ZNALECKÝ POSUDEK

4 926-12-2016

Ocenění nemovité věci zapsané na LV č. 2916
v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu
pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram,
pro obec a k. ú. Dobříš,
pozemková parcela p. č. 1361/24, orná půda, ZPF

Objednatel
Mgr. Robert Hynek, insolvenční správce dlužníka Františka Kajgra
Praha, Vodičkova 30, IČ 66 24 89 14

Zpracovatel
Česká znalecká, a. s.
Hradec Králové, Nezvalova 423, IČ 25 26 01 38

Úvodní list

Objednatel:	**Mgr. Robert Hynek,** **insolvenční správce dlužníka Františka Kajgra** Vodičkova 30 110 00 Praha 1 IČ 66 24 89 14
Zadání znaleckého posudku:	Znalecký posudek byl vypracován na základě **Objednávky** objednatele znaleckého posudku ze dne **29. dubna 2016**.
Předmět ocenění:	**Ocenění nemovité věci** zapsané na LV č. **2916** v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro **Středočeský kraj**, Katastrální pracoviště Příbram, pro obec a k. ú. **Dobříš**, **pozemková parcela p. č. 1361/24**, orná půda, ZPF, o výměře 1.543 m².
Účel ocenění:	Ocenění je zpracováno pro **účely** probíhajícího **insolvenčního řízení**, popř. pro prodej daných nemovitých věcí.
Zpracovatel:	**Česká znalecká, a. s.** Nezvalova 423 500 03 Hradec Králové ID **bkndkpx** IČ 25 26 01 38, DIČ CZ25260138 ▪ zapsaná v obchodním rejstříku u KS v Hradci Králové, oddíl B., vložka 2223
Znalecký posudek zpracovali:	▪ Dr. Ing. Vítězslav Hálek, MBA, Ph.D., ▪ Ing. Vladimír Krupka, ▪ Ing. Jiří Šnejdr.
Počet vyhotovení:	Znalecký posudek se vydává ve **čtyřech** (4) vyhotoveních, z nichž **tři** (3) obdrží objednatel.
Datum zpracování:	**3. června 2016**

O b s a h

Úvodní list 2
Obsah 3
Výchozí předpoklady a omezující podmínky 4
Osvědčení 5
Znalecká doložka 6

1. Předmět ocenění 7

2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku 8

3. Metody ocenění 10

4. Ocenění nemovitých věcí – cena zjištěná 16

5. Ocenění nemovitých věcí – cenové porovnání 21

6. Rekapitulace ocenění – stanovení obvyklé hodnoty 24

7. Ocenění práv a právních závad 25

8. Výsledek ocenění, závěr 26

9. Seznam příloh 27

Výchozí předpoklady a omezující podmínky

Tento **znalecký posudek** byl zpracován v souladu s následujícími **1)** výchozími **předpoklady** a **2)** omezujícími **podmínkami**:

1. Znalecký ústav **vycházel** ze **a)** svých databází, **b)** obecně dostupných informací a z **c)** informací a prohlášení o pravosti a platnosti předložených podkladů. **Neodpovídá** tudíž zejména za:
   a) pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným movitým a nemovitým věcem,
   b) pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemních vztahů k nim, jejichž existence měla nebo mohla mít vliv na provedený znalecký posudek.

2. Znalecký ústav **vycházel** z toho, že informace získané z předložených podkladů pro zpracování znaleckého posudku jsou věrohodné a správné, a nebyly tudíž ve všech případech z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

3. Znalecký posudek je vypracován v souladu se **1)** zákonem č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění, **2)** vyhláškou č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, a **3)** zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění.

4. Tento znalecký posudek **respektuje** právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní, které měly platnost v době, k níž je posudek zpracován.

5. Znalecký posudek byl podán v souladu s mezinárodními podmínkami pro udělování certifikátu kvality **ISO 9001**, jehož je znalecký ústav Česká znalecká, a. s. držitelem pod č. j. DQS-9001/41/09/rev.2.

