

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY: 4333-13/2022

ZNALEC: Ing. Miroslav Kotaška
Smaragdová 443
Praha 5 - Slivenec

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE: obor ekonomika/odvětví ceny a odhady nemovitostí

ZADAVATEL: Insolvenční a správcovská v.o.s.
Mgr. Ota Huleš
Šumavská 524/31
602 00 Brno

ČÍSLO JEDNACÍ: -

PŘEDMĚT: pozemky parc.č. 5, 51/2, 1229/8, 1229/9, 1428/1, 1428/2, 2704 a s příslušenstvím uvedené na LV 842 pro k.ú. Královec, obec Královec, okres Trutnov a pozemky parc.č. 1229/10 a 1428/3 a s příslušenstvím uvedené na LV 909 pro k.ú. Královec, obec Královec, okres Trutnov

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 1 / 2

DATUM VYPRACOVÁNÍ: 10.04.2022

POČET STRAN: 20

POČET PŘÍLOH: 2

Doplnění ze dne 10.11.2022: Stav ani situace na trhu se nezměnily, obvyklá cena nemovitosti zůstává stejná

Obsah

1.	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU.....	3
1.1	Odborná otázka zadavatele.....	3
1.2	Účel znaleckého posudku.....	3
1.3	Skutečnosti sdělené zadavatelem	3
1.4	Obecné předpoklady zadání	3
2.	VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ A SEBRANÝCH DAT	4
2.1	Prohlídka nemovitosti.....	4
2.2	Informace o nemovitosti.....	4
2.3	Předpisy	6
2.4	Literatura	6
2.5	Jiné.....	6
3.	POSTUPY, POPIS A STAV SEBRANÝCH DAT	7
3.1	Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat	7
3.2	Popis sebraných nebo vytvořených dat	9
3.2.1	Celkový popis:	9
3.2.2	Popis objektů.....	10
3.2.3	Popis příslušenství.....	11
3.2.4	Pozemky.....	11
4.	ANALÝZA DAT	11
4.1.1	Porovnávací způsob	11
5.	VÝSLEDKY ANALÝZY DAT.....	17
6.	ODŮVODNĚNÍ.....	18
7.	ZÁVĚR	19
7.1	Citace zadané odborné otázky.....	19
7.2	Odpověď.....	19
7.3	Podmínky správnosti	19
8.	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	20
9.	SEZNAM PŘÍLOH.....	20

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je, podle § 40, odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (dále jen „VoVZČ“) a zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (dále jen „ZoZ“), odpovědět na odbornou otázku:

Jaká je obvyklá cena, případně tržní hodnota PŘEDMĚTU posudku?

1.2 Účel znaleckého posudku

Insolvenční řízení.

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem

Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Jiné skutečnosti, kromě skutečností v posudku uvedených, nebyly předloženy.

1.4 Obecné předpoklady zadání

Znalec prohlašuje, že není k osobě zadavatele posudku v žádném vztahu, který by jakkoliv mohl ovlivnit nezávislost v postupu při zpracování znaleckého posudku.

Znalec prohlašuje, že v současné době nemá a ani budoucnosti nebude mít prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku. Odměna za provedení znalecký posudek nezávisí na dosažených závěrech nebo na odhadnutých hodnotách.

Zpracovaný znalecký posudek zohledňuje všechny znalci známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo posuzované hodnoty.

Ve znaleckém posudku není převzata odpovědnost za právní náležitosti vlastnického práva. V rámci ocenění nebylo prováděno žádné šetření ve věci pravosti právního podkladu vlastnictví oceňovaného majetku. Znalec předpokládá, že vlastnické nebo majetkové právo k těmto hodnotám je pravé nepochybné a v závislosti na své povaze zcizitelné a vymahatelné v soudním řízení.

Znalec nepřebírá žádnou zodpovědnost za změny trhu či jiných okolností ať už vnitřní nebo vnější které by vedly k přezkoumání tohoto ocenění po datu, ve kterém bylo ocenění provedeno.

Pokud není uvedeno jinak, znalec neprováděl žádné šetření ve věci majetkoprávních, ekologických zátěží a dále ve věci platnosti vydaných správních rozhodnutí. Ve svých závěrech vychází z předpokladu, že dotčené nemovitosti jsou hodnoceny za stavu popsaného dále ve znaleckém posudku (plně ve smyslu zadání zadavatelem), a dále z předpokladu, že nejsou dotčeny jinými rizikovými vlivy, pokud tyto nejsou vymezeny v následujícím textu.

Podklady použité ke zpracování znaleckého posudku považuje znalec za věrohodné. Ve věci pravosti dodaných podkladů však nebyla provedena žádná kontrola.

Veškeré podklady použité pro zpracování tohoto znaleckého posudku opatřené vlastním šetřením nebo získané od zadavatele, považuje znalec za správné, věrohodné a nezpochybnitelné. Nicméně pokud by přesto došlo ke změně jakýkoliv podkladů nebo jejich částí či skutečností použitých v tomto znaleckém posudku, zde specifikované zjištění, analýzy a závěry si vyžádají revizi.

Znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem.

Tento znalecký posudek ani žádná jeho část nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení zpracovatelem, s výjimkou žádosti ze strany příslušným státních orgánů.

