

## Znalecký posudek

o ceně nemovitostí pozemků v katastru nemovitostí parc.č. 113/105, 124/32, 156/3 a 109/35 bez součástí a příslušenství v katastrálním území 613771 - Břehy, obci 574805 - Břehy, okresu Pardubice.

### **Objednatel posudku**

- Obec Břehy, IČ:00273392, Bahníkova 8, 535 01 Břehy, okres Pardubice

### **Účel posudku**

- Ocenění se provádí ve věci zjištění **ceny obvyklé** nemovitostí ve stavu k 5.12.2015

### **Znalecký úkol**

- Stanovení ceny obvyklé kombinací oceňovacích metodik "Zjištění věcné hodnoty" s "Metodou výnosovou" a "Metodou srovnávací". Pro metodiku "Zjištění věcné hodnoty" jsem použil jako prostředku podpůrného stanovení ceny zjištěné dle Zákona č. 151/1997 Sb. 1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona číslo 121/2000 Sb., zákona číslo 237/2004 Sb., zákona číslo 257/2004 Sb., zákona číslo 296/2007 Sb., zákona číslo 188/2011 Sb., zákona číslo 350/2012 Sb., zákona č. 303/2013 Sb. a Vyhlášky Ministerstva financí České republiky číslo 441/2013 Sb. k provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění Vyhlášky Ministerstva financí České republiky číslo 199/2014 Sb. s účinností k 1. říjnu 2014.

### **Posudek vypracoval**

- Petr Janko, Stojice č.p. 9, 535 01 Stojice, pošta Přelouč, okres Pardubice, GSM: +420 724 314 689, e-mail: janko.petr@tiscali.cz, GPS: Dec: 49.958390056 N, 15.61411595 E.

### **Adresa nemovitostí**

Lokalita zastavěné části obce stavbami pro bydlení venkovského typu - rodinnými domy, umístěná severozápadním směrem od ulice Obránců míru.

Posudek obsahuje 27 stran textu včetně titulního listu a příloh a předává se objednateli ve 2 vyhotoveních.

Ve Stojicích dne 14.12.2015

## Použité předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění

- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb.

- Vyhláška č. 199/2014 Sb. ze dne 19. září 2014, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

- Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

- Prohlídka nemovitosti provedena dne 5.12.2015, zaměření byli přítomni:

- Petr Janko, soudní znalec v sekci "Stavebnictví", oboru "Ekonomika", odvětví "Ceny a odhady nemovitostí", koncesovaný živnostník s předmětem "Oceňování majetku pro věci nemovité", "autorizovaný stavitel v oboru "Pozemní stavby"

- Ing. Petr Morávek, starosta Obce Břehy, objednavatel znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí, resp. Výpis z listu vlastnictví č. 97 okresu Pardubice, obce 574805 - Břehy, katastrálního území 613771 - Břehy, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrálním pracovištěm Pardubice dne 7.12.2015.

- Výpis z katastru nemovitostí, resp. Výpis z listu vlastnictví č. 254 okresu Pardubice, obce 574805 - Břehy, katastrálního území 613771 - Břehy, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrálním pracovištěm Pardubice dne 7.12.2015.

- Výpis z katastru nemovitostí, resp. Výpis z listu vlastnictví č. 287 okresu Pardubice, obce 574805 - Břehy, katastrálního území 613771 - Břehy, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrálním pracovištěm Pardubice dne 7.12.2015.

- Kopie katastrální mapy, pořízená dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dle volně přístupných webových stránek na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), odkaz <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/Mapa...> pro katastrální území 613771 - Břehy v souřadnicích S-JTSK - Y:661057, X:1057387 dne 13.12.2015.

- Kopie katastrální mapy, pořízená dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dle volně přístupných webových stránek na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), odkaz <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/Mapa...> pro katastrální území 613771 - Břehy v souřadnicích S-JTSK - Y:660733, X:1057203 dne 13.12.2015.

- Kopie katastrální mapy, pořízená dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dle volně přístupných webových stránek na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), odkaz <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/Mapa...> pro katastrální území 613771 - Břehy v souřadnicích S-JTSK - Y:660761, X:1057324 dne 13.12.2015.

- Kopie katastrální mapy, pořízená dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dle volně přístupných webových stránek na [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz), odkaz <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/Mapa...> pro katastrální území 613771 - Břehy v souřadnicích S-JTSK - Y:660915, X:1057184 dne 13.12.2015.

- Údaje, sdělené objednavatelem znaleckého posudku.

## Vlastnické a evidenční údaje

I. LV č. 97: 1/1 KREJČÍK Petr Ing., [redacted] ul. Novoměstská č.p. 8, Chrudim II, 537 01 Chrudim.

II. LV č. 254: 1/1 KROUTILOVÁ Marie, [redacted] ul. Obránců míru č.p. 202, 535 01 Břehy.

III. LV č. 287: 1/1 ŠTARMAN Petr, [redacted] ul. Družstevní č.p. 225, 535 01 Břehy.

## A. Nález

Předmětem ocenění jsou pozemky v katastru nemovitostí parc.č. 113/105, 124/32, 156/3 a 109/35 v katastrálním území 613771 - Břehy, obci 574805 - Břehy, okresu Pardubice. Pozemky jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Pardubice jako ostatní plochy se

způsobem využití ostatní komunikace. Uvedené pozemky jsou součástí využitelných ploch v intravilánu obce Břehy, de facto jsou součástí místní komunikace pro vozidla a částečně jako chodníky. Mají živičný, částečně dlážděný povrch. Pod pozemky se nachází různé inženýrské sítě v majetku obce, nebo jiného správce sítí. Tyto skutečnosti **nejsou** evidovány u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Pardubice jako věcná břemena, ale ve skutečnosti dané pozemky znehodnocují. Pozemky se takto nedají samostatně užívat a jejich cena klesá až o cca 30 %. Z druhé strany povrchově upravené pozemky živičnou komunikací, nebo dlážděnými chodníky nenabírají na tržní ceně, protože veškeré tyto povrchové úpravy byly prováděny na náklady obce.

## **Analýza trhu**

Dle zjištěných informací metodikou sobě vlastní a dle veřejně dostupných informací z webových stránek okolních realitních kanceláří se předmětné nemovitosti v daném místě a v dané době ke dni ocenění pohybují v převisu nabídky nad poptávkou. Porovnání je provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku), tak i z pohledu ziskovosti, nebo ztrátovosti s ohledem na dobu návratnosti případné vložené investice.