Osvědčení

Znalecký ústav tímto **osvědčuje**, že

1. V současné době **nemá** a ani v budoucnosti **nebude** mít prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného znaleckého posudku. Odměna za provedený znalecký posudek nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.

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

3. Znalecký posudek je zpracován s **vědomím následků** vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 346 zákona č. 40/2009 Sb. trestní zákoník.

4. Znalecký ústav si je **vědom následků** vědomě nepravdivého posudku ve smyslu **1)** § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád) a **2)** § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Bylo nám ctí poskytnout své služby v souvislosti s **oceněním** daných **nemovitých věcí**.

Hradec Králové **3. června 2016**

Dr. Ing. Vítězslav **H á l e k**, MBA, Ph.D.
statutární ředitel

Znalecká doložka

Znalecký posudek podal znalecký ústav Česká znalecká, a. s., zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR na základě Rozhodnutí ministra spravedlnosti č. 57/2012-OSD-SZN/6 do I. oddílu seznamu znaleckých ústavů podle **1)** ustanovení § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, a **2)** ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pro obor **ekonomika** s rozsahem **znaleckého oprávnění** pro:

- oceňování podniku jako celku
- oceňování cenných papírů a obchodování s nimi
- oceňování derivátů kapitálového trhu
- oceňování hmotného majetku, aktiv a pasiv
- oceňování nehmotného majetku a majetkových práv
- oceňování pohledávek a závazků
- oceňování podílů v obchodních společnostech
- oceňování nepeněžních vkladů
- oceňování nemovitostí
- oceňování přístrojů, strojů, strojních zařízení a technologických celků včetně posuzování jejich technického stavu
- posuzování úvěrové způsobilosti fyzických a právnických osob,
- posuzování bonity podnikatelských subjektů
- hodnocení úvěrových rizik, transferové ceny
- mezinárodní daňové plánování
- oceňování jmění obchodní společnosti při fúzi, rozdělení a změně právní formy
- oceňování vypořádacího podílu z čistého obchodního majetku
- oceňování zastaveného obchodního podílu pro účely převodu na úhradu dluhu
- přezkoumání úvěrových transakcí, vztahů mezi propojenými osobami, činnosti člena statutárního orgánu z hlediska ekonomických zájmů, vztahů mezi majoritními a minoritními akcionáři, ovládací smlouvy z ekonomického hlediska
- přezkoumání ceny obvyklé, přiměřenosti plnění a dalších ekonomických aspektů vyplývajících ze smlouvy o převodu podniku nebo jeho části, smlouvy o nájmu podniku nebo jeho části, ovládací smlouvy a smlouvy o převodu zisku
- přezkoumání projektu přeměny a dalších ekonomických aspektů vyplývajících ze smlouvy o fúzi
- přezkoumání ekonomických, daňových a účetních aspektů operací spojených s pohybem zboží a služeb uvnitř i vně České republiky, resp. Evropské unie
- posouzení přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídce na odkoupení
- účetnictví a cash – flow

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem **920/2016** deníku znaleckého ústavu.

Hradec Králové **3. června 2016**

Dr. Ing. Vítězslav **H á l e k**, MBA, Ph.D.
statutární ředitel

1. Předmět ocenění

Předmětem ocenění jsou **nemovité věci** zapsané na LV č. **2916** v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro **Středočeský kraj**, Katastrální pracoviště Příbram, pro obec a k. ú. **Dobříš**, a to **pozemková parcela p. č. 1361/24**, orná půda, ZPF, o výměře 1.543 m².

Specifikace předmětu ocenění

- pozemková parcela **p. č. 1361/24**, orná půda, ZPF, o výměře 1.543 m².