2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ A SEBRANÝCH DAT

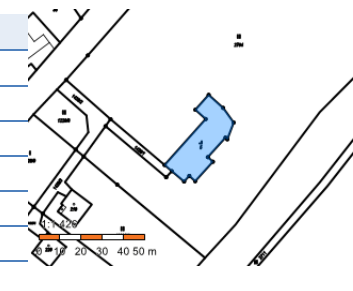
V následujícím výčtu jsou uvedeny vybrané zdroje dat a data, která byla v rámci přípravy oceňování, v průběhu oceňování a při vytváření závěrů znaleckého posudku v souladu s VoVZČ sbírána a posléze sebrána.

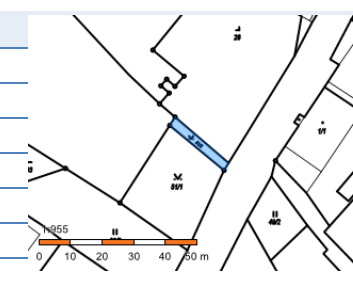
2.1 Prohlídka nemovitosti


Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 06.04.2022.


2.2 Informace o nemovitosti

Pozemky zapsané na LV 842:

Informace o pozemku		
Parcelní číslo:	st. 5	
Obec:	Královec [530808]	
Katastrální území:	Královec [602761]	
Číslo LV:	842	
Výměra [m ²]:	572	
Způsob využití:	zbořeniště	
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří	

Informace o pozemku		
Parcelní číslo:	51/2	
Obec:	Královec [530808]	
Katastrální území:	Královec [602761]	
Číslo LV:	842	
Výměra [m ²]:	55	
Způsob využití:	zeleň	
Druh pozemku:	ostatní plocha	

Informace o pozemku		
Parcelní číslo:	1229/8	
Obec:	Královec [530808]	
Katastrální území:	Královec [602761]	
Číslo LV:	842	
Výměra [m ²]:	404	
Druh pozemku:	trvalý travní porost	

Informace o pozemku		
Parcelní číslo:	1229/9	
Obec:	Královec [530808]	
Katastrální území:	Královec [602761]	
Číslo LV:	842	
Výměra [m ²]:	917	
Druh pozemku:	trvalý travní porost	

Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	1428/1
Obec:	Královec [530808]
Katastrální území:	Královec [602761]

Číslo LV:	842
Výměra [m ²]:	150
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1428/2
Obec:	Královec [530808]
Katastrální území:	Královec [602761]
Číslo LV:	842
Výměra [m ²]:	266
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2704
Obec:	Královec [530808]
Katastrální území:	Královec [602761]
Číslo LV:	842
Výměra [m ²]:	13467
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Fencl Jiří, č. p. 78, 54203 Královec	1/2
Ježková Věra, K lužinám 292, Senec, 33008 Zruč-Senec	1/2

Pozemky zapsané na LV 909:

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1229/10
Obec:	Královec [530808]
Katastrální území:	Královec [602761]
Číslo LV:	909
Výměra [m ²]:	2127
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1428/3
Obec:	Královec [530808]
Katastrální území:	Královec [602761]
Číslo LV:	909
Výměra [m ²]:	145
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Fencl Jiří, č. p. 78, 54203 Královec	1/2
SJM Kovařík Radek a Kovaříková Lucie, č. p. 3, 54203 Královec	1/2

2.3 Předpisy

- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (ZoZ).
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti (VoVZČ).
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění (ZOM).
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. oceňovací vyhláška, v platném znění (OV).

2.4 Literatura

- Bradáč A., Scholzová V., Krejčíř P.: Úřední oceňování majetku 2010. Akademické nakladatelství Cerm Brno s.r.o., 2010.
- Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí. VIII. doplněné a přepracované vydání. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno, 2009.
- Komentář k určování obvyklé ceny vydaný Ministerstvem financí (dále jen „*Komentář OC*“).

2.5 Jiné

- Údaje a informace sdělené zadavatelem.
- Údaje a informace získané při místním šetření.
- Server <https://nahlizenidokn.cuzk.cz>:
 - aplikace *Nahlížení do katastru nemovitostí* umožňující získávat vybrané údaje o parcelách, stavebních jednotkách (bytech nebo nebytových prostorech) a právech stavby, evidovaných v katastru nemovitostí,
 - aplikace *Dálkový přístup ISKN* – dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí pro registrované uživatele umožňující (v daném případě) získávat kupní smlouvy a informace o cenách zobchodovaných nemovitostí,
- <https://mapy.cz>, <https://www.google.cz/maps> - mapové aplikace vč. leteckých snímků a „street view“,
- <https://riskportal.intermap.cz/>,
- <https://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html>,
- https://webmap.dppcr.cz/dpp_cr/,
- https://geoportal.rsd.cz/apps/silnicni_a_dalnicni_sit_cr_verejna/,
- https://ags.cuzk.cz/av/#wpro_simplechart,
- www.hypotecnibanka.cz,
- [/www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), <https://reality.idnes.cz/>, <https://www.reality.cz>, <https://www.ceskereality.cz>,
- <https://app.iprpraha.cz/apl/app/ortofoto-archiv>.