## **B. Obsah ocenění**

### **Oddíl "1" - Věcná hodnota LV č. 97**

### **Oddíl "2" - Věcná hodnota LV č. 254**

### **Oddíl "3" - Věcná hodnota LV č. 287**

## **Seznam oceněných položek**

#### **1 LV č. 97**

1.1 Pozemek parc.č. 113/105

#### **2 LV č. 254**

2.1 Pozemek parc.č. 124/32

2.2 Pozemek parc.č. 156/3

#### **3 LV č. 287**

3.1 Pozemek parc.č. 109/35

### **1 LV č. 97**

#### **1.1 Pozemek parc.č. 113/105**

Jedná se o pozemek parc.č. 113/105, zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Pardubice na listu vlastnictví č. 97 pro katastrální území Břehy, obec Břehy, okres Pardubice jako ostatní plocha, se způsobem využití ostatní komunikace o celkové výměře 361 m<sup>2</sup>.

V tomto konkrétním případě se jedná o veřejnou komunikaci místního významu ulice Nerudova, bezprostředně u křižovatky s ulicí Dlouhá. Pozemek je zatížen věcnými břemeny podzemních inženýrských sítí, které nejsou zapsány v katastru nemovitostí. Povrch pozemku tvoří živičná komunikace místního významu a chodníky. Inženýrské sítě byly vybudovány na náklady obce.



obr. 1



obr. 2



obr. 3



obr. 4



obr. 5



obr. 6



obr. 7



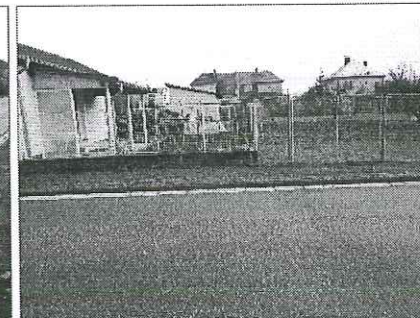
obr. 8



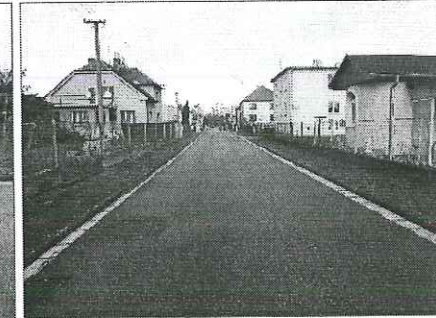
obr. 9



obr. 10



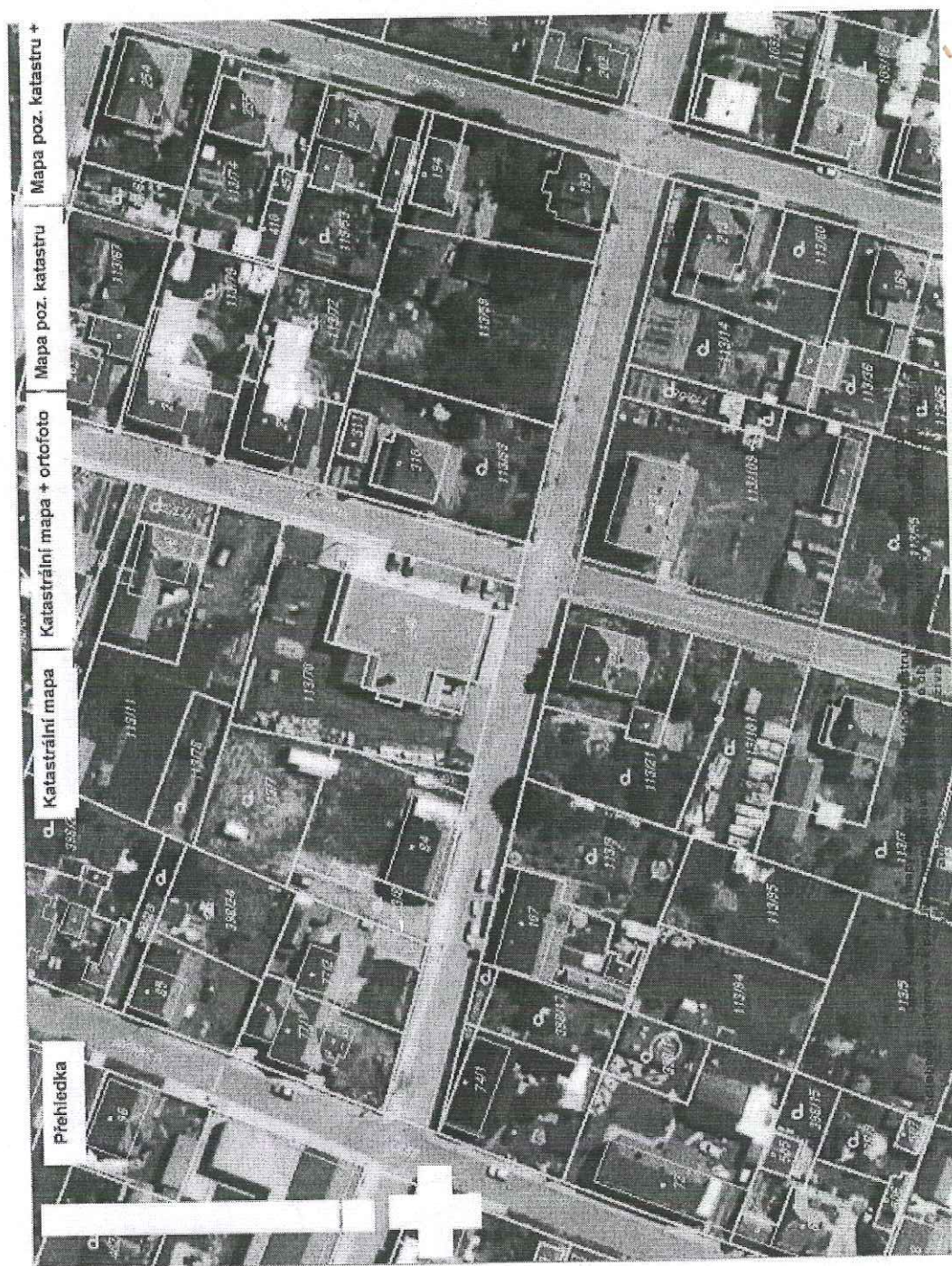
obr. 11



obr. 12

<http://sgi.nablizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themid=3&&MarQueryId=2EDA9E0...>

Publikace dat ISKN - Is :609ms, 1032 prvku.



obr. 1



Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC základní cena stavebního pozemku,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce  $I = P_5 \times (1 + \sum P_i)$ ,

$P_i$  hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací uvedeného v tabulce č. 5 v příloze č. 3.

Základní cena stavebního pozemku pro obce nevyjmenované v příloze č. 2 v tabulce č. 1 se podle § 3 písm. b) určí podle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6,$$

kde

ZC základní cena stavebního pozemku,

$ZC_v$  základní cena stavebního pozemku uvedená v příloze č. 2 tabulce č. 1,

$O_1$  koeficient velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v příloze č. 2 v tabulce č. 2,

$O_2$  koeficient hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází,

$O_3$  koeficient polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází,

$O_4$  koeficient technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází,

$O_5$  koeficient dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází,

$O_6$  koeficient občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází.