Vlastník dle katastru nemovitostí, LV č. 2916, k. ú. Dobříš

Vlastnické právo

SJM Kajgr František a Kajgrová Hana
Javorová 1512
263 01 Dobříš

narozen [redacted]
narozena [redacted]

Práva a omezení váznoucí na předmětu ocenění (dle evidence KN)

- Zástavní právo smluvní, viz výpis z katastru nemovitostí č. 2333, k. ú. Dobříš, příloha č. 1 znaleckého posudku; předmětné omezení vlastnického práva prodejem nemovitých věcí v daném insolvenčním řízení zanikají, tj. nemají na ocenění významný vliv.

Datum, ke kterému je provedeno ocenění ..... **18. května 2016**

2. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Při vypracování znaleckého posudku jsme **vycházeli** z:

1 – podkladů uvedených na veřejně dostupných internetových zdrojích,
2 – odborné literatury zaměřené na tématiku ceny obvyklé a
3 – podkladů předaných objednatelem znaleckého posudku.

1 – Použité veřejné zdroje

- http://www.justice.cz/
- http://www.cuzk.cz/
- http://www.sreality.cz/
- http://www.mestodobris.cz/

2 – Odborná literatura zaměřená na problematiku ceny obvyklé

- HÁLEK, V. ***Oceňování majetku v praxi.*** Bratislava: DonauMedia, vyd. 1, 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.
- HÁLEK, V. ***Pojem cena obvyklá po 1. lednu 2014.*** Trestněprávní revue. 2015, roč. 14, č. 4, str. 90-97, ISSN 1213-5313.
- BRADÁČ, A. ***Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí.*** Brno: CERM, vyd. 1, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
- BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍ, P. ***Úřední oceňování majetku 2016***. Brno: CERM, vyd.1., 2016. 328 s. ISBN 978-80-7204-927-1.

3 – Podklady předané ze strany objednatele znaleckého posudku

Jako podklad pro ocenění nám byla ze strany objednatele znaleckého posudku poskytnuta **specifikace oceňovaného nemovitého majetku**. Dále jsme vycházeli z **výpisu z katastru nemovitostí, snímku z katastrální mapy, informací z územního plánu města Dobříš, informací od vlastníka nemovitých věcí** poskytnutých při provedené prohlídce, informací z realitních serverů či realitních kanceláří v daném místě a čase.

Dále dne **18. května 2016** byla provedena prohlídka oceňovaného majetku a pořízena fotodokumentace.

Tyto **zdroje** (**1 – 3**) jsme pokládali za **věrohodné** a **úplné**. Vybrané podklady pro ocenění jsou součástí **CD přílohy** tohoto znaleckého posudku. Odborná literatura (**bod 2**) je dostupná a bezplatně stažitelná z internetové adresy **www.halek.org**.

3. Metody ocenění

Metody ocenění a jejich výběr

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (**ZOM**), stanovuje v **§ 2**, že majetek a služba se oceňují **obvyklou cenou**, pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou (**COB**) se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při **1)** prodejích stejného (obdobného) majetku nebo služby v **2)** obvyklém obchodním styku v tuzemsku, a to **3)** ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny **okolnosti**, které mají na cenu **vliv**, avšak do její výše se **nepromítají** vlivy **1)** mimořádných okolností trhu, **2)** osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani **3)** vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například **1)** stav tísně prodávajícího nebo kupujícího nebo **2)** důsledky přírodních či jiných kalamit. **Osobní poměry** jsou viditelné majetkové vztahy rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. **Zvláštní oblibu** představuje zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě, vyplývající z osobního vztahu k nim. **COB** vyjadřuje hodnotu (peněžní ekvivalent) předmětu ocenění a určí se **porovnáním**.

Mimořádnou cenou se rozumí podle **ZOM** cena, do jejíž výše se promítly **mimořádné** okolnosti trhu, **osobní poměry** prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv **zvláštní obliby**.

Cena určená podle tohoto zákona **jinak** než **COB** nebo **mimořádná** cena, je cena **zjištěná**.

Jako **JINÉ** **způsoby oceňování** stanovuje zákon následující **metody**:

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 za daných podmínek z předmětu ocenění skutečně získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (pomocí úrokové míry),
c. **porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji,
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.