3. POSTUPY, POPIS A STAV SEBRANÝCH DAT

V následujícím výčtu jsou popsána data, týkající se PŘEDMĚTU, tak jak byla v rámci přípravy a průběhu posuzování sebrána a vytvořena v souladu s VoVZČ

3.1 Popis postupu při sběru nebo tvorbě dat

Mezinárodní oceňovací standardy lze považovat, za určitý obecný základ pro oceňovací činnost na celém světě. Nejedná se však o návod k použití. Tyto standardy jsou psány na velmi obecné úrovni a jejich jádrem je vymezení hlavních typů (standardů) hodnoty. Definují možné výsledky ocenění, které označují jako standardy hodnoty. Přitom se předpokládá, že různým podmínkám a účelům ocenění odpovídají i různé standardy hodnoty (oceňovací standardy pro účely zajištění půjček a hypoték budou jiné než standardy oceňování pro investiční společnosti a pojišťovny). Za nejdůležitější je třeba považovat definici tržní hodnoty spolu s rozvedením podmínek, za kterých je výsledek znaleckého úsilí možno označit jako tržní hodnotu. K Mezinárodním oceňovacím standardům je však nutno poznamenat, že vycházejí především ze zájmů a potřeb národních znaleckých organizací.

Základem jak EVS (Evropan Valuation Standards) tak IVS (International Valuation Standards) je definice tržní hodnoty.

Nejpodrobněji je popsána v IVS, obdobné pojetí je pak přebíráno i do EVS. V IVS je tržní hodnota chápána takto:

Tržní hodnota (market value) je představitelem hodnoty při směně, je to částka, kterou by majetek přinesl, pokud by byl nabídnut k prodeji na (otevřeném) trhu ke dni ocenění za podmínek, které vyhovují požadavkům definice tržní hodnoty. Za účelem stanovení tržní hodnoty musí odhadce nejprve odhadnout nejvyšší a nejlepší využití (highest and best use), nebo nejpravděpodobnější použití. Toto využití může být při pokračování stávajícího využití majetku nebo při nějakém alternativním využití. Tato rozhodnutí se provádějí na základě údajů z trhu.

Tržní hodnota je navržena prostřednictvím aplikace oceňovacích metod a postupů, které odrážejí podstatu majetku a podmínky, za kterých by mohl být daný majetek nejpravděpodobněji obchodován na (otevřeném) trhu. Nejběžnějšími metodami pro stanovení tržní hodnoty jsou nákladová metoda (cost approach), metoda porovnání prodejů (sales comparison approach) a metoda kapitalizace výnosů (income capitalisation approach).

Vlastní definice tržní hodnoty (IVS + EVS) je následující:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by majetek měl být směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím v nezávislé transakci po náležitém marketingu, při které každá strana jedná informovaně, rozumně a bez nátlaku.“

Oceňování majetku je v české legislativě upraveno především zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a na něj navazující vyhláškou č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláškou, ve znění pozdějších předpisů.

V ZOM je uvedeno:

§ 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
(2) 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 přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(9) 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 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,

Podle mezinárodních oceňovacích standardů (IVS) každé ocenění za účelem stanovení tržní hodnoty vyžaduje použití jednoho nebo vícero principů oceňování. Termín princip oceňování označuje všeobecně akceptované, běžně používané a analyticky orientované metodiky oceňování. Principy oceňování na základě trhu zahrnují: princip nákladového určení hodnoty, princip porovnávání cen a výnosový princip oceňování.

Ocenění nákladovým principem (časovou cenou) - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) a připočte se cena pozemků. Většinou se používá výpočet s využitím rozpočtových ukazatelů (THU), nebo aktuální ceny stavebních a developerských firem, s ohledem na konkrétní stav, vybavení, konstrukční řešení a umístění oceňovaného objektu. Věcná hodnota staveb se určuje s přihlédnutím k opotřebení, s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání.

Vzhledem k tomu, že tato metoda nevyjadřuje vliv trhu a používá se spíše v případech, kdy nejsou srovnávací nemovitosti, kdy nemovitost nelze pronajmout, případně se jedná o nemovitost atypickou, specifickou nemovitost, s níž resp. s jí podobnými nemovitostmi se neobchoduje.

Ocenění výnosovým principem (výnosová hodnota), které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti. Výnosový princip se používá pro nemovitosti pronajaté, nebo pronajmutelné.

Ocenění porovnávacím principem (komparační, srovnávací) - podle známých realizovaných prodejů obdobných nemovitostí v podobných podmínkách se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.

Porovnání srovnávacích nemovitostí a oceňované nemovitosti je provedeno pomocí řady kritérií

zohledňujících významné odlišnosti s tím, že hodnocení těchto kritérií je prováděno pomocí indexů. Porovnávací přístup se používá při oceňování v případech, že v daném místě a daném čase existuje pro daný typ nemovitosti dostatečně rozvinutý segment realitního trhu.

Tak, jak je uvedeno v Komentáři k určování obvyklé ceny vydaným Ministerstvem financí se porovnávací cena určuje jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek.

Tato metodika je v souladu mezinárodními oceňovacími standardy - IVS 2020 (International Valuation Standards 2020), které vydává IVSC (International Valuation Standards Committee), Evropskými oceňovacími standardy – EVS 2020 (European Valuation Standards 2020), které vydává TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) a s principy, které jsou základem RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Použitá metodika zpracování posudku je podle vyhlášky VoVZČ.

