

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-17608

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>NEMOVITÁ VĚC:</b>  | <b>Pozemek Dolní Albeřice (okr. Trutnov)</b>                                |
| Katastrální údaje:    | Kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Horní Maršov, k.ú. Dolní Albeřice |
| Adresa nemovité věci: | Dolní Albeřice, 542 26 Dolní Albeřice                                       |

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>OBJEDNAVATEL:</b> | <b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3</b><br><b>JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor</b> |
| Adresa objednatele:  | Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín   |

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>ZHOTOVITEL:</b>  | <b>Znalecká společnost s.r.o.</b>             |
| Adresa zhotovitele: | Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město |

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b> | <b>Exekuční řízení č.j. 144 EX 389/18 (ocenění stávajícího stavu)</b> |
|----------------------|---|



**OBVYKLÁ CENA**

**246 000 Kč**

Stav ke dni: 15.2.2019 Datum místního šetření: 7.2.2019

Počet stran: 12 stran Počet příloh: 6 Počet vyhotovení: 1

**V Praze, dne 15.2.2019**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 364 (ostatní plocha) v kat. území Dolní Albeřice, obec Horní Maršov, okres Trutnov, zapsáno na LV 657.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

### Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

### 3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

#### **Přehled podkladů**

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znalce a objednávka znaleckého posudku ze dne 4.1.2019 pod č.j. 144 EX 389/18-45.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovitosti dne 7.2.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Územní plán obce Horní Maršov.

#### **Literatura:**

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012.

### Místopis

Obec Dolní Albeřice je částí obce Horní Maršov. Nachází se cca 2 km severně od obce Horní Maršov, cca 16 km severně od města Trutnov a cca 24 km severovýchodně od města Vrchlabí. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech.

### Stav posuzovaných pozemků

|                    |   |   |   |   |   |  |
|--------------------|---|---|---|---|---|--|
| Typ pozemku:       | <input type="checkbox"/> zast. plocha         | <input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha          | <input type="checkbox"/> orná půda            | <input type="checkbox"/> trvalé travní por.   | <input type="checkbox"/> zahrada                  | <input type="checkbox"/> jiný            |
| Přístup k pozemku: | <input type="checkbox"/> z veřejné komunikace | <input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům | <input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky | <input type="checkbox"/> právně nezajištěn    | <input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem |  |
| Využití pozemků:   | <input type="checkbox"/> RD                   | <input type="checkbox"/> byty                               | <input type="checkbox"/> rek.objekt           | <input type="checkbox"/> výstavba ind. garáže |   |  |
| Poloha:            | <input type="checkbox"/> centrum              | <input checked="" type="checkbox"/> kraj obce               | <input type="checkbox"/> nákupní zóna         | <input type="checkbox"/> bytová zóna          | <input type="checkbox"/> mimo obec                | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna |

| SOUČASNÝ STAV  | BUDOUCÍ STAV  |
|--|---|
| Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn<br><input checked="" type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> zpev. příjezd | Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn<br><input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> zpev. příjezd |

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci:  okrajová část - zástavba RD

### Celkový popis

Oceňovaný pozemek se nachází ve středu zastavěné části obce Dolní Albeřice. Jedná se o travnatý pozemek nepravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako ostatní plocha o výměře 1 403 m<sup>2</sup>. Je svažité k severozápadní straně. Na severní a západní straně je pozemek ohraničený Albeřickým potokem. Na travnatém pozemku se nacházejí porosty. V době oceňování byl pozemek udržovaný a nevyužívaný. K pozemku je přístup přes sousední pozemek parc. č. 363, který je ve vlastnictví České republiky.

Pozemek se nachází v Krkonošském národním parku.

Přípojky IS jsou v dosahu do cca 70 m.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako ostatní plocha a zahrada v zastavěném území obce.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenství nebylo zjištěno.

S nemovitou věcí je spojeno předkupní právo ze dne 8.6.2009 s povinností k pozemku parc. č. 364 pro stát Česká republika.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

## RIZIKA

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemku je přístup přes sousední pozemek parc. č. 363, který je ve vlastnictví České republiky.