1) Axiom éta – schematická metodika stanovení ceny obvyklé

COB produktu (zboží, služby nebo transakce) je možné chápat jako **peněžní částku,** zjištěnou na základě **porovnání**:

1. **výchozích cen**,
2. **srovnatelných produktů**,
3. na **místním**, nebo **srovnatelném** trhu,
4. za **obdobných transakčních podmínek**.

Přičemž:

1. **výchozími cenami** pro porovnání jsou:
   a. **veřejně** známé ceny (ceny jsou zjistitelné pro kupujícího),
   b. **legálního prodeje** (nikoliv černý trh),
   c. **platné** k datu ocenění (datum uskutečnění transakce).

2. **cenové porovnání** je provedeno buď na **místním trhu**, nebo na trhu **srovnatelném** co do:
   a. **charakteru** (trh nemovitostí x trh movitých věcí, trh nových produktů x trh bazarový) a
   b. **rozsahu** (místní trh na úrovni obce, regionální trh, trh ČR, evropský trh).

3. **srovnatelnost produktů** je zajištěna z hlediska:
   a. **dostupnosti** (srovnatelný produkt musí být dostupný na stejném trhu),
   b. **užitečnosti** – účelu – potřeby (srovnatelný produkt musí sloužit ke srovnatelnému účelu, k uspokojení srovnatelné potřeby),
   c. **kvality** – standardu – (srovnatelný produkt musí být dostupný ve srovnatelné kvalitě, mít obdobné technické vlastnosti),
   d. **kvantity** – srovnání musí být prováděno na stejném množství produktu.

4. u porovnávaných transakcí platily obdobné **transakční podmínky** spočívající v:

a. **záruce** (jejím rozsahu a době trvání),
b. **obchodních podmínkách** (době splatnosti, termínu dodání),
c. **účasti prostředníka** (přímý nebo zprostředkovaný prodej),
d. **rozsahu dodávky** (jednotlivé nákupy nebo opakované nákupy či hromadná dodávka).

Pokud má být v intencích uvedeného **axiomu η** zjištěna **COB** učiněné **služby** či jiné **transakce**, musí se tak dít na základě zjištění porovnatelných veřejně známých cen porovnatelného souboru služeb/transakcí platných k datu realizace služby/transakce.

2) Metody pro ocenění nemovitého majetku

Pro potřeby stanovení **obvyklé, tržní, hodnoty** majetku lze obecně využít následující **metody**:

- metoda **nákladová** (metoda zjištění věcné hodnoty),
- metoda **výnosová**,
- metoda **porovnávací**.

Nákladová metoda

Nákladová metoda (metoda věcné hodnoty) pro ocenění majetku je založena na principu **srovnání** s náklady na pořízení určitého majetku se způsobem využití a hodnotou podobnou oceňovanému majetku. Při stanovení hodnoty majetku touto metodou se **1)** stanoví tzv. **výchozí hodnota,** která udává, za kolik by se dal obdobný majetek pořídit k datu ocenění.

Při stanovení **výchozí hodnoty** lze vycházet z:

- ceny srovnatelného majetku,
- cenových indexů,
- pracnosti.

Následuje **2)** zohlednění **míry opotřebení** oceňovaného majetku, které se promítne do výsledné **věcné hodnoty majetku.** Matematicky lze uvedený přístup vyjádřit následujícím vztahem:

$$V = \sum_{i=1}^{n} P_i - O_i$$

kde **P_i** .....pořizovací cena oceňovaného majetku (k datu ocenění)
O_i.....snížení pořizovací hodnoty majetku v důsledku opotřebení
n .....počet oceňovaných předmětů

Výnosová metoda

Výnosové metody pro ocenění majetku vycházejí z předpokladu, že hodnota majetku je určena **očekávaným užitkem** pro jeho majitele. Výnosové metody jsou založeny na **1) časové hodnotě peněz** a **2)** relativního **rizika** spojeného s využíváním oceňovaného majetku.