Vyjmenovaná obec **Pardubice**

$$ZC_v = 1\,400,- \text{ Kč/m}^2$$

Znak	kvalitativní pásmo		hodnota koef.
$O_1$	IV.	Velikost obce podle počtu obyvatel: 501 - 1000 obyvatel	0,65
$O_2$	IV.	Hospodářsko-správní význam obce: ostatní obce	0,60
$O_3$	IV.	Poloha obce: obec vzdálená od hranice vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
$O_4$	I.	Technická infrastruktura v obci: elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
$O_5$	III.	Dopravní obslužnost obce: železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
$O_6$	IV.	Občanská vybavenost obce: omezenou vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

$$ZC = 1\,400,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,65 \times 0,60 \times 1,01 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 = 446,68 \text{ Kč/m}^2 \quad \text{podle § 3 písm. b)}$$

Kvalitativní pásma pozemku komunikací příloha č. 3, tabulka č. 5

Znak číslo	kvalitativní pásmo		$P_i$
1.	II.	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah: místní komunikace, dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce od 1 201 m do 2 100 m	-0,40
2.	I.	Charakter a zastavěnost území: v kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
3.	I.	Povrchy: komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4.	II.	Vlivy ostatní neuvedené: vlivy snižující cenu	-0,26
5.	I.	Komerční využití: bez možnosti komerčního využití	0,60
$I = 0,60 \times (1 + -0,66)$			<b>0,204</b>

$$ZCU = 446,68 \text{ Kč/m}^2 \times 0,204 = 91,123 \text{ Kč/m}^2$$

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	cena pozemku [Kč]
1	Pozemek parc.č. 113/105 - ostatní plocha - ostatní komunikace	361	<b>32 895,40</b>
Celkem		361	<b>32 895,40</b>

**Věcná hodnota "1.1 Pozemek parc.č. 113/105"**

**32 895,40 Kč**

#### **Vlastnické podíly pro LV č. 97**

Vlastnický podíl	vlastník	cena podílu [Kč]
1/1	KREJČÍK Petr Ing.	<b>32 895,40</b>
Celkem		<b>32 895,40</b>

**Věcná hodnota "1 LV č. 97"**

**32 895,40 Kč**

## **2 LV č. 254**

### **2.1 Pozemek parc.č. 124/32**

Pozemek parc.č. 124/32 je zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Pardubice na listu vlastnictví č. 254 pro katastrální území Břehy, obec Břehy, okres Pardubice jako ostatní plocha, se způsobem využití ostatní komunikace o celkové výměře 233 m<sup>2</sup>.

V tomto konkrétním případě se jedná o veřejnou komunikaci místního významu na konci ulice Boženy Němcové. Pozemek je zatížen věcnými břemeny podzemních inženýrských sítí, které nejsou zapsány v katastru nemovitostí. Povrch pozemku tvoří živičná komunikace místního významu a chodníky. Inženýrské sítě byly vybudovány na náklady obce.



obr. 1



obr. 2



obr. 3

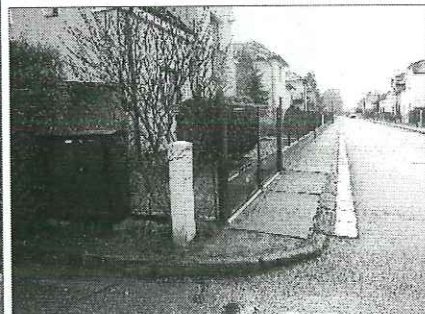




obr. 4



obr. 5



obr. 6



obr. 7



obr. 8

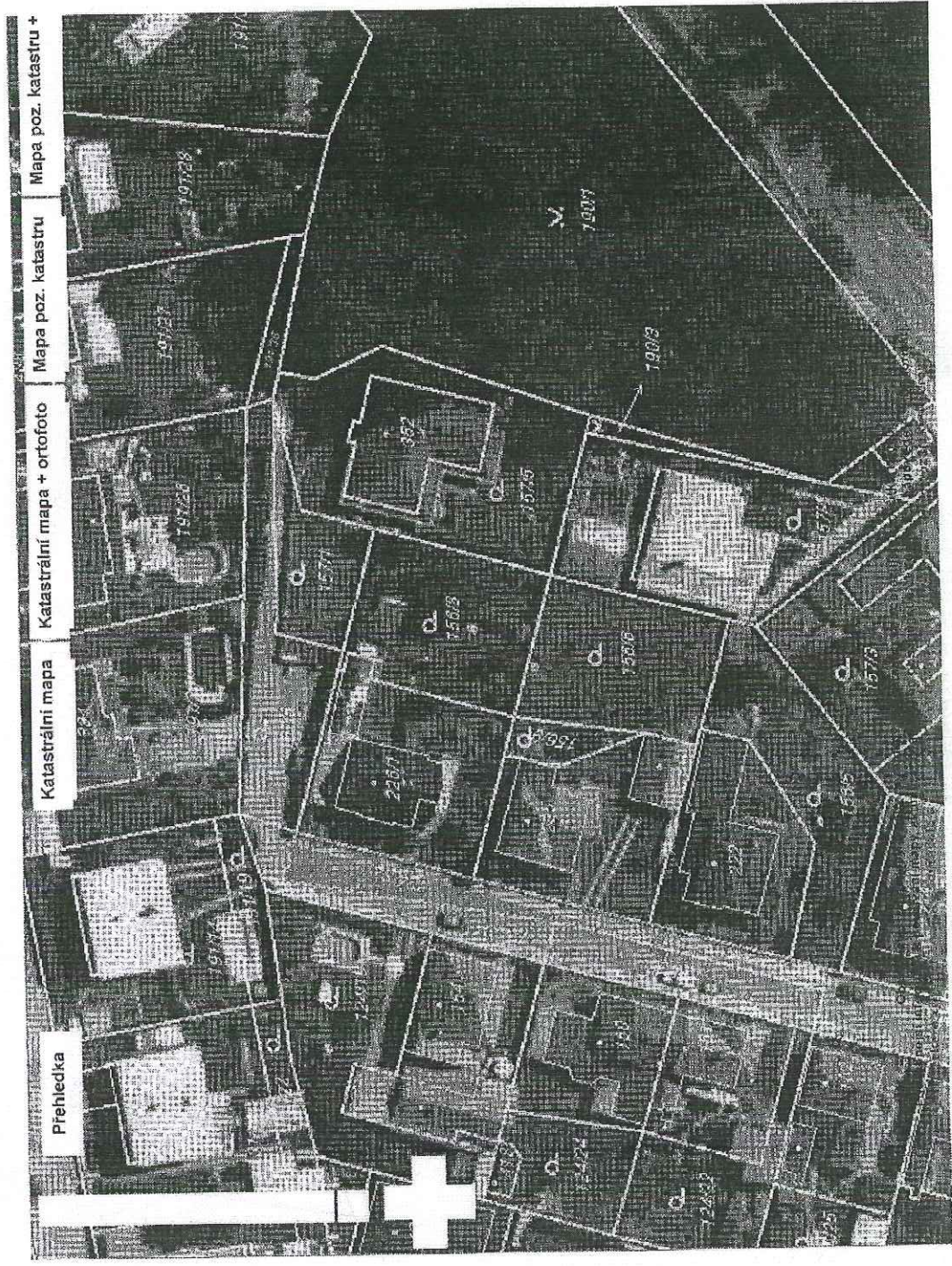
$$ZC = 1\,400,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,65 \times 0,60 \times 1,01 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 = 446,68 \text{ Kč/m}^2$$

podle § 3 písm. b)

obr. 1

Publikace dat ISKN - 1s :437ms, 403 prvků.