Postup při zpracování znaleckého posudku je uveden v § 52 VoVZČ:

Znalec při zpracování znaleckého posudku

- a) *vybere zdroj dat,*
- b) *sebere nebo vytvoří data,*
- c) *zpracuje data,*
- d) *provede analýzu dat a zformuluje její výsledky,*
- e) *interpretuje výsledky analýzy dat,*
- f) *zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e) a*
- g) *zformuluje závěr.*

Vlastní proces analýzy probíhal v tabulkové formě, za použití tabulkového procesoru MS Excel, umožňujícího sbírání, tvorbu, zpracování a analýzu dat.

3.2 Popis sebraných nebo vytvořených dat

V následujícím výčtu jsou uvedena data, která byla v rámci přípravy oceňování, v průběhu oceňování a při vytváření závěrů znaleckého posudku sbírána, sebrána, vytvářena a posléze vytvořena.

3.2.1 Celkový popis:

Celkový popis:

Oceňovaná nemovitost se nachází na území Královéhradeckého kraje, okresu Trutnov, obce a katastrálního území Královec.

Královec je obec v okrese Trutnov v Královéhradeckém kraji. Žije zde 186 obyvatel.

Obcí prochází silnice I/16 z Trutnova směrem do Polska a II/300 do Žacléře. Nachází se zde bývalý silniční a železniční hraniční přechod do Polska. Oba přechody byly do roku 1989 využívány minimálně. I po začlenění České republiky do Schengenského prostoru mají nadále svá omezení. Silniční přechod je limitován pro nákladní vozidla s hmotností do 9 tun. Vlak zde projíždí jen několikrát týdně, převážně v letní sezoně. Z české strany se bude stavět dálnice D11 Jaroměř–Královec.

(<https://cs.wikipedia.org/wiki/Královec>)

Jedná se o pozemky v zastavěné části obce.

Pozemky parc. č. 5, 51/2, 1229/8, 1229/9, 1428/1, 1428/2, 2704 uvedené na listu vlastnictví **LV č. 842** jsou pozemky původně užívané v areálu se stavbou na pozemku parc.č. st. 5. V současnosti stavba neexistuje a na listu vlastnictví je uvedena jako zbořeniště.

Podle územního plánu jsou pozemky parc. č. 1229/8, 1229/9, 1428/2 a část pozemků parc. č. 11428/1 a 2704 v území s funkčním využitím BV – *bydlení v rodinných domech – venkovské* a zbývající část pozemků parc. č. 1428/1 a 2704 a pozemek parc.č. st. 5 v území s funkčním využitím NSpZ – *plochy smíšené nezastavěného území – p = přírodní z = zemědělská*



Pozemky parc. 1229/10 a 1428/3 uvedené na listu vlastnictví **LV č. 909** jsou pozemky užívané ve funkčním celku s budovou s číslem popisným č. p. 3 rodinným domem ve vlastnictví jiného vlastníka *SJM Kovařík Radek a Kovaříková Lucie, č. p. 3, 54203 Královec*.

Nemovitost je situována v okrajové části na severovýchodním okraji obce.

Podle územního plánu je pozemek parc. č. 1428/3 a část pozemku parc. č. 1229/10 v území s funkčním využitím BV – *bydlení v rodinných domech – venkovské* a zbývající část pozemku parc. č. 1229/10 v území s funkčním využitím NSpZ – *plochy smíšené nezastavěného území – p = přírodní z = zemědělská*.



Podle povodňových map ČAP (Česká asociace pojišťoven) jsou oceňované pozemky v zóně 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně.

3.2.2 Popis objektů

Na Oceňovaných pozemcích nejsou žádné stavební objekty.

3.2.3 Popis příslušenství

Kromě trvalých porostů nebylo zjištěno žádné příslušenství.

Trvalé porosty

Na pozemcích jsou trvalé porosty okrasné rostliny náletového charakteru malého rozsahu.

Na pozemku parc.č. 2704 je složeno několik stavebních buněk a zbytky stavebního materiálu.

3.2.4 Pozemky

Oceňované pozemky jsou situované v mírném svahu orientovaném k severozápadu. Pozemky jsou položeny v nadmořské výšce 516,07-522,28 m.n.m.

K pozemkům jsou přivedeny inženýrské sítě: elektro.

4. ANALÝZA DAT

4.1.1 Porovnávací způsob

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací způsob ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. K porovnání se provádí průzkum trhu: porovnávají se objekty prodané v průběhu uplynulého roku, provádí se konzultace s realitními kanceláři, porovnávají se ceny nabízených obdobných nemovitostí v realitních časopisech a v inzerci a používá se nabídka nemovitostí na internetu.

Ceny podle inzerce jsou většinou nadsazeny, proto se, tak jak je zjištěno z uskutečněných prodejů a jak je uváděno v odborné literatuře, redukuje na zhruba 75 - 90 %.

Analýza je provedena v závěrečné tabulce, kde jsou jednotlivými koeficienty upraveny hodnoty srovnávacích nemovitostí. Vyšší koeficient zvyšuje hodnotu oceňované nemovitosti, znamená to, že oceňovaná nemovitost je lepší než srovnatelná nemovitost.

