

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: 16352-1220/2017

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 7/48 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 464/1** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 467/2** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 467/4** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 468** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 473** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 475** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 477/2** - ostatní plocha, vše v k.ú. Andělka, obec Višňová, okres Liberec.

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 8288/14-29**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 28.6.2017 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 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 19 stran a 8 stran příloh.

V Praze, dne 3.8.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 7.6.2017 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 Ex 8288/14-29**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 7/48 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 464/1** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 467/2** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 467/4** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 468** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 473** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 475** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 477/2** - ostatní plocha, vše v k.ú. Andělka, obec Višňová, okres Liberec.

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 přikládaná 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 28.6.2017, 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 28.6.2017 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. 146, pro k.ú. Andělka, obec Višňová, okres Liberec, vyhotovený objednavatelem dne 7.6.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Andělka, obec Višňová, okres Liberec, vyhotovená znaleckým ústavem dne 28.6.2017, 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 Višňová.

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: Liberecký
Okres: Liberec
Obec: Višňová
Katastrální území: Andělka (600326)

List vlastnictví číslo: 146

Vlastníci:

1. Burde Patrik Podíl: 7/48
č. p. 125, 46331 Nová Ves
2. Burde René Podíl: 7/48
Nad Strání 1339, Liberec XXX-Vratislavice nad Nisou, 46311 Liberec
3. Vlasatý Jindřich Podíl: 17/24
Letná 433/12, Liberec XII-Staré Pavlovice, 46001 Liberec

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Pozemek p.č. 477/2, LV 146, k.ú. Andělka

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 7/48 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 477/2** - ostatní plocha, v k.ú. Andělka, obec Višňová, okres Liberec, který je situován v zastavěné, okrajové části obce Višňová, k.ú. Andělka. Pozemek je situovaný v mírně sklonitém terénu s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1868/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Višňová, č. p. 184, 46401 Višňová.

Dle informací ČSÚ v obci Višňová je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod.

Dle platného územního plánu obce Višňová je pozemek veden takto:
- p.č. 477/2 - „BV - venkovská obytná zástavba“

Informace získány z územního plánu obce Višňová, který je dostupný na aktuálních webových stránkách obce.

Ocenění je provedeno dle skutečného stavu.

II) Ostatní pozemky p.č. 464/1, p.č. 467/2, p.č. 467/4, p.č. 468, p.č. 473, p.č. 475, LV č. 146, k.ú. Andělka

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 7/48 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 464/1** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 467/2** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 467/4** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 468** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 473** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 475** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Andělka, obec Višňová, okres Liberec, které jsou situovány v západní části katastrálního území a netvoří jednotný funkční celek s přístupem přes nezpevněné pozemky. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků p.č. 464/1, p.č. 467/2, p.č. 473 a p.č. 475 se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Dle platného územního plánu obce Višňová jsou pozemky vedeny takto:

- p.č. 464/1 - „pole“
- p.č. 467/2 - „pole“
- p.č. 467/4 - „travnaté plochy“
- p.č. 468 - „pole“
- p.č. 473 - „pole“
- p.č. 475 - „pole“

Informace získány z územního plánu obce Višňová, který je dostupný na aktuálních webových stránkách obce.

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

Pozemek p.č. 477/2, LV 146, k.ú. Andělka

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

Ostatní pozemky p.č. 464/1, p.č. 467/2, p.č. 467/4, p.č. 468, p.č. 473, p.č. 475, LV č. 146, k.ú. Andělka

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky
- 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 7/48 (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	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

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

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	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	-0,02
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02

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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,879$$

Ocenění

Pozemek p.č. 477/2, LV 146, k.ú. Andělka

1) Pozemky

1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

1.1.a) Pozemek – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Višňová

Název okresu: Liberec

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,989,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 529,-$ Kč/m²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $v_p = 1\,875$ m²

Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,907$

Index trhu: $I_T = 0,930$

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 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 pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: $I_P = 0,879$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,817$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 391,9991 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
477/2	Ostatní plocha	1 875	734 998,31

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	7 / 48
Cena po úpravě:	=	107 187,25 Kč

Pozemek – zjištěná cena: 107 187,25 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. 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 Černousy, okres Liberec

Stavební pozemek v obci Černousy, určený pro výstavbu rodinných domů. Jedná se o dva pozemky o rozloze 3.609 m² a 1.278 m². Je možné koupit i jednotlivě, nebo rozparcelovat dle přání klienta. Oba pozemky jsou na okraji obce a jsou rovinaté a udržované. Veškeré sítě na hranici pozemku. Kanalizaci nutné řešit jímkou.