Východiskem **výnosových metod** je stanovení dosažitelných **zisků** plynoucích z **vlastnictví** oceňovaného majetku (**TČV**). Dále je potřeba určit **kapitalizační míru** (**R**), kterou je možné odvodit ze vztahu

$$\mathbf{R = R_1 + (-R_2) + R_3}$$

kde **R_1** .....bezriziková úroková míra (úroková míra bezrizikových vkladů)
R_2 .....míra inflace
R_3 .....specifické riziko

Hodnotu majetku indikujeme podle následujícího vztahu:

$$V = \frac{TČV}{R}$$

Porovnávací metoda

Základem **porovnávací metody** je logicky **porovnání** s obdobným majetkem, který byl na trhu v nedávné/blízké době převáděn. Matematicky lze uvedený oceňovací model popsat vztahem:

$$V = \frac{1}{n}\sum_{i=1}^{n} P_i k_i$$

kde **P_i** .....realizovaná cena podobného majetku
k_i .....koeficient vyjadřující podobnost realizovaného a oceňovaného majetku
n .....počet porovnávaných případů

Z důvodu používání **rozdílné terminologie** v právních předpisech a častým používáním termínů **CENA** a **HODNOTA** uvádíme níže základní **definice** nejčastěji používaných **výrazů**:

Tržní hodnota (v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGoVA)

*"**Finanční částka**, kterou je možné získat **prodejem** majetku mezi **dobrovolně** a **legálně** jednajícím potencionálním kupujícím a prodávajícím. Přitom obě zúčastněné strany mají **zájem** na uskutečnění transakce a **nejsou** ovlivněny jakýmkoliv nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, ať už ze strany kupujícího nebo ze strany prodávajícího, a znají všechna relevantní fakta o předmětném majetku."*

Cena pořizovací

*"**Cena**, za kterou byla věc **pořízena** za použití v **době pořízení** platných metodik a cen, **bez** odpočtu opotřebení."*

V účetnictví je cena pořizovací uváděna jako "Brutto".

Výnosová hodnota

*"**Jistina**, kterou je nutné při stanovené **úrokové sazbě** uložit, aby **úroky** z této jistiny byly **stejné** jako čistý **výnos** z majetku, nebo je možné tuto částku **investovat** na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry."*

Časová hodnota (věcná nebo substanční hodnota)

*"Je **reprodukční cenou** věci, **sníženou** o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrnému stavu věci stejného stáří a přiměřené intenzity využívání, případně snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci."*

Nominální hodnota
Hodnota uváděná v účetnictví jako **"Brutto"**.

Zůstatková hodnota
Hodnota uvedená v účetnictví jako **zůstatková cena** nebo hodnota **"Netto"**.

Účetní hodnota
Hodnota **ekvivalentní** zůstatkové hodnotě nebo hodnotě **"Netto"**.

4. Ocenění nemovitých věcí – cena zjištěná

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle **zákona č. 151/1997** Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a **vyhlášky MF ČR č. 441/2013** Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek p. č. 1361/24, Dobříš
Adresa předmětu ocenění:	Dobříš, Pražská, PSČ 263 01
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Dobříš
Katastrální území:	Dobříš
Počet obyvatel:	8.878

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 380,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce – Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce – Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha–východ, Praha–západ	III	0,85
O3. Poloha obce – Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci – V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce – Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci – Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku
ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **947,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi – Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy – Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost – Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost – Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené – Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko – Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,000}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel.