<http://sgi.nahlizenidokn.eu/kz.cz/marushka/default.aspx?themecid=3&&MarQueryId=2HDA9E0...>

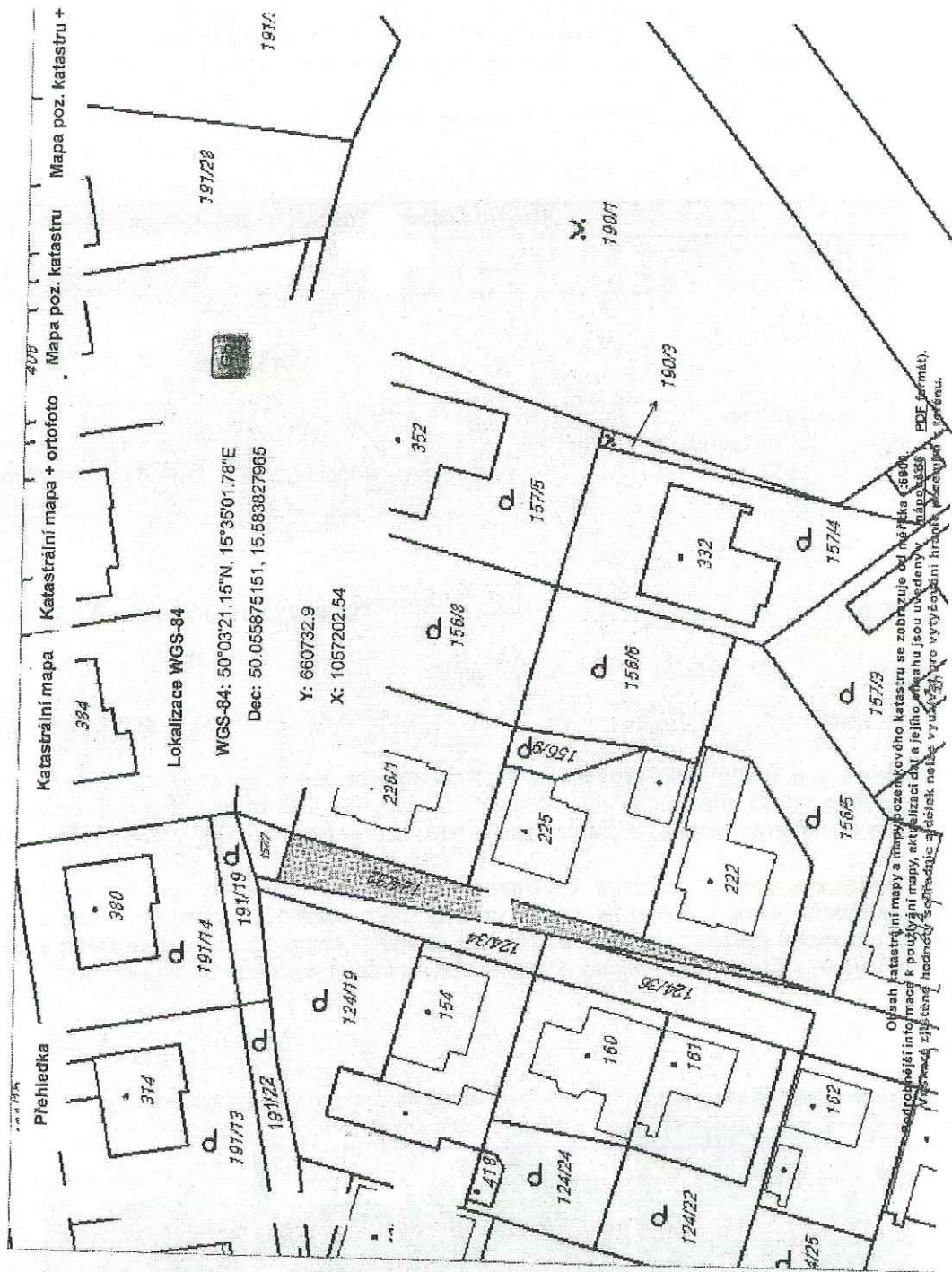


13.12.2015 17:15

1 z 2

Publikace dat ISKN - I.s. :609ms, 404 prvků.

<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E0..>



Ojash katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k použití mapy, aktualizaci dat a jejího využití jsou uvedeny v nápovědě. Mapa může být také využita pro vytyčování hranic pozemků. PDE (armat).  
Mapa může být také využita pro vytyčování hranic pozemků. PDE (armat).

obr. 2

Kvalitativní pásma pozemku komunikací příloha č. 3, tabulka č. 5

Znak číslo	kvalitativní pásmo		P <sub>i</sub>
1.	II.	Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah: místní komunikace, dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce od 1 201 m do 2 100 m	-0,40
2.	I.	Charakter a zastavěnost území: v kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
3.	I.	Povrchy: komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4.	II.	Vlivy ostatní neuvedené: vlivy snižující cenu	-0,26
5.	I.	Komerční využití: bez možnosti komerčního využití	0,60
I = 0,60 x (1 + -0,66)			<b>0,204</b>

$$\text{ZCU} = 446,68 \text{ Kč/m}^2 \times 0,204 = \mathbf{91,123 \text{ Kč/m}^2}$$

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	cena pozemku [Kč]
1	Pozemek parc.č. 124/32 - ostatní plocha - ostatní komunikace	233	<b>21 231,66</b>
Celkem		233	<b>21 231,66</b>

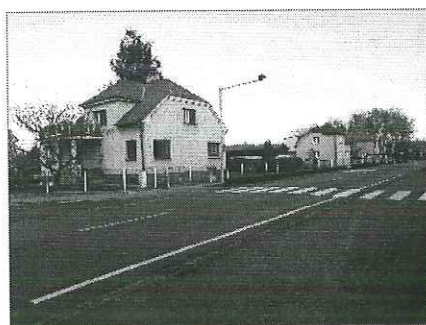
**Věcná hodnota "2.1 Pozemek parc.č. 124/32"**

**21 231,66 Kč**

### **2.2 Pozemek parc.č. 156/3**

Pozemek parc.č. 156/3 je zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Pardubice na listu vlastnictví č. 254 pro katastrální území Břehe, obec Břehe, okres Pardubice jako ostatní plocha, se způsobem využití ostatní komunikace o celkové výměře 121 m<sup>2</sup>.