Pro ocenění byly také použity prodané nemovitosti, nabízené před prodejem na realitních serverech. Jedná se o systém mapující stažené inzeráty těchto realitních serverů, u kterých se předpokládá uskutečněný prodej (případně prosté ukončení nabídky bez prodeje, což bývá cca v 50 % případů). Průzkumem a rozбором těchto inzerátů byly identifikovány nabízené nemovitosti, zjištěny uskutečněné prodeje a následně z archivu katastru nemovitostí získány kupní smlouvy a prodejní ceny.

Oceňovaná nemovitost

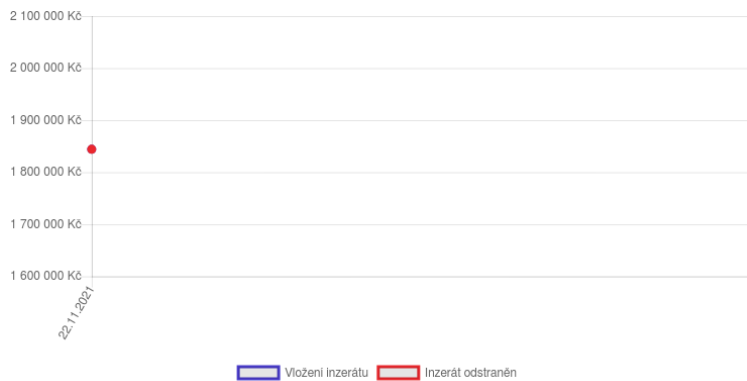
Plocha pozemků LV 842:	15831	m ²
Plocha pozemků LV 909:	2272	m ²

Základní jednotka pro porovnání je 1 m² plochy pozemku

Prodané srovnatelné nemovitosti

01 Lampertice

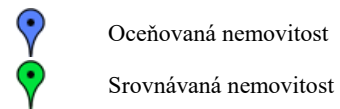
Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

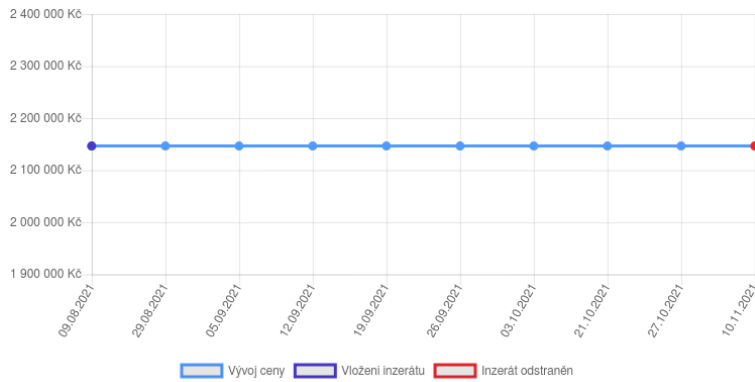
Adresa	Lampertice	Plocha pozemku (m2)	10245
Cena	1 844 100 Kč	Současné využití	pro bydlení

pozemek 10.245 m² v obci Lampertice. Obec nemá územní plán, v připraveném návrhu je pozemek určen k výstavbě rodinných domů venkovského typu. Díky své rozloze a po rozparcelování pozemku, je zde možno postavit několik rodinných domů. Električka a obecní vodovod na hranici pozemku. Přístup na pozemky bude řešen věcným břemenem. Evidenční číslo zakázky N92283.



02 Lampertice 14 310 m²

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Lampertice	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva / číslo řízení	V-1595/2022-610 V-1562/2022-610	Plocha pozemku (m ²)	14310
Cena	2 146 500 Kč		


Pět pozemků v k.ú. Lampertice. Jedná se o parcely č. **368/3, 363/1, 359/6, 365, 368/1** o celkové výměře 14 310 m². Dle ÚP plocha smíšená – obytná



03 Královec 6 356 m²


Informace o řízení	
Číslo řízení:	V-6203/2021
Účastníci řízení	
Převodce	Jiří Cozl, Mgr. Jana Cozlová
Nabyvatel	Mgr. Jitka Bartošová, Ing. Pavel Bartoš, PhD.
Provedené operace	
Podpis smlouvy	01.12.2020
Právní účinky	01.07.2021
Provedení vkladu	28.07.2021
Kupní cena	1.580.000,00 Kč
Seznam nemovitostí, ke kterým byl v rámci řízení zapsán cenový údaj	
Parcely:	st. 33, 61, 62/1, 63/3, 66, 70/1

Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	st. 33
Obec:	Královec [530808]
Katastrální území:	Královec [602761]
Číslo LV:	834
Výměra [m²]:	227
Způsob využití:	zbořeniště
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří




Map showing the location of parcel st. 33 in Královec. The parcel is highlighted in blue. A scale bar indicates 0 to 50 meters. The map shows surrounding buildings and streets.

Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	61
Číslo LV:	834
Výměra [m²]:	3133
Druh pozemku:	trvalý travní porost




Map showing the location of parcel 61 in Královec. The parcel is highlighted in blue. A scale bar indicates 0 to 100 meters. The map shows surrounding buildings and streets.

Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	62/1
Číslo LV:	834
Výměra [m²]:	937
Druh pozemku:	trvalý travní porost




Map showing the location of parcel 62/1 in Královec. The parcel is highlighted in blue. A scale bar indicates 0 to 100 meters. The map shows surrounding buildings and streets.

Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	63/3
Číslo LV:	834
Výměra [m²]:	234
Druh pozemku:	zahrada




Map showing the location of parcel 63/3 in Královec. The parcel is highlighted in blue. A scale bar indicates 0 to 100 meters. The map shows surrounding buildings and streets.

Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	66
Číslo LV:	834
Výměra [m²]:	414
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Map showing the location of parcel 66 in Královec. The parcel is highlighted in blue. A scale bar indicates 0 to 50 meters. The map shows surrounding buildings and streets.

Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	70/1
Číslo LV:	834
Výměra [m²]:	1411



Map showing the location of parcel 70/1 in Královec. The parcel is highlighted in blue. A scale bar indicates 0 to 100 meters. The map shows surrounding buildings and streets.

Druh pozemku:	trvalý travní porost
---------------	----------------------

04 Královec 4 749 m²

Informace o řízení	
Číslo řízení:	V-3013/2021
Účastníci řízení	
Převodce	ContactPoint Czech Republic, spol. s r.o.
Nabyvatel	Ing. Jan Švorčík
Provedené operace	
Podpis smlouvy	07.04.2021
Právní účinky	13.04.2021
Provedení vkladu	04.05.2021
Kupní cena	1.410.463,00 Kč
Seznam nemovitostí, ke kterým byl v rámci řízení zapsán cenový údaj	
Parcelly:	1015/2, 1236/2

Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	1015/2
Obec:	Královec [530808]
Katastrální území:	Královec [602761]
Číslo LV:	904
Výměra [m ²]:	2548
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Informace o pozemku	
Parcelní číslo:	1236/2
Číslo LV:	904
Výměra [m ²]:	2201
Druh pozemku:	trvalý travní porost

Vlastníci, jiní oprávnění	
Švorčík Jan Ing., 28. října 420, 55203 Česká Skalice	

Řízení, kde zapsán cenový údaj	
V-3013/2021-610	04.05.2021

Použité koeficienty:

- K1 Redukce pramene ceny
- K2 Poloha, lokalita
- K3 Vliv velikosti pozemku
- K4 Příslušenství, využití
- K5 Inženýrské sítě
- K6 Názor zpracovatele ocenění

$$K_i = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$$

Porovnání:

	UP	cena		K1	K2	K3	K4	K5	K6	Ki	cena			
		celková	jednotková	zdroj	lok.	vel.	využ.	IS	názor	výsl	upravená			
1	Lampertice	10 245	1 844 100,00	180,00	1,00	1,00	1,20	1,00	0,95	1,00	1,14	205,20		
2	Lampertice	14 310	2 146 500,00	150,00	1,00	1,00	1,20	1,00	0,95	1,00	1,14	171,00		
3	Královec	6 356	1 580 000,00	248,58	1,23	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,23	306,30		
4	Královec	4 749	1 410 463,00	297,00	1,11	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,11	329,81		
min												Kč/m ²	171,00	
max													Kč/m ²	329,81
průměr													Kč/m ²	253,08
medián													Kč/m ²	255,75
směrodatná odchylka													Kč/m ²	66,61
geometrický průměr													Kč/m ²	244,00
průměr-(0,15×(max-min))													Kč/m ²	229,26
použitá jednotková cena													Kč/m ²	250,00
Výsledná jednotková cena													Kč/m²	250,00

Rekapitulace ocenění porovnávacím způsobem**Cena porovnávacím způsobem celkem****250,00 Kč/m²****Pozn.**

Použité kopie kupních smluv jsou v souladu s předpisy na ochranu osobních údajů (zákon č. 110/2019 Sb., zákon o zpracování osobních údajů) archivovány v archivu znalce a po naplnění účelu zpracování jsou osobní údaje zlikvidovány.

§ 61 zákona č. 110/2019 Sb.

(1) Fyzická osoba, právnická osoba nebo podnikající fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že poruší zákaz zveřejnění osobních údajů stanovený jiným právním předpisem

(2) Za přestupek podle odstavce 1 lze uložit pokutu do

a) 1 000 000,00 Kč,

Originály smluv jsou veřejně přístupné v archivu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního. Na základě příslušné registrace a úhradě poplatků je lze také získat ve veřejně dostupných databázích (Dálkový přístup do Katastru nemovitostí). V posudku jsou uvedeny čísla řízení, podle kterých lze kupní smlouvy v KN dohledat.

Vliv spoluvlastnického podílu

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti id ½.

Spoluvlastnický podíl je hůře obchodovatelný, proto se indikovaná obvyklá cena redukuje podle velikosti tohoto podílu.

Pro daný případ je použita redukce ve výši 75%.