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: Pozemek se nachází v Krkonošském národním parku.

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Předkupní právo

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

S nemovitou věcí je spojeno předkupní právo ze dne 8.6.2009 s povinností k pozemku parc. č. 364 pro stát Česká republika.

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Pozemek Dolní Albeřice (okr. Trutnov)

#### Porovnávací metoda

Oceňovaný pozemek se nachází ve středu zastavěné části obce Dolní Albeřice. Jedná se o travnatý pozemek nepravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako ostatní plocha o výměře 1 403 m<sup>2</sup>. Je svažitý k severozápadní straně. Na severní a západní straně je pozemek ohrazený Albeřickým potokem. Na travnatém pozemku se nacházejí porosty. V době oceňování byl pozemek udržovaný a nevyužívaný. K pozemku je přístup přes sousední pozemek parc. č. 363, který je ve vlastnictví České republiky.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

|                              |   |                          |                   |                       |
|------------------------------|---|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>                | Trutnov - Babí, Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: 1083  |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b>                | K prodeji zahrada o výměře 726 m <sup>2</sup> ve vesnici Babí. Na pozemku je možné podle územního plánu umístit stavbu o zastavěné ploše do 16 m <sup>2</sup> . |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>          |   |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -       |   |                          | 0,97              |                       |
| velikost pozemku -           |   |                          | 1,00              |                       |
| poloha pozemku -             |   |                          | 1,00              |                       |
| dopravní dostupnost -        |   |                          | 0,95              |                       |
| možnost zastavění poz. -     |   |                          | 1,00              |                       |
| intenzita využití poz. -     |   |                          | 1,00              |                       |
| vybavenost pozemku -         |   |                          | 0,95              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění - |   |                          | 0,95              |                       |
| <b>Cena</b>                  | <b>Výměra</b>   | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                       | [ m <sup>2</sup> ]  | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 145 000                      | 726   | 199,72                   | 0,83              | 165,77                |

|                              |   |                          |                   |                       |
|------------------------------|---|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>                | Nová Paka, Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: 676584   |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b>                | K prodeji rovinný pozemek v obci Vrchovina na okraji Nové Paky o celkové rozloze 1 785 m <sup>2</sup> . Příjezd na pozemek po asfaltové cestě. Voda, plyn, elektřina na hranici pozemku. Na okraji pozemku protéká potůček. |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>          |   |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -       |   |                          | 0,97              |                       |
| velikost pozemku -           |   |                          | 1,00              |                       |
| poloha pozemku -             |   |                          | 1,00              |                       |
| dopravní dostupnost -        |   |                          | 0,95              |                       |
| možnost zastavění poz. -     |   |                          | 1,00              |                       |
| intenzita využití poz. -     |   |                          | 1,00              |                       |
| vybavenost pozemku -         |   |                          | 0,90              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění - |   |                          | 0,95              |                       |
| <b>Cena</b>                  | <b>Výměra</b>   | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                       | [ m <sup>2</sup> ]  | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 335 600                      | 1 785   | 188,01                   | 0,79              | 148,53                |

|                              |   |                          |                   |                       |
|------------------------------|---|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>                | <b>Kohoutov, Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: DK12331</b>  |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b>                | Na prodej pozemek o výměře 1 534 m <sup>2</sup> v lokalitě Kohoutov u rybníka Rábiš nedaleko Dvora Králové n/L. Ideální pozemek pro výstavbu chaty. Pozemek je rovinatý a je přístupný po obecní komunikaci. Na hranici pozemku přípojka elektřiny pro kanalizaci je nutno vybudovat septik nebo ČOV. |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>          |   |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -       |   |                          | 0,97              |                       |
| velikost pozemku -           |   |                          | 1,00              |                       |
| poloha pozemku -             |   |                          | 1,00              |                       |
| dopravní dostupnost -        |   |                          | 0,92              |                       |
| možnost zastavění poz. -     |   |                          | 1,00              |                       |
| intenzita využití poz. -     |   |                          | 1,00              |                       |
| vybavenost pozemku -         |   |                          | 0,90              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění - |   |                          | 0,95              |                       |
| <b>Cena</b>                  | <b>Výměra</b>   | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                       | [ m <sup>2</sup> ]  | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 395 000                      | 1 534   | 257,50                   | 0,76              | 195,70                |