Nabídková CENA: 488 700,- Kč

2) Pozemek Višňová - Minkovice, okres Liberec

Stavební pozemek o celkové výměře 2.839 m². Dle územního plánu je možné stavět na místě 1 - 4 domy. Pozemek se nachází nad obcí mimo záplavovou zónu. Na hranici pozemku je již elektrický sloupek a napojení vodovodu je možné realizovat z okolí cca do 100 m. Příjezd z vedlejší obecní komunikace. Orientace pozemku k jihu zajišťuje celodenní oslunění.

Nabídková CENA: 295 000,- Kč

3) Pozemek Višňová, okres Liberec

Pozemek o výměře 1.509 m², který leží v obci Andělka ležící necelý kilometr od státní hranice s Polskem a spolu s obcemi Černousy a Habartice je nejsevernějším místem frýdlantského výběžku. Pozemek je vhodný na stavbu rodinného domu.

Nabídková CENA: 301 800,- Kč

4) Pozemek Višňová - Předlánce, okres Liberec

Stavební pozemek o výměře 878 m² v obci Předlánce. Dle platného územního plánu se jedná o pozemek zastavitelný - bydlení venkovského typu, jednopodlažní stavba s obytným podkrovím. Inženýrské sítě v dosahu. Pozemek je oplocený, přístup z obecní komunikace. V současné době stojí na pozemku zemědělská stavba. Zahrada udržovaná s okrasnými keři a stromy.

Nabídková CENA: 200 000,- Kč

5) Pozemek Višňová - Saň, okres Liberec

Pozemek se nachází v obci Višňová - Saň, vhodný pro stavbu vesnického stavení, nebo chaty. V okolí jsou husté lesy a pěkná příroda. Saň je část obce Višňová v okrese Liberec.

Nabídková CENA: 300 000,- 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 „vyлаđování“, 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 plochách -„BV - venkovská obytná zástavba“
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni
- dopravní dostupnost obce zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou

Záporné stránky předmětu ocenění:

- horší docházková vzdálenost do centra obce
- 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 100,- do 210,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **150,- 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 Černousy, okres Liberec				488 700,- Kč	4 887,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	95,24 Kč	1,0
Pozemek Višňová - Minkovice, okres Liberec				295 000,- Kč	2 839,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	98,96 Kč	1,0
Pozemek Višňová, okres Liberec				301 800,- Kč	1 509,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	190,48 Kč	1,0
Pozemek Višňová - Předlánce, okres Liberec				200 000,- Kč	878,00 m ²
1,00	1,05	1,05	1,00	206,61 Kč	1,0
Pozemek Višňová - Saň, okres Liberec				300 000,- Kč	1 769,00 m ²
1,00	1,05	1,00	1,00	161,51 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 :	95,24 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	150,56 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	206,61 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	150,- Kč
Jednotkové množství:	× 1 875,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 281 250,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 7 / 48
Cena po úpravě:	= 41 015,63 Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 7/48 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 redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	× 0,800
Cena po úpravě:	= 32 812,50 Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 33 000,- Kč

Ostatní pozemky p.č. 464/1, p.č. 467/2, p.č. 467/4, p.č. 468, p.č. 473, p.č. 475, LV č. 146, k.ú. Andělka

1) Pozemky**1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.****1.1.a) Pozemky – § 6****§ 6 – Zemědělské pozemky**

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
464/1	Trvalý travní porost - část	62914	22 678	4,01	4,0100	90 938,78
464/1	Trvalý travní porost - část	63716	5 408	1,22	1,2200	6 597,76
467/2	Trvalý travní porost - část	65051	1 221	4,24	4,2400	5 177,04
467/2	Trvalý travní porost - část	64410	314	8,04	8,0400	2 524,56
467/2	Trvalý travní porost - část	65011	15 124	5,43	5,4300	82 123,32
467/4	Trvalý travní porost - část	64410	1 368	8,04	8,0400	10 998,72
467/4	Trvalý travní porost - část	65011	2 402	5,43	5,4300	13 042,86
468	Trvalý travní porost	64410	890	8,04	8,0400	7 155,60
473	Trvalý travní porost - část	61400	5 526	12,01	12,0100	66 367,26
473	Trvalý travní porost - část	64400	31 973	8,96	8,9600	286 478,08
473	Trvalý travní porost - část	62911	1 641	6,37	6,3700	10 453,17
473	Trvalý travní porost - část	64310	18 273	8,80	8,8000	160 802,40
473	Trvalý travní porost - část	64410	7 663	8,04	8,0400	61 610,52
475	Trvalý travní porost - část	64400	97	8,96	8,9600	869,12
475	Trvalý travní porost - část	64410	430	8,04	8,0400	3 457,20
Součet:			115 008			808 596,39