LV 842

parc. č. 5	572	m ²
parc. č. 51/2	55	m ²
parc. č. 1229/8	404	m ²
parc. č. 1229/9	917	m ²
parc. č. 1428/1	150	m ²
parc. č. 1428/2	266	m ²
parc. č. 2704	13467	m ²
	15831	m²
použitá jednotková obvyklá cena	250,00	Kč/m ²
Celkem	3 957 750,00	Kč
velikost podílu	1/2	
podíl celkem	1 978 875,00	Kč
vliv podílu	0,75	
celkem	1 484 156,25	Kč
CELKEM zaokrouhleno	1 484 200,00	Kč

LV 909

parc.č. 1229/10	2127	m ²
parc.č. 1428/3	145	m ²
	2272	m²
použitá jednotková obvyklá cena	250,00	Kč/m ²
	568 000,00	Kč
velikost podílu	1/2	
podíl celkem	284 000,00	Kč
vliv podílu	0,75	
celkem	213 000,00	Kč
CELKEM zaokrouhleno	213 000,00	Kč

5. VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

REKAPITULACE

Porovnávací způsob LV 842

1 484 200,00 Kč

Porovnávací způsob LV 909

213 000,00 Kč

6. ODŮVODNĚNÍ

INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY DAT

*Předmětná nemovitost je oceněna podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění a v souladu s mezinárodními oceňovacími standardy - **IVS 2020** (International Valuation Standards 2020), které vydává **IVSC** (International Valuation Standards Committee), Evropskými oceňovacími standardy – **EVS 2020** (European Valuation Standards 2020), které vydává **TEGoVA** (The European Group of Valuers Associations) a s principy, které jsou základem **RICS** (Royal Institution of Chartered Surveyors).

V dané lokalitě byly zjištěny prodeje podobných nemovitostí. Proto byl použit porovnávací způsob ocenění a to přímým porovnáním.

Byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, nebyly zohledňovány vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby.

Rizika spojená s nemovitou zástavou byla standardně vyhodnocena.

Na základě zpracování posbíraných a vytvořených dat byla provedena analýza těchto dat.

Provedením konfrontace jednotlivých kvalitativních a kvantitativních parametrů posbíraných a vytvořených dat o oceňované entitě s kvalitativními a kvantitativními parametry posbíraných a vytvořených dat porovnávacích entit (přímým porovnáním), jak je přehledně uvedeno v závěrečné tabulce, byla indikovaná výsledná porovnávací cena.

OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI:

Porovnáním všech dostupných informací o hodnocené nemovitosti, s přihlédnutím k danému místu a času a k danému typu nemovitosti, s uvážením celkové situace v regionu a vyhodnocením těchto skutečností, odhaduji, s pravděpodobností **85%**, obvyklou cenu celé nemovitosti tj.:

pozemky parc.č. 5, 51/2, 1229/8, 1229/9, 1428/1, 1428/2, 2704 a s příslušenstvím uvedené na LV 842 pro k.ú. Královec, obec Královec, okres Trutnov a pozemky parc.č. 1229/10 a 1428/3 a s příslušenstvím uvedené na LV 909 pro k.ú. Královec, obec Královec, okres Trutnov ve (skutečném, technickém) stavu k datu ocenění při obvyklém způsobu prodeje na:

Obvyklá cena LV 842

1 484 200,00 Kč

Obvyklá cena LV 909

213 000,00 Kč

7. ZÁVĚR

7.1 Citace zadané odborné otázky

Jaká je obvyklá cena, případně tržní hodnota PŘEDMĚTU posudku?

7.2 Odpověď

Obvyklá cena PŘEDMĚTU posudku - pozemky parc.č. 5, 51/2, 1229/8, 1229/9, 1428/1, 1428/2, 2704 a s příslušenstvím uvedené na LV 842 pro k.ú. Královec, obec Královec, okres Trutnov a pozemky parc.č. 1229/10 a 1428/3 a s příslušenstvím uvedené na LV 909 pro k.ú. Královec, obec Královec, okres Trutnov - je:

**Obvyklá cena – LV 842:
1 484 200,- Kč**

slovy: jedenmiliónčtyřistaosmdesátčtyřítisícdevět korun českých

**Obvyklá cena – LV 909:
213 000,- Kč**

slovy: dvěstětrinácttisíc korun českých

7.3 Podmínky správnosti

Cena je stanovena k datu vypracování posudku.

V Praze dne 10.04.202

Ing. Miroslav Kotaška
Smaragdová 443, Praha 5
telefon: 724 02 51 83



8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Ve smyslu ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ve smyslu ustanovení § 110a zákona č. 141/1961 Sb., trestního řádu, ve znění pozdějších předpisů, tímto prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.11.1999 č.j. Spr 2329/99 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a základní obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4333-13/2022 evidence posudků.

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji přiloženým dokladem.