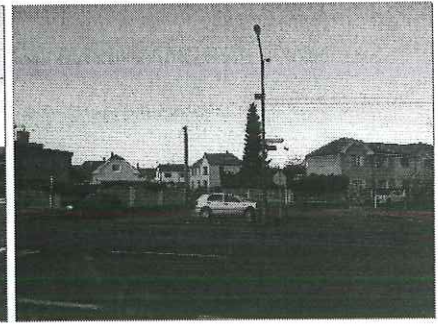
V tomto konkrétním případě se jedná o veřejnou komunikaci místního významu a půdorysně tvoří trojúhelníkovou výseč mezi ulicemi Obránců míru, Boženy Němcové a Štěpánkova. Pozemek je zatížen věcnými břemeny podzemních i nadzemních inženýrských sítí, které nejsou zapsány v katastru nemovitostí. Povrch pozemku tvoří živичná komunikace místního významu a chodníky. Inženýrské sítě byly vybudovány na náklady obce.



obr. 1



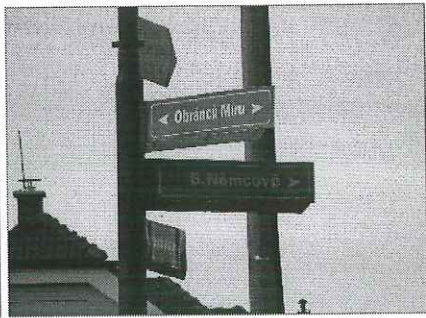
obr. 2



obr. 3



obr. 4



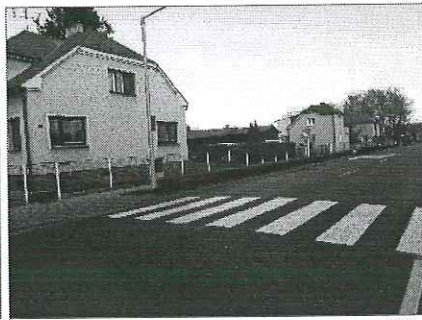
obr. 5



obr. 6



obr. 7



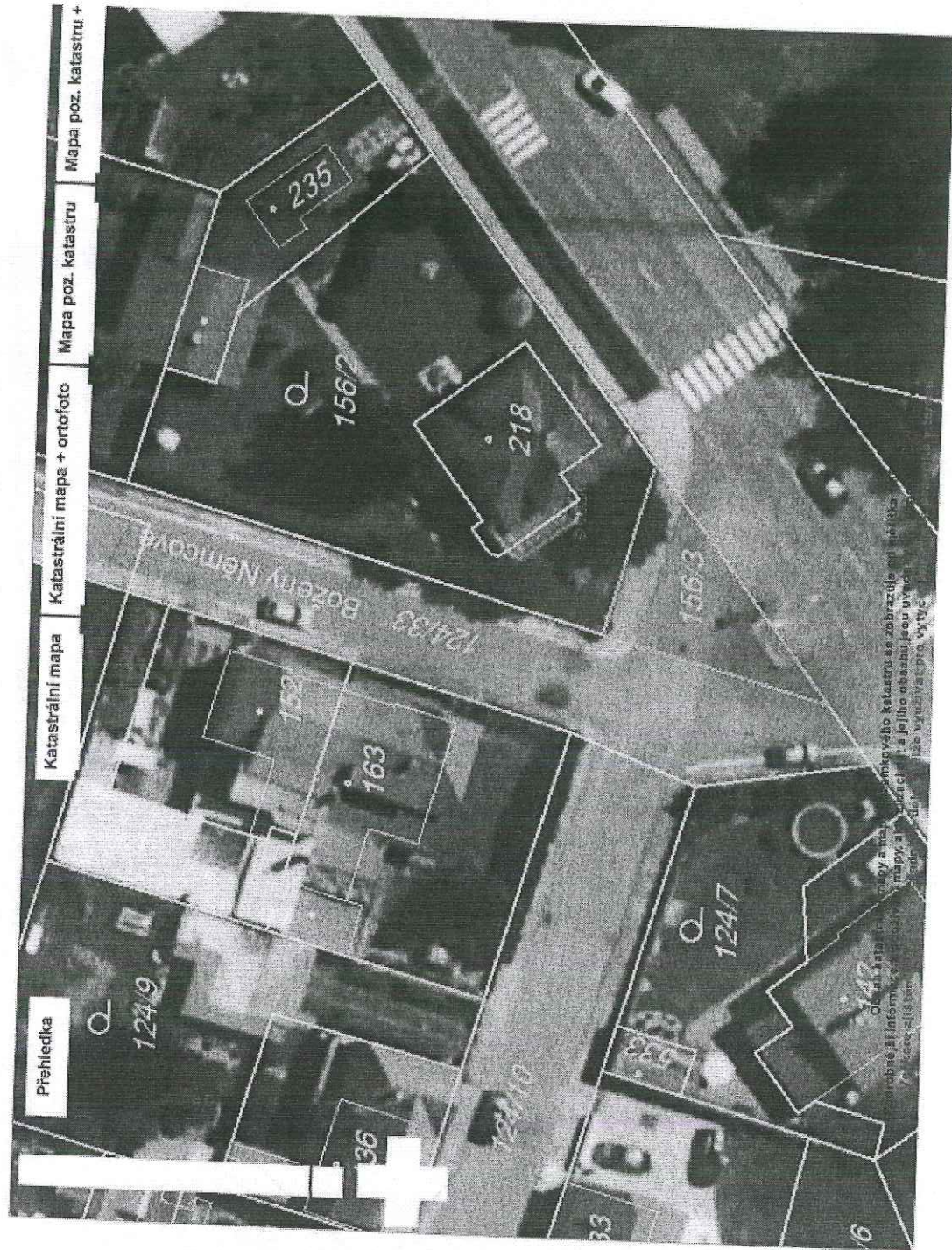
obr. 8

$$ZC = 1\,400,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,65 \times 0,60 \times 1,01 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 = 446,68 \text{ Kč/m}^2$$