|                              |   |                          |                   |                       |
|------------------------------|---|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>                | <b>Mostek, Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz">www.sreality.cz</a> - ID: 649369</b>   |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b>                | Na prodej pozemek o celkové ploše 1 459 m <sup>2</sup> . Na pozemku jsou veškeré sítě (plyn, voda, kanalizace, elektřina, telefon). |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>          |   |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -       |   |                          | 0,97              |                       |
| velikost pozemku -           |   |                          | 1,00              |                       |
| poloha pozemku -             |   |                          | 0,90              |                       |
| dopravní dostupnost -        |   |                          | 0,95              |                       |
| možnost zastavění poz. -     |   |                          | 1,00              |                       |
| intenzita využití poz. -     |   |                          | 1,00              |                       |
| vybavenost pozemku -         |   |                          | 0,90              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění - |   |                          | 0,95              |                       |
| <b>Cena</b>                  | <b>Výměra</b>   | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                       | [ m <sup>2</sup> ]  | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 390 000                      | 1 459   | 267,31                   | 0,71              | 189,79                |

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| <b>Zjištěná průměrná jednotková cena</b> | <b>174,95 Kč/m<sup>2</sup></b> |
|--|--------------------------------|

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.



Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

#### **Postup výpočtu**

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí ( $JTC_0$ ) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

| <b>Druh pozemku</b>           | <b>Parcela č.</b> | <b>Výměra<br/>[ m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Jednotková<br/>cena<br/>[ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Spoluvlastnický<br/>podíl</b> | <b>Celková cena<br/>pozemku<br/>[ Kč ]</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---|----------------------------------|--|
| ostatní plocha                | 364               | 1 403                               | 175,00  | 1 / 1                            | 245 525                                    |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |                   | <b>1 403</b>                        | <b>Hodnota pozemků<br/>celkem</b>                   |                                  | <b>245 525</b>                             |

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

**Hodnota pozemku**

**245 525 Kč**

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání s nemovitými věcmi nabízených k obchodování v daném místě a místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 7 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, které nejvíce odpovídaly oceňovanému pozemku co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

**Obvyklá cena**

**246 000 Kč**

slovy: Dvěstěčtyřicetšesttisíc Kč

### **Závěr**

#### **I. Nemovitost, které se výkon týká:**

- pozemku parc. č. 364 (ostatní plocha) v kat. území Dolní Albeřice, obec Horní Maršov, okres Trutnov, zapsáno na LV 657.

#### **II. Příslušenství nemovitosti, které se výkon týká:**

- nezjištěno.

#### **III. Výsledná cena nemovitosti (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:**

- v objektivní zaokrouhlené výši 246.000,- Kč.

#### **IV. Znamá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:**

- nezjištěny.

V Praze 15.2.2019

Znalecká společnost s.r.o.  
Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 - Nové Město

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Znalecká doložka:</b> | <p><b>Znalecká doložka:</b><br/>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku:<br/>JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.<br/>Mgr. Petr Slepíčka<br/>Kateřina Jirkovská<br/>Jakub Chrástecký.</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)<br/>Mgr. Petr Slepíčka<br/>JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p> |
|--------------------------|--|

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-17608 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

| <b>Podklady a přílohy</b>    | <b>počet stran A4 příloze</b> |
|------------------------------|-------------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí | 2                             |
| Kopie katastrální mapy       | 1                             |
| Fotodokumentace              | 1                             |
| Mapa oblasti                 | 1                             |
| Ortofotomapa                 | 1                             |