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby – Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí – Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci – Navazující na střed (centrum) obce	II	- 0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec – Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku – V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku – Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01

Název znaku	č.	P_i
7. Osobní hromadná doprava – Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti – Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,00
9. Obyvatelstvo – Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost – Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené – Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,000}$

A. Ocenění pozemků

A.1 Pozemek p. č. 1361/24

Obecný popis a situování

Jedná se o volný, nezastavěný, pozemek p. č. 1361/24 o výměře 1.543 m², v druhu pozemku orná půda, který se nachází v severovýchodní okrajové části souvisle zastavěného území města a k. ú. Dobříš, na nároží ulic Pražská a Javorová, viz orientační mapa, příloha znaleckého posudku. Pozemek se nachází v rovinatém terénu, při hlavní příjezdové komunikaci z dálničního sjezdu č. 27, ul. Pražská, na hranici pozemku jsou přivedeny přípojky veškerých dostupných inženýrských sítí, tj. vodovodu, kanalizace, elektrické sítě a plynovodu. Přístup na pozemky je z veřejné komunikace ulice Javorová (pozemek p. č. 1361/1). Dle Územního plánu města Dobříš se daný pozemek nachází ve stabilizovaném území bydlení v rodinných domech městské a příměstské (označení BI), resp. daný pozemek lze v budoucnu využít pro zástavbu RD. Vzhledem k tomu, že pro danou lokalitu neexistuje cenová mapa stavebních pozemků, tak předmětný pozemek bude oceněn dle příslušného cenového předpisu, a to dle § 9 odst. 4, tj. jiné pozemky zahrnuté do územního plánu k zastavění.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,000

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku – Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice – Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky – Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma – Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku – Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené – Bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 1,000 * 1,000 = **1,000**

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 9 odst. 4 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří				
§ 9 odst. 4	947,00	1,000	0,300	284,10

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	orná půda	1361/24	1 543,00	284,10	438 366,30
S o u č e t					**438 366,30**

Stavební pozemky – celkem **438 366,30 Kč**

Pozemek p. č. 1361/24 – zjištěná cena **438 366,30 Kč**

C. Rekapitulace

Rekapitulace výsledných cen

A. Ocenění pozemků

A.1 Pozemek p. č. 1361/24 438 366,30 Kč

Ocenění pozemků celkem **438 366,30 Kč**

Celkem **438 366,30 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **438 366,30 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50 **438 370,00 Kč**

Dílčí závěr

Cena nemovité věci zapsané na **LV č. 2916** v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro **Středočeský kraj**, Katastrální pracoviště Příbram, pro obec a k. ú. **Dobříš**, a to **pozemková parcela p. č. 1361/24**, orná půda, ZPF, o výměře 1.543 m², zjištěná dle **vyhlášky Ministerstva financí České republiky** č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, činí k datu ocenění částku ve výši:

Kč 438.370,00

(slovy Čtyřistatřicetosmtisíctřistasedmdesát korun českých).

5. Ocenění nemovitých věcí – cenové porovnání

Při ocenění touto metodou stanovujeme hodnotu nemovitostí pomocí **analýzy prodejů obdobných druhů nemovitostí**, které byly uskutečněny v **1)** dané lokalitě v **2)** nedávném období. Analyzují se majetky prodané nebo nabízené k prodeji v současných tržních podmínkách v daném místě a čase. Tyto nemovitosti se porovnávají s oceňovanými nemovitostmi pomocí kritérií a cenotvorných faktorů, ovlivňujících potencionální poptávku po těchto nemovitostech.

Těmito **faktory** jsou především:

- datum uskutečnění prodeje, příp. pouze nabízený dosud nerealizovaný prodej,
- lokalizace a situování nemovitostí,
- existence přístupových možností k nemovitostem, dopravní obslužnost, infrastruktura,
- velikost, rozsah a rozmanitost majetku,
- velikost přináležejících a využitelných pozemků,
- technické stáří objektů,
- stavebně technický stav objektů, vybavenost objektů,
- morální opotřebení, zastaralost technologie výstavby,
- možnost další výstavby v dané lokalitě,
- okruh potencionálních investorů,
- majetkové vztahy, věcná břemena.

Údaje z těchto **nabízených** nebo **realizovaných prodejů** nemovitostí porovnáme dle vybraných kritérií s námi oceňovanou nemovitostí a provádíme korekce hodnoty v závislosti na rozdílech obou nemovitostí (porovnávané, porovnávací).