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	7 / 48
Cena po úpravě:	=	117 920,31 Kč

Pozemky – zjištěná cena: 117 920,31 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 Krásný Les, okres Liberec

Lokalita: katastrální území Krásný Les u Frýdlantu, obec Krásný Frýdlant, okres Liberec. Předmět prodeje: podíl ve výši 3 na zemědělský pozemek parcelní číslo KN 1778 zapsaný na LV č. 112, podíl ve výši 3/4 na zemědělské pozemky parcelní čísla KN 1725/1, 1725/2, 1726, 1727/1, 1727/2, 1730/1, 1730/2, 1732/1, 1732/2, 1781/1, 1781/3, 1784/1, 1784/2, 1785/2, 1809/3, 2412/1, 2412/2, 2412/3, 2414/3, 2414/4, 2414/5, 2493 zapsané na LV č. 426, podíl ve výši 3/4 na zemědělské pozemky parcelní čísla KN 1739, 1746/1, 1817/7, 1817/8 zapsané na LV č. 430. Celková výměra nabízených pozemků přes podíl: 86 204 m².

Nabídková CENA: 1 600 000,- Kč

2) Pozemek Bulovka, okres Liberec

1/9 podílu zemědělské půdy v KÚ Arnoltice u Bulovky, obec Bulovka, kterému odpovídá výměra 6.123 m². Na pozemcích se v současné době hospodaří.

Nabídková CENA: 123 000,- Kč

3) Pozemek Nové Město pod Smrkem - Hajniště, okres Liberec

Zemědělské pozemky v katastrálním území Hajniště pod Smrkem. Předmětem prodeje je podíl 1/2 a prodávaná výměra činí 34.527 m², z toho 33.626 m² orné půdy, 336 m² TTP a 565 m² ostatní plochy. Pozemky jsou v současné době obhospodařovány a přihlášeny v LPIS.

Nabídková CENA: 794 121,- Kč

4) Pozemek Dolní Řasnice, okres Liberec

Zemědělská půda k prodeji, o celkové výměře 30.000 m², na pozemcích se v současné době hospodaří. Umístění v Libereckém kraji, KÚ Dolní Řasnice.

Nabídková CENA: 750 000,- 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:

- pozemky tvoří funkční celek

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 18,- do 24,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **20,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
<i>K_{polohy}</i>	<i>K_{objektivizační}</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Krásný Les, okres Liberec		1 600 000,- Kč	86 204,00 m ²
1,00	1,05	17,68 Kč	1,0
Pozemek Bulovka, okres Liberec		123 000,- Kč	6 123,00 m ²
1,00	1,05	19,13 Kč	1,0
Pozemek Nové Město pod Smrkem - Hajniště, okres Liberec		794 121,- Kč	34 527,00 m ²
1,05	1,05	20,86 Kč	1,0
Pozemek Dolní Řasnice, okres Liberec		750 000,- Kč	30 000,00 m ²
1,00	1,05	23,81 Kč	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{objektivizační}})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	17,68 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum \text{JC} \times \text{V} / \sum \text{V}$):	20,37 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	23,81 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	20,- Kč
Jednotkové množství:	× 115 008,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 2 300 160,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 7 / 48
Cena po úpravě:	= 335 440,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 7/48 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:	= 268 352,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 269 000,- 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.

I) Pozemek p.č. 477/2, LV 146, k.ú. Andělka

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.

Obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

33 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Ostatní pozemky p.č. 464/1, p.č. 467/2, p.č. 467/4, p.č. 468, p.č. 473, p.č. 475, LV č. 146, k.ú. Andělka

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.

Obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

269 000,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

33 000,- + 269 000,- = **302 000,- Kč**

REKAPITULACE

Cena pozemků podle cenového předpisu	225 108,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	302 000,- 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

302 000,- Kč

Cena slovy: třístadvatisíce 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 3.8.2017

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. 16352-1220/2017 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

