

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: 14375-1489/2016

O ceně nemovitých věcí evidovaných na LV č. 2282 (přesná specifikace předmětu ocenění je definována ve znaleckém úkolu), vše v k.ú. Nýřany, obec Nýřany, okres Plzeň-sever.

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 2614/13-34

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 2.9.2016 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 21 stran a 8 stran příloh.

V Praze, dne 13.9.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 25.8.2016 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 2614/13-34**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 2172** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 2202/1** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: objekt bez čp/če - garáž (LV č. 2006), pozemku **p.č. 2202/2** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: objekt bez čp/če - garáž (LV č. 3223), pozemku **p.č. 2202/3** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: objekt bez čp/če - garáž (LV č. 2169), pozemku **p.č. 2202/4** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: objekt bez čp/če - garáž (LV č. 2152), pozemku **p.č. 2202/5** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: objekt bez čp/če - garáž (LV č. 3217), pozemku **p.č. 2203/1** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: objekt bez čp/če - garáž (LV č. 2074), pozemku **p.č. 2203/2** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: objekt bez čp/če - garáž (LV č. 2000), pozemku **p.č. 2204** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: objekt bez čp/če - garáž (LV č. 3339) a pozemku **p.č. 2205/2** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: objekt bez čp/če - garáž (LV č. 2001), vše v k.ú. Nýřany, obec Nýřany, okres Plzeň-sever.

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 prodejkách 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 2.9.2016, 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. a vyhlášky č. 53/2016 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 2.9.2016 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. 2282, pro k.ú. Nýřany, obec Nýřany, okres Plzeň-sever, vyhotovený objednavatelem dne 25.8.2016, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Nýřany, obec Nýřany, okres Plzeň-sever, vyhotovená znaleckým ústavem dne 2.9.2016, 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 Nýřany.

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: Plzeňský
Okres: Plzeň-sever
Obec: Nýřany
Katastrální území: Nýřany (708496)

List vlastnictví číslo: 2282

Vlastník:

HV REAL s.r.o.
Doudlevecká 220/12, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Pozemek p.č. 2172, LV č. 2282, k.ú. Nýřany

Jedná se o ocenění nemovité věci sestávající z pozemku p.č. 2172 - ostatní plocha, v k.ú. Nýřany, obec Nýřany, okres Plzeň-sever, který je situován v jihozápadní části katastrálního území s přístupem po nezpevněných pozemcích.

Na pozemku se nachází náletové porosty plevelného charakteru. Ocenění je provedeno dle zjištěného stavu.

II) Ostatní pozemky, LV č. 2282, k.ú. Nýřany

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 2202/1 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: objekt bez čp/če - garáž (LV č. 2006), pozemku p.č. 2202/2 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: objekt bez čp/če - garáž (LV č. 3223), pozemku p.č. 2202/3 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: objekt bez čp/če - garáž (LV č. 2169), pozemku p.č. 2202/4 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: objekt bez čp/če - garáž (LV č. 2152), pozemku p.č. 2202/5 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: objekt bez čp/če - garáž (LV č. 3217), pozemku p.č. 2203/1 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: objekt bez čp/če - garáž (LV č. 2074), pozemku p.č. 2203/2 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: objekt bez čp/če - garáž (LV č. 2000), pozemku p.č. 2204 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: objekt bez čp/če - garáž (LV č. 3339) a pozemku p.č. 2205/2 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: objekt bez čp/če - garáž (LV č. 2001), vše v k.ú. Nýřany, obec Nýřany, okres Plzeň-sever.

Pozemky jsou situovány v okrajové, zastavěné části města Nýřany, v mírně sklonitém terénu a jsou přístupné po zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 2177/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví státu a dále přes nezpevněnou komunikaci na pozemku p.č. 2205/1 - zastavěná plocha a nádvoří, který je ve vlastnictví jiného subjektu (**přístup není právně zajištěn**).

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

Dle platného územního plánu města Nýřany jsou pozemky zahrnuty v plochách jako: „plochy výroby a skladování“.

Informace získány z www stránek města Nýřany.

Na pozemcích se nachází objekty, které jsou ve vlastnictví jiného subjektu, proto nejsou předmětem ocenění.

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

Pozemek p.č. 2172, LV č. 2282, k.ú. Nýřany

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

Ostatní pozemky, LV č. 2282, k.ú. Nýřany

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

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ostatní pozemky, LV č. 2282, k.ú. Nýřany

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03
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)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,970$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

U znaku 7. uvažováno s maximálním negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť k předmětu ocenění není po právní stránce zajištěn přístup, okolní pozemky jsou ve vlastnictví jiných vlastníků (soukromých osob).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,80
2 Převažující zástavba v okolí pozemku	III. Výrobní objekty	0,02
3 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
4 Dopravní dostupnost k hranici pozemku (areálu, pozemku s povrchovou těžbou)	I. Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	0,00
5 Parkovací možnosti	II. Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikace	0,00
6 Výhodnost polohy pozemku z hlediska komerční využitelnosti	II. Poloha bez vlivu na komerční využití	0,00
7 Vlivy ostatní neuvedené	I. Vlivy snižující cenu	-0,30

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = 0,576$$

Ocenění

Pozemek p.č. 2172, LV č. 2282, k.ú. Nýřany

1) Pozemky

1.1) Vyhláška 53/2016 Sb.