Při analýze uskutečňovaných či nabízených prodejů nemovitých věcí obdobného charakteru – pozemky pro zástavbu RD – byly v dané či obdobné lokalitě města **nalezeny odpovídající vzorky** porovnatelných nemovitých věcí, které jsou nabízeny na volném realitním trhu. Tyto porovnatelné vzorky byly na základě získaných údajů **porovnány s oceňovaným pozemkem** p. č. 1361/24 na základě základních parametrů charakterizujících dané nemovité věci, jejich umístění (lokalitu), napojení na inženýrské sítě, přístup i se subjektivním pohledem obecného potencionálního kupujícího.

Cenové porovnání

Nabízená nemovitost	Porovnání	Jednotková cena nabídková (Kč/m²)
Prodej **stavebního pozemku** v centru města Dobříš, **výměra 431 m²**. Je možné zastavět 120 m², veškeré inženýrské sítě k dispozici.	Připraveno pro zástavbu objektem pro bydlení, více atraktivní (klidnější) lokalita	**3 480,00**
Prodej **stavebního pozemku** v okrajové části města Dobříš – lokalita Svatá Anna, **výměra 1.131 m²**, veškeré inženýrské sítě na hranici pozemku.	Připraveno pro zástavbu objektem pro bydlení, obdobná lokalita	**1 749,00**
Prodej **stavebního pozemku** v centru města Dobříš, **výměra 1.106 m²**. Veškeré inženýrské sítě k dispozici.	Připraveno pro zástavbu objektem pro bydlení, více atraktivní (klidnější) lokalita	**3 500,00**
Prodej **stavebního pozemku** v okrajové části města Dobříš, ul. Příbramská, **výměra 791 m²**. Veškeré inženýrské sítě k dispozici.	Připraveno pro zástavbu objektem pro bydlení, více atraktivní (klidnější) lokalita	**3 000,00**
Prodej **stavebního pozemku** v okrajové části města Dobříš, **výměra 2.541 m²**. Veškeré inženýrské sítě k dispozici.	Připraveno pro zástavbu objektem pro bydlení, obdobná lokalita	**1 574,00**
Indikovaná odhadní cena		**2 660,00**
Koeficient zdroje ceny (nabídky)		0,95
Koeficient polohy (u hlavní komunikace, ul. Pražská)		0,95
Odhad ceny oceňovaného pozemku		2 400,00
Odhad ceny oceňovaných nemovitostí k datu ocenění po zaokrouhlení		**2 400,00**

Ocenění cenovým porovnáním

Pozemek p. č.	Druh pozemku	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
1361/24	orná půda	1 543,00	2 400,00	3 703 200,00
Ocenění po zaokrouhlení – celkem				**3 700 000,00**

Dílčí závěr

Porovnávací metodou zjištěná hodnota nemovité věci zapsané na **LV č. 2916** v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro **Středočeský kraj**, Katastrální pracoviště Příbram, pro obec a k. ú. **Dobříš**, a to **pozemková parcela p. č. 1361/24**, orná půda, ZPF, o výměře 1.543 m², je po zaokrouhlení stanovena k datu ocenění částkou ve výši:

Kč 3.700.000,00

(slovy Třimilionysedmsettisíc korun českých).

6. Rekapitulace ocenění – stanovení obvyklé hodnoty

Ke stanovení obvyklé, tržní, hodnoty nemovité věci zapsané na **LV č. 2916** v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro **Středočeský kraj**, Katastrální pracoviště Příbram, pro obec a k. ú. **Dobříš**, a to **pozemková parcela p. č. 1361/24**, orná půda, ZPF, o výměře 1.543 m², jsme použili obvykle používané metody ke stanovení hodnoty majetku – nemovitých věcí.

