodovodu se nabízí v dostupné vzdálenosti, kanalizaci nutno řešit vlastní ČOV. Autobusová zastávka 100 m od pozemku – pravidelné denní spojení.

Nabídková CENA: 1 360 100,- Kč

4) Pozemek Liberk - Bělá, okres Rychnov nad Kněžnou

Pozemek ve středu obce, výměra 2.100 m². Inženýrské sítě na hranici pozemku. Vhodné na výstavbu rodinných domů, nájemních bytů.

Nabídková CENA: 808 500,- Kč

5) Pozemek Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou

Pozemky v KN jsou vedeny jako trvalý travní porost. Nacházejí se v Rychnově nad Kněžnou části Městská Habrová u silnice na Zdobnici. V územním plánu města Rychnova nad Kněžnou jsou určeny k zástavbě, vedeny v zóně BV - bydlení v rodinných domech - venkovské. Na pozemcích nejsou zavedeny inženýrské sítě (je možné se na vlastní náklady připojit z nedalekého vedení).

Nabídková CENA: 1 575 000,- 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 porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dle platného územního plánu obce je oceňovaný pozemek veden v návrhových plochách - „BI - bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské“
- občanská vybavenost města na dobré úrovni
- možnost napojení na IS
- dopravní dostupnost obce zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

Záporné stránky předmětu ocenění:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- přístup je po částečně zpevněné komunikaci
- 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 164,- do 455,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při nižší hranici uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **200,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	$K_{stavební}$ <i>připravenosti</i>	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Deštné v Orlických horách, okres Rychnov nad Kněžnou				600 000,- Kč	3 477,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	164,35 Kč	1,0
Pozemek Žďár nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou				1 475 000,- Kč	6 923,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	202,91 Kč	1,0
Pozemek Lukavice, okres Rychnov nad Kněžnou				1 360 100,- Kč	3 886,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	333,33 Kč	1,0
Pozemek Líberk - Bělá, okres Rychnov nad Kněžnou				808 500,- Kč	2 100,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	366,67 Kč	1,0
Pozemek Rychnov nad Kněžnou, okres Rychnov nad Kněžnou				1 575 000,- Kč	3 295,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	455,24 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	164,35 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	304,50 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	455,24 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	200,- Kč
Jednotkové množství:	× 9 437,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 887 400,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 27
Cena po úpravě:	= 69 903,70 Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/27 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. 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%.

Vliv spoluvlastnictví	× 0,800
Cena po úpravě:	= 55 922,96 Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 56 000,- 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 menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění považovat za **obtížně 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	28 468,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	56 000,- 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

56 000,- Kč

Cena slovy: padesátšesttisíc 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 16.3.2017

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. 15624-492/2017 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

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