1.1.a) Pozemek – § 9

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Nýřany
Název okresu: Plzeň-sever

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
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: $ZC_v = 1\,000,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 693,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

§ 9 odst. 6 – Jiné pozemky, jinde neuvedené

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times 0,04 \times (100 - s) \div 100$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	s	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
2172	Ostatní plocha	864	0 %	27,7200	23 950,08

Pozemek – zjištěná cena:

23 950,08 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 Blatnice, okres Plzeň-sever

Pozemky situované v katastrálním území obce Blatnice u Nýřan v těsné blízkosti dálnice D5 vedoucí na Rozvadov. Část pozemků podél dálnice D5 a mezi dálnicí D5 a Vejprnickým potokem jsou určeny jako zemědělské plochy pro zemědělskou výrobu.

Nabídková CENA: 639 900,- Kč

2) Pozemek Úlice, okres Plzeň-sever

Pozemek v katastrálním území Úlice u Plzně. (156.947 m²)

Nabídková CENA: 5 963 986,- Kč

3) Pozemek Nýřany, okres Plzeň-sever

Soubor pozemků orné půdy o celkové výměře 2.883 m² v katastrálním území Doubrava u Plzně, okres Plzeň-sever. Jedná se o pruh pozemku. BPEJ 46401, 44700 a 41210. Přístup po obecní neuzpevněné komunikaci.

Nabídková CENA: 115 320,- Kč

4) Pozemek Blatnice, okres Plzeň-sever

Slunný, rovinný zemědělský pozemek o výměře 9.582 m². Parcela se nachází v okrajové části intravilánu vesnice Blatnice, okres Plzeň-sever.

Nabídková CENA: 479 000,- 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 difference 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 předmětu ocenění:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky předmětu ocenění:

- pozemek v současné době využitelný 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 30,- do 50,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při středu uvedeného rozpětí a to ve výši **40,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{\text{objektivizační}}$	$K_{\text{přístupu}}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Blatnice, okres Plzeň-sever		639 900,- Kč	21 330,00 m ²
1,05	1,00	28,57 Kč	1,0
Pozemek Úlice, okres Plzeň-sever		5 963 986,- Kč	156 947,00 m ²
1,05	1,00	36,19 Kč	1,0
Pozemek Nýřany, okres Plzeň-sever		115 320,- Kč	2 883,00 m ²
1,05	1,00	38,10 Kč	1,0
Pozemek Blatnice, okres Plzeň-sever		479 000,- Kč	9 582,00 m ²
1,05	1,00	47,61 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	28,57 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	37,62 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	47,61 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	40,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 40,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 40,- Kč/m²

Ostatní pozemky, LV č. 2282, k.ú. Nýřany**1) Pozemky****1.1) Vyhláška 53/2016 Sb.****1.1.a) Pozemky – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Nýřany
 Název okresu: Plzeň-sever

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
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: $ZC_v = 1\,000,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 693,-$ Kč/m²
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,970$

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 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásma	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: $I_P = 0,576$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,559$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 387,3870 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
2202/1	Zastavěná plocha a nádvoří	18	6 972,97
2202/2	Zastavěná plocha a nádvoří	17	6 585,58
2202/3	Zastavěná plocha a nádvoří	16	6 198,19
2202/4	Zastavěná plocha a nádvoří	17	6 585,58
2202/5	Zastavěná plocha a nádvoří	17	6 585,58
2203/1	Zastavěná plocha a nádvoří	21	8 135,13
2203/2	Zastavěná plocha a nádvoří	19	7 360,35
2204	Zastavěná plocha a nádvoří	19	7 360,35
2205/2	Zastavěná plocha a nádvoří	25	9 684,67
	Součet:	169	65 468,40

Pozemky – zjištěná cena:

65 468,40 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, přihraničí, 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 Nýřany - Kamenný Újezd, okres Plzeň-sever

Soubor stavebních pozemků v obci Kamenný Újezd u Nýřan. Celek stavební parcely je 16841m² a v Územním plánu je určen pod značkou K6-plochy bydlení. Je vypracován i návrh rozdělení parcel na 15 částí (2x650m², 1x700m², 1x750m², 1x800m², 2x850m², 7x900m², 1x1000m²). Zahrnuta i komunikace (3 příjezdové cesty). Samozřejmě rozdělení může být i dle vlastního návrhu. voda, elektřina, plyn, kanalizace v obci a na hraně celku.

Nabídková CENA: 10 273 010,- Kč

2) Pozemek Nýřany, okres Plzeň-sever

Pozemek pro výstavbu rodinného domu o celkové ploše 1.000 m². U pozemku je elektřina, kanalizace se v místě řeší vlastní ČOV. V obci je veškerá občanská vybavenost, dobré dopravní spojení, do Plzně 12 km, na dálnici D5 pouhé 4 km.