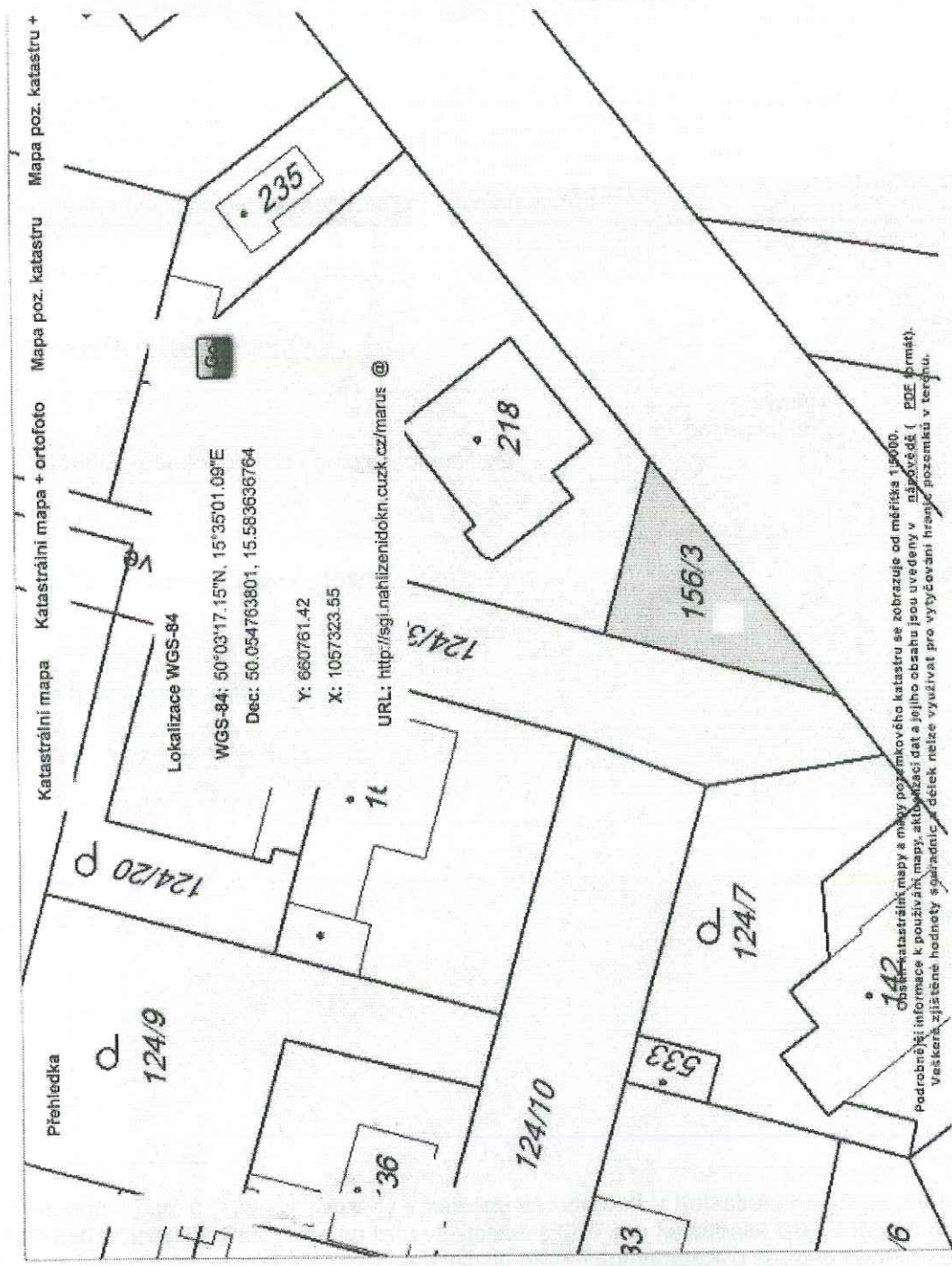
podle § 3 písm. b)

Publikace dat ISKN - 0s:781ms, 160 prvků.

<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/ma/sbka/default.aspx?homeid=3&&MarQueryId=2EDA9ED>



obr. 1



obr. 2

Kvalitativní pásma pozemku komunikací příloha č. 3, tabulka č. 5

Znak číslo	kvalitativní pásmo	P <sub>i</sub>
1.	II. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah: místní komunikace, dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce od 1 201 m do 2 100 m	-0,40
2.	I. Charakter a zastavěnost území: v kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
3.	I. Povrchy: komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4.	II. Vlivy ostatní neuvedené: vlivy snižující cenu	-0,29
5.	I. Komerční využití: bez možnosti komerčního využití	0,60
I = 0,60 x (1 + -0,69)		<b>0,186</b>

$$\text{ZCU} = 446,68 \text{ Kč/m}^2 \times 0,186 = \mathbf{83,082 \text{ Kč/m}^2}$$

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	cena pozemku [Kč]
1	Parc.č. 156/3 - ostatní plocha - ostatní komunikace	121	<b>10 052,92</b>
Celkem		121	<b>10 052,92</b>

**Věcná hodnota "2.2 Pozemek parc.č. 156/3"**

**10 052,92 Kč**

#### **Vlastnické podíly pro LV č. 254**

Vlastnický podíl	vlastník	cena podílu [Kč]
1/1	KROUTILOVÁ Marie	<b>31 284,58</b>
Celkem		<b>31 284,58</b>

**Věcná hodnota "2 LV č. 254"**

**31 284,58 Kč**

### **3 LV č. 287**

#### **3.1 Pozemek parc.č. 109/35**

Jedná se o pozemek parc.č. 109/35, zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Pardubice na listu vlastnictví č. 287 pro katastrální území Břehy, obec Břehy, okres Pardubice jako ostatní plocha, se způsobem využití ostatní komunikace o celkové výměře 260 m<sup>2</sup>.

V tomto konkrétním případě se jedná o veřejnou komunikaci (cca 1/2 její šíře) místního významu ulice Smetanova, bezprostředně před rodinnými domy č.p. 258 a 259. Pozemek je zatížen věcnými břemeny podzemních inženýrských sítí, které nejsou zapsány v katastru nemovitostí. Povrch pozemku tvoří živichná komunikace místního významu a chodník. Inženýrské sítě byly vybudovány na náklady obce.