Hodnoty těmito metodami zjištěné jsou pro rekapitulaci uvedeny v následující specifikaci:

Metody stanovení hodnoty	Zjištěné hodnoty (Kč)
Zjištěná cena (cena zjištěná dle cenového předpisu)	438 370,00
Hodnota stanovená cenovým porovnáním	3 700 000,00

Závěr

Cena zjištěná dle **cenového předpisu** zde reprezentuje cenu nemovitých věcí z hlediska jejich teoretické prodejnosti vycházející ze statistického zjištění z prodejů takového druhu nemovitých věcí v dané lokalitě zhruba v daném čase. Vzhledem k širší územní platnosti tohoto ocenění a statistických údajů je nutno na tuto hodnotu z hlediska tržního ocenění pohlížet jako na orientační a obecnější a to zejména z důvodu, že není schopna zcela přesně reagovat na konkrétní charakteristiky a stav oceňovaných nemovitých věcí.

Cena stanovená **cenovým porovnáním** pak zhruba reprezentuje reálnou cenovou hladinu obdobného druhu nemovitých věcí v daném místě a čase s přesnějším zohledněním podstatných kritérií rozhodujících pro rozhodnutí o pořízení daných nemovitých věcí, v daném případě pozemků pro obytnou zástavbu, s již vybudovanými přípojkami inženýrských sítí.

Na základě výše uvedeného komentáře, zhodnocení, i subjektivního posouzení daného majetku (pozemku p. č. 1361/24) se domníváme, že jeho **obvyklá, tržní, hodnota**, která by mohla být dosažena při jeho realizaci (prodeji) na volném realitním trhu, by se mohla k datu jejich ocenění pohybovat **okolo hodnoty** zjištěné **cenovým porovnáním**.

Na základě výše uvedeného komentáře a zhodnocení pak budeme obvyklou, tržní, hodnotu daného pozemku p. č. 1361/24, zapsaného na LV č. 2916, k. ú. Dobříš, viz specifikace ocenění, odhadovat ve výši Kč 3.700.000,--.

7. Ocenění práv a právních závad

7.1 Omezení vlastnického práva dle evidence katastru nemovitostí

Na oceňované nemovité věci zapsané na **LV č. 2916** v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro **Středočeský kraj**, Katastrální pracoviště Příbram, pro obec a k. ú. **Dobříš**, a to **pozemkové parcele p. č. 1361/24**, orná půda, ZPF, o výměře 1.543 m², **váznou dle evidence katastru nemovitostí následující omezení vlastnického práva:**

Jedná se o:

- Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávek, oprávnění pro spol. MAFRIPA, s.r.o., IČ 25 15 30 21, viz LV č. 2333, k. ú. Dobříš, příloha č. 1 znaleckého posudku;

  vztahuje se na veškeré nemovité věci zapsané na LV č. 2332, k. ú. Dobříš.

Předmětná evidovaná omezení vlastnického práva prodejem v daném insolvenčním řízení zanikají.

7.2 Omezení vlastnického práva mimo evidenci katastru nemovitostí

Omezení vlastnického či jiného dispozičního práva mimo evidenci katastru nemovitost **nebyla zjištěna.**

7.3 Závěr

Na základě výše uvedeného jsou práva a právní závady váznoucí na oceňovaných nemovitých věcech, tak jak jsou znalci známy, oceněny částkou ve výši:

Kč 0,00

(slovy Nula korun českých).

8. Výsledek ocenění, závěr

Obvyklá, tržní, hodnota oceňované nemovité věci zapsané na **LV č. 2916** v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro **Středočeský kraj**, Katastrální pracoviště Příbram, pro obec a k. ú. **Dobříš**, a to **pozemkové parcely p. č. 1361/24**, orná půda, ZPF, o výměře 1.543 m², je ke dni ocenění odhadována částkou ve výši:

Kč 3.700.000,00

(slovy Třimilionysedmsettisíc korun českých).

Hradec Králové **3. června 2016**

Dr. Ing. Vítězslav **H á l e k**, MBA, Ph.D.
statutární ředitel

9. Seznam příloh

1. Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 2916, k. ú. Dobříš
2. Snímek z katastrální mapy
3. Orientační mapa, Územní plán
4. Podklady pro cenové porovnání
5. Fotodokumentace
6. CD příloha