Nabídková CENA: 790 000,- Kč

3) Pozemek Nýřany, okres Plzeň-sever

Pozemek pro stavbu rodinného domu v části obce Nýřany - Pankrác. Pozemek je o výměře 738m², je rovinný, s výhledem na nedaleké Nýřany. Pozemek se nachází na začátku obce. V územním plánu se jedná o plochu smíšenou obytnou. Lze stavět rodinný dům i objekt pro lehké podnikání. Orientace je na jih - dle umístění domu. Na hranici pozemku vede vodovod a el.energie, možnost napojení. Plyn v obci není zaveden a vybudování kanalizace v obci je v jednání (1-2roky). Na pozemku se nachází ovocné stromy a vzrostlý ořech. Pozemek velmi doporučuji pro jeho umístění, výhled a dostačující plochu pro bydlení.

Nabídková CENA: 640 000,- 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 předmětu ocenění:

- občanská vybavenost města na dobré úrovni
- dopravní dostupnost města zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

Záporné stránky předmětu ocenění:

- přístup k předmětu ocenění je přes pozemky jiných vlastníků (**po právní stránce není zajištěn přístup**)
- na pozemcích jsou situovány objekty ve vlastnictví jiných subjektů
- 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 410,- do 610,- 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 **410,- 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 Nýřany - Kamenný Újezd, okres Plzeň-sever				10 273 010,- Kč	16 841,00 m ²
1,00	1,10	1,05	1,30	406,26 Kč	1,0
Pozemek Nýřany, okres Plzeň-sever				790 000,- Kč	1 000,00 m ²
1,00	1,10	1,00	1,30	552,45 Kč	1,0
Pozemek Nýřany, okres Plzeň-sever				640 000,- Kč	738,00 m ²
1,00	1,10	1,00	1,30	606,44 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	406,26 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	521,72 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	606,44 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	410,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 410,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 410,- Kč/m²

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 obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech dané cenové kategorie je srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je průměrná. V obdobných lokalitách je na trhu dostatečná nabídka srovnatelných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

I) Pozemek p.č. 2172 evidovaný na LV č. 2282, k.ú. Nýřany

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 30,- do 50,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při středu uvedeného rozpětí a to ve výši **40,- Kč/m²**.

Pozemek p.č. 2172	
Výměra pozemku	864 m ²
Hodnota stanovená komparativní metodou	40,- Kč/m ²
Obvyklá hodnota předmětu ocenění (zaokrouhлено)	35 000,- Kč

II) Ostatní pozemky evidované na LV č. 2282, k.ú. Nýřany

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 410,- do 610,- 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 **410,- Kč/m²**.

Pozemek p.č. 2202/1	
Výměra pozemku	18 m ²
Hodnota stanovená komparativní metodou	410,- Kč
Obvyklá hodnota předmětu ocenění (zaokrouhлено)	7 400,- Kč

Pozemek p.č. 2202/2	
Výměra pozemku	17 m ²
Hodnota stanovená komparativní metodou	410,- Kč
Obvyklá hodnota předmětu ocenění (zaokrouhleno)	7 000,- Kč
Pozemek p.č. 2202/3	
Výměra pozemku	16 m ²
Hodnota stanovená komparativní metodou	410,- Kč
Obvyklá hodnota předmětu ocenění (zaokrouhleno)	6 500,- Kč
Pozemek p.č. 2202/4	
Výměra pozemku	17 m ²
Hodnota stanovená komparativní metodou	410,- Kč
Obvyklá hodnota předmětu ocenění (zaokrouhleno)	7 000,- Kč
Pozemek p.č. 2202/5	
Výměra pozemku	17 m ²
Hodnota stanovená komparativní metodou	410,- Kč
Obvyklá hodnota předmětu ocenění (zaokrouhleno)	7 000,- Kč
Pozemek p.č. 2203/1	
Výměra pozemku	21 m ²
Hodnota stanovená komparativní metodou	410,- Kč
Obvyklá hodnota předmětu ocenění (zaokrouhleno)	8 600,- Kč
Pozemek p.č. 2203/2	
Výměra pozemku	19 m ²
Hodnota stanovená komparativní metodou	410,- Kč
Obvyklá hodnota předmětu ocenění (zaokrouhleno)	7 800,- Kč
Pozemek p.č. 2204	
Výměra pozemku	19 m ²
Hodnota stanovená komparativní metodou	410,- Kč
Obvyklá hodnota předmětu ocenění (zaokrouhleno)	7 800,- Kč
Pozemek p.č. 2205/2	
Výměra pozemku	25 m ²
Hodnota stanovená komparativní metodou	410,- Kč
Obvyklá hodnota předmětu ocenění (zaokrouhleno)	10 000,- Kč

Obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

7 400,- + 7 000,- + 6 500,- + 7 000,- + 7 000,- + 8 600,- + 7 800,- + 7 800,- + 10 000,- = **69 100,- Kč**

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

35 000,- + 69 100,- = **104 100,- Kč**

REKAPITULACE

Cena pozemků podle cenového předpisu	89 420,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	104 100,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (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

104 100,- Kč

Cena slovy: jednočtyřicetisícjedno Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 13.9.2016

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. 14375-1489/2016 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 2172

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Ortofoto mapa parcely 2172