obr. 1

obr. 2



obr. 3

obr. 4

obr. 5



obr. 6

obr. 7

obr. 8



obr. 9

obr. 10

obr. 11



obr. 12



obr. 13



obr. 14

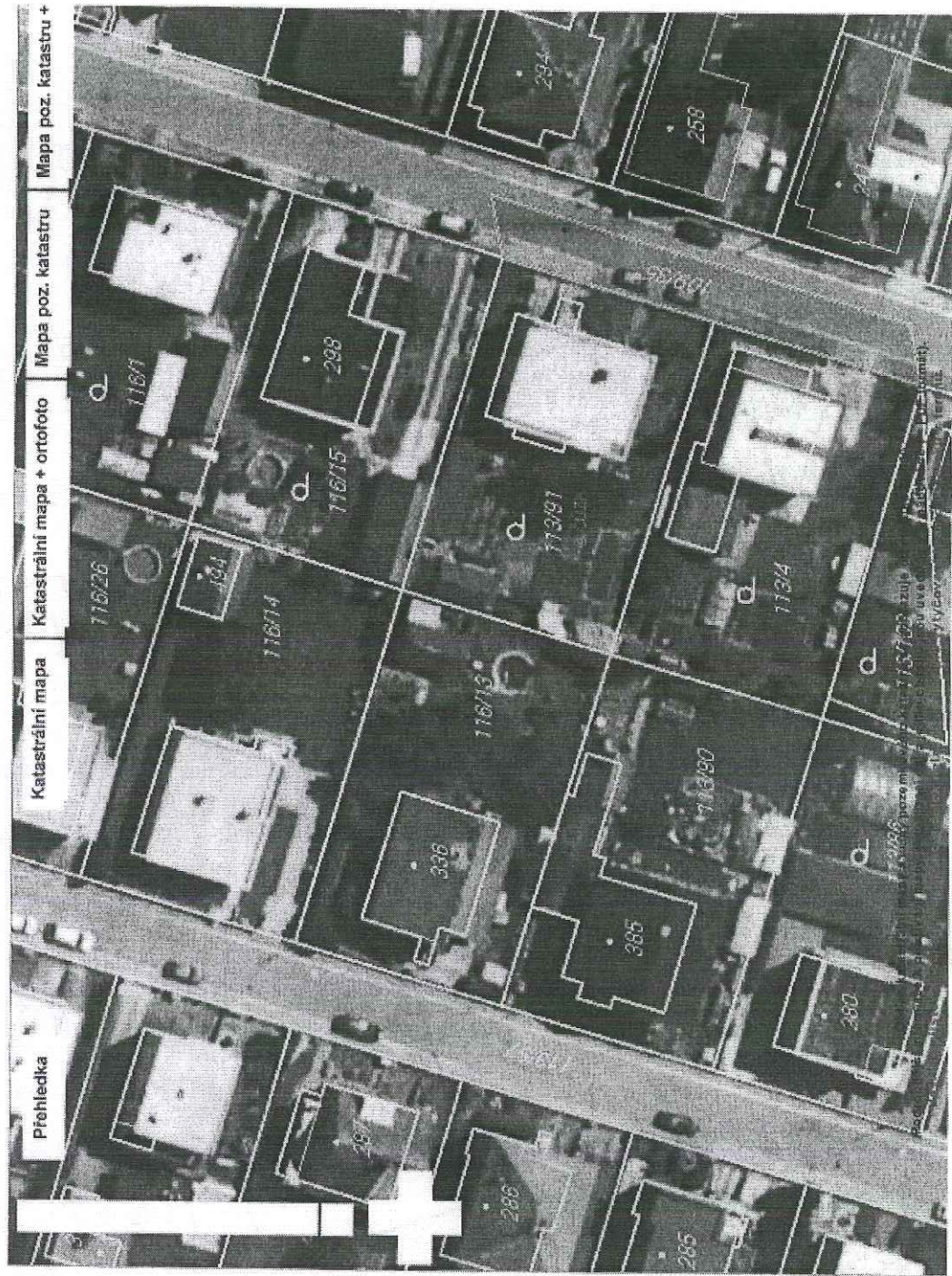
$$ZC = 1\,400,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,65 \times 0,60 \times 1,01 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,90 = 446,68 \text{ Kč/m}^2$$

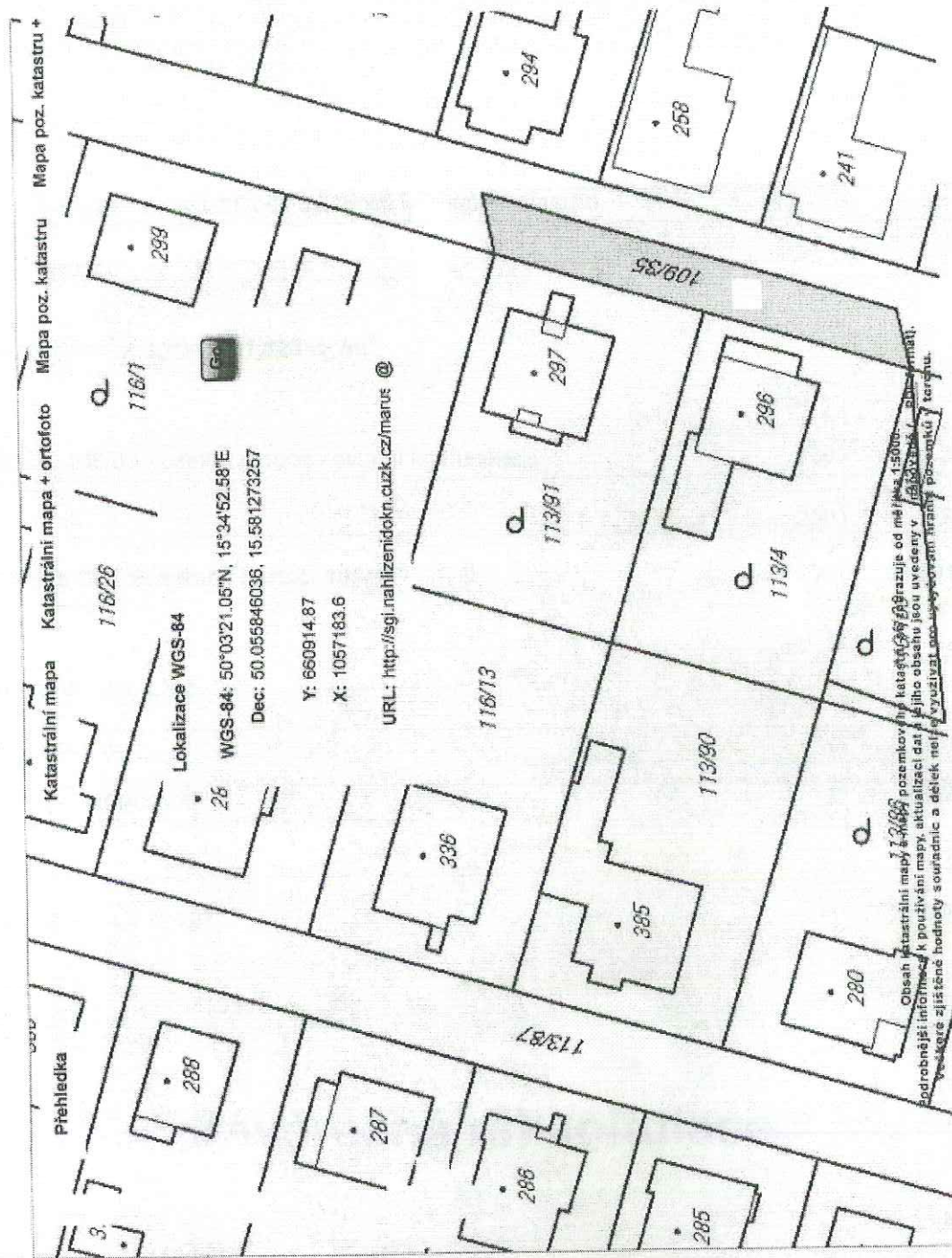
podle § 3 písm. b)

obr. 1

Publikace dat ISKN - Is :562ms, 265 prvkt.