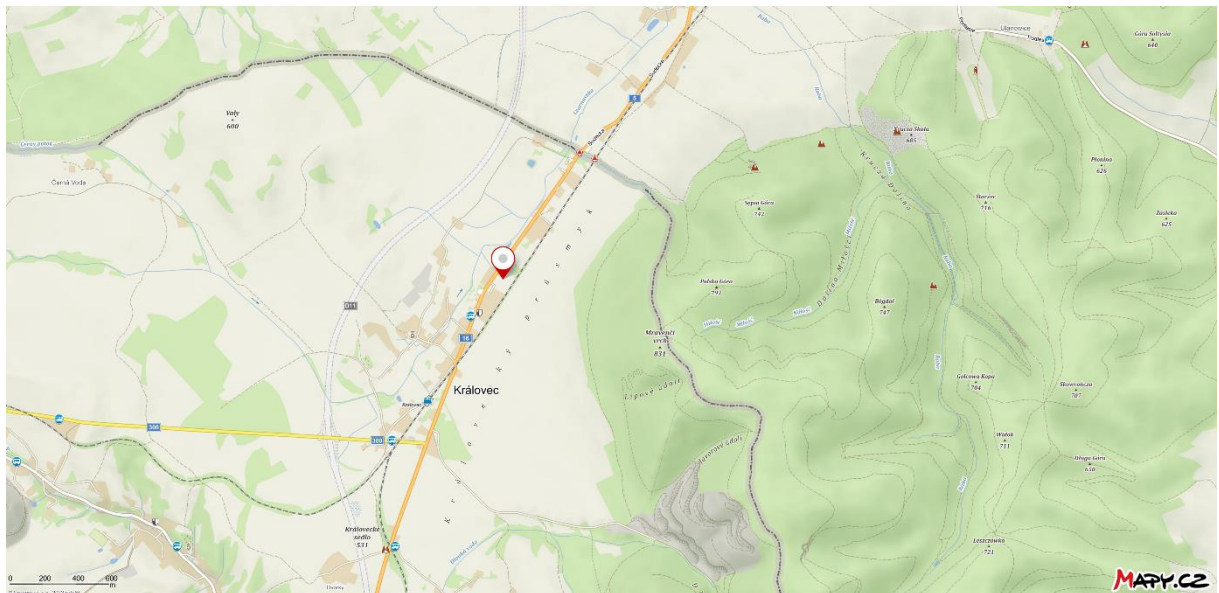
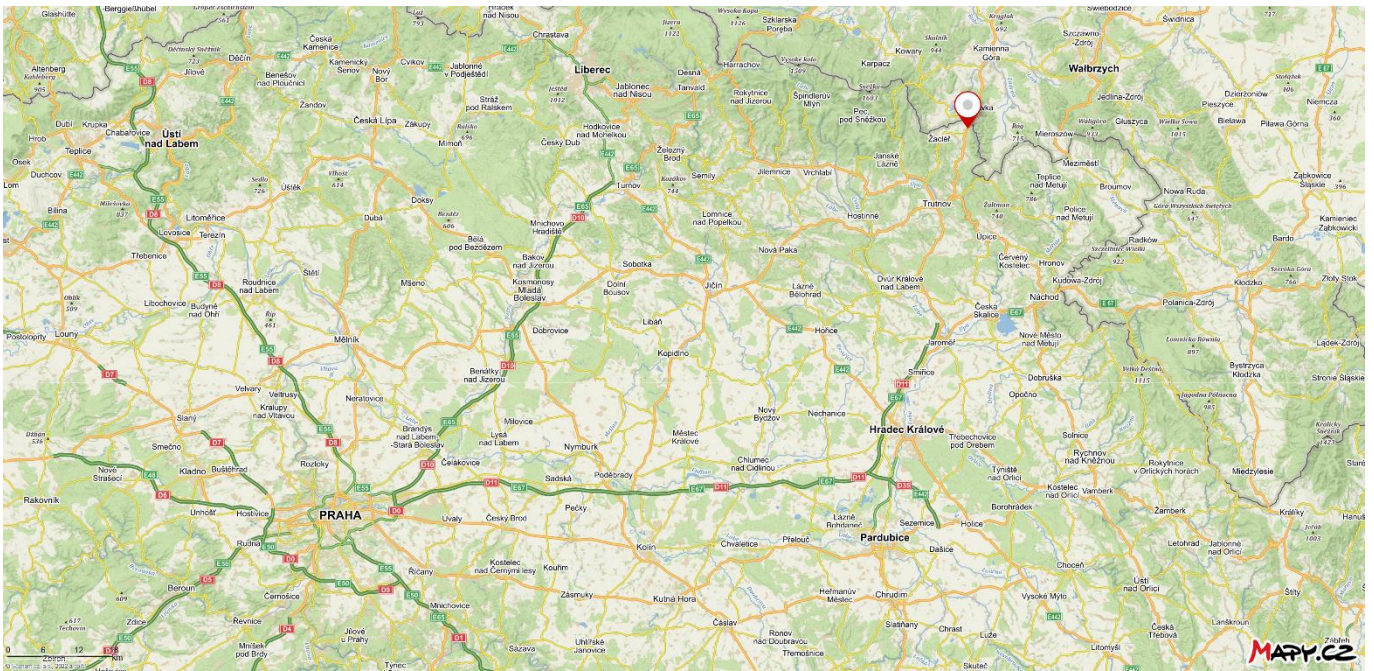


Ing. Miroslav KOTAŠKA
soudní znalec
Smaragdová 443
Praha 5 - Slivenec
tel.: 251 812 648, 724 025 183

9. SEZNAM PŘÍLOH

- | | |
|--------------------------|------|
| 1. Situování nemovitosti | 1 A4 |
| 2. Fotodokumentace | 1 A4 |

SITUOVÁNÍ NEMOVITOSTI



FOTODOKUMENTACE