<http://sgr.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?homeid=3&&MarQueryId=2EDA9E0...>





obr. 2

Kvalitativní pásma pozemku komunikací příloha č. 3, tabulka č. 5

Znak číslo	kvalitativní pásmo	P <sub>i</sub>
1.	II. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah: místní komunikace, dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce od 1 201 m do 2 100 m	-0,40
2.	I. Charakter a zastavěnost území: v kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
3.	I. Povrchy: komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4.	II. Vlivy ostatní neuvedené: vlivy snižující cenu	-0,26
5.	I. Komerční využití: bez možnosti komerčního využití	0,60
I = 0,60 x (1 + -0,66)		<b>0,204</b>

$$\text{ZCU} = 446,68 \text{ Kč/m}^2 \times 0,204 = \mathbf{91,123 \text{ Kč/m}^2}$$

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m <sup>2</sup> ]	cena pozemku [Kč]
1	Parc.č. 109/35 - ostatní plocha - ostatní komunikace	260	<b>23 691,98</b>
Celkem		260	<b>23 691,98</b>

Věcná hodnota "3.1 Pozemek parc.č. 109/35"

**23 691,98 Kč**

Vlastnické podíly pro LV č. 287

Vlastnický podíl	vlastník	cena podílu [Kč]
1/1	ŠTARMAN Petr	<b>23 691,98</b>
Celkem		<b>23 691,98</b>

Věcná hodnota "3 LV č. 287"

**23 691,98 Kč**

## Závěrečná rekapitulace

**1 LV č. 97**

1.1 Pozemek parc.č. 113/105

**32 895,40 Kč**

32 895,40 Kč

**Celkem**

**32 895,40 Kč**

Věcná hodnota položky "1 LV č. 97" činí

**32 895,- Kč**

slovy:

**třicetdvatisíceosmsetdevadesátpět Kč**

**2 LV č. 254**2.1 Pozemek parc.č. 124/32  
2.2 Pozemek parc.č. 156/3**31 284,58 Kč**

21 231,66 Kč

10 052,92 Kč

**Celkem****31 284,58 Kč**

Věcná hodnota položky "2 LV č. 254" činí

**31 285,- Kč**

slovy:

**třicetjedentisícdvěstěosmdesátpět Kč****3 LV č. 287**

3.1 Pozemek parc.č. 109/35

**23 691,98 Kč**

23 691,98 Kč

**Celkem****23 691,98 Kč**

Věcná hodnota položky "3 LV č. 287" činí

**23 692,- Kč**

slovy:

**dvacetřítisícešestsetdevadesátdva Kč****Celkem****87 871,96 Kč**

Věcná hodnota celková činí

**87 872,- Kč**

slovy:

**osmdesátsedmtisícosemsetsedmdesátdva Kč****Závěrečná rekapitulace dle vlastníků**

Vlastník	celková cena podílů [Kč]
KREJČÍK Petr Ing.	<b>32 895,40</b>
KROUTILOVÁ Marie	<b>31 284,58</b>
ŠTARMAN Petr	<b>23 691,98</b>
<b>Celkem</b>	<b>87 871,96</b>









# Stanovení obvyklé ceny

Pro zjištění obvyklé ceny jsem použil kombinaci oceňovacích metodik "Zjištění věcné hodnoty" s "Metodou výnosovou" a "Metodou srovnávací".

## 1. Zjištění věcné hodnoty:

Tento způsob je založen na principu pojetí náhrady. Potencionální kupující nebude platit za aktiva připadající v úvahu více, než činí náklady na jejich pořízení. Při aplikaci tohoto způsobu jsou jednotlivé druhy aktiv individuálně oceněny a podpůrně možno použít administrativní cenu (zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a prováděcích vyhlášek ministerstva financí ČR). Tato metoda je konstantní pro výpočet daně z převodu nemovitostí.

## 2. Metoda výnosová:

Tato metoda je založena na hodnotě nemovitosti, dané kapitalizací čistého výnosu z nemovitosti (sníženého o provozní náklady, náklady na údržbu, daňové poplatky, pojištění) kapitalizačním faktorem. Zjištění výnosové metody je založeno na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Klíčem k pochopení metody je porozumění vztahu mezi tokem finančních příjmů a hodnotou. Investor tedy kupuje budoucí zdroje příjmu, tzv. cash flow. Základem pro budoucí tok příjmů může být i současné využití oceňovaného majetku, tedy jeho nejlepší a nejvýnosnější využití.

## 3. Metoda srovnávací:

Tato metoda je založena na srovnání a porovnání podobné nemovitosti v daném místě a čase, jejíž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a mají vypovídající hodnotu. Tato metoda je nejrozšířenější v dobře fungujících tržních ekonomikách. Pro naše podmínky je zatím využívána jako orientační odhad hodnoty, zvláště v současném období ekonomické recese. Porovnání musí být vždy provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku), tak i z pohledu ziskovosti, nebo ztrátovosti s ohledem na dobu návratnosti případné vložené investice.

Ke stanovení ceny obvyklé jsem provedl podrobný průzkum územního plánu obce, míry zaměstnanosti, dopravní obslužnosti, bytových poměrů, možností individuální výstavby rodinných domů, bytových domů, občanské vybavenosti, kulturního a sportovního vyžití, rekreačních možností, čistoty ovzduší, nezávadnosti podzemních vod, plodnosti orné půdy, věkového složení trvale hlášených obyvatel, místního rozvoje podnikatelských aktivit, nabídky cestovního ruchu a celkové spokojenosti obyvatel. Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu.

Vzhledem k účelu (důvodu) ocenění, promptnosti případné finanční transakce, vymezení relevantního trhu, vývojového trendu, objemu poptávky a nabídky, úrovni konkurence na trhu s podobnými nemovitostmi, výnosové příležitosti, míře rizik investice do nemovitosti, její zpětné prodejnosti, po zjištění místních poměrů, průzkumu trhu v dané lokalitě, dané době a po konzultaci s okolními realitními kanceláři stanovím obvyklou (tržní, či porovnatelnou) cenu s obdobným majetkem v jednotkové výši od 80,-Kč do 100,-Kč / 1 m<sup>2</sup> plošné výměry. Konkrétní pevná cena je někde mezi těmito mantinely.



# Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 22.12.1986 pod číslem jednacím Spr. 2243/85 **pro základní obor "Ekonomika", odvětví "Ceny a odhady nemovitostí"**.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem **1215 / 15 / 30** ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiloženého účetního dokladu č. 12151530.

Ve Stojicích dne 14.12.2015



**Petr J a n k o**  
**soudní znalec**



## Rozdělovník

2 x objednatel znaleckého posudku

1 x zhotovitel znaleckého posudku

