

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 374/2/2016

O ceně pozemků p.č.149/91 orná půda a p.č.149/92 orná půda zapsaných na listu vlastnictví **LV 10243** pro obec a katastrální území Kácov a spoluvlastnického podílu ideálních id.2/5 na pozemku p.č. 149/32 orná půda zapsaného na listu vlastnictví **LV 10137** pro obec a katastrální území Kácov.



Objednavatel znaleckého posudku:

soudní exekutor, Exekutorský úřad Kladno, JUDr.
Jana Škofová
Petra Bezruč 1416
27201 Kladno

Účel znaleckého posudku:

Znalecký posudek je zpracován v souvislosti s exekučním příkazem k prodeji nemovitých věcí č.j.088EX 1776/15-25.

Dle 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb., podle stavu ke dni 31.1.2016 znalecký posudek vypracovala:

Monika Baladová, znalec
Nádražní 614
580 01 Havlíčkův Brod
telefon: 737614400
e-mail: baladova.monika@seznam.cz

Počet stran: 15 včetně titulního listu a stran příloh. Objednavateli se předává v 1 vyhotovení.

V Havlíčkově Brodě 31.1.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Byla jsem usnesením soudního exekutora JUDr. Jany Škofové, pověřené provedením exekuce Okresním soudem Praha východ č.j. 29 EXE 1348/2015-12 ustanovena znalcem k podání znaleckého posudku o ceně nemovitých věcí uvedených v pravomocném exekučním příkazu č.j.088EX 1776/15-25, jejich příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu ke dni místního šetření.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: pozemky
Adresa předmětu ocenění: Kácov
285 09 Kácov
Kraj: Středočeský
Okres: Kutná Hora
Obec: Kácov
Katastrální území: Kácov
Počet obyvatel: 770

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 205,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 250,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31.1.2016 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1) Výpis z katastru nemovitostí - viz. příloha

2) Kopie katastrální mapy - viz. příloha

3) Ortofotomapa

4) Použité předpisy a literatura

- Dle 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. 303/2013 Sb. a č. 340/2013 Sb.

- Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb., oceňovací vyhláška
- Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství
- Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí
- Bradáč A., Fiala J., Hallerová A., Hába J., Skála M., Vitulová N.: Věcná břemena od A do Z

5) Jiné podklady

- územní plán obce Kácov
- mapa záplavových území
- informace stavebního úřadu obce Žruč nad Sázavou

5. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o pozemky nedaleko centra obce Kácov.

Městys Kácov je začleněna územně pod okres Kutná Hora a náleží pod Středočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Kutná Hora. Obec Kácov se rozkládá asi dvacetdevět kilometrů jihozápadně od Kutné Hory. Stálý počet občanů této obce, jež se honosí titulem městys, je asi 870 obyvatel. Protéká zde řeka Sázava. Kácov se dále dělí na pět částí, konkrétně to jsou: Kácov, Račíněves, Zderadinky, Zderadiny a Zliv.

Pro svojí polohu v malebném údolí řeky Sázavy je vyhledáván turisty zejména v letních měsících. Obec nabízí možnosti ubytování a stravování (hotely, restaurace, kempy) a celou řadu sportovních aktivit (půjčovna lodí, cyklostezky, hřiště, sportovní lezení, turistika). Kácov je znám i díky železniční trati Posázavského pacifiku. Několikrát ročně se z Prahy konají jízdy historických vlaků s parními lokomotivami. Každoročně koncem srpna probíhá tradiční a proslulá Kácovská pouť. V září je Kácov místem startu automobilové veterán rallye.

Pro školní děti zde obec zřídila základní školu vyššího stupně a mateřská škola slouží pro mladší děti. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a další sportoviště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Kácov má ordinaci jeden praktický lékař a jeden zubař. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž policejní stanice a poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat kanalizaci ve výstavbě je vodovod, který by měl být kolaudován v roce 2017, policejní stanice a poštovní úřad. Obcí prochází železnice a je zde i železniční stanice.

Pozemky p.č. 149/91 a p.č. 149/92 jsou v územním plánu určeny k zastavění. Podíl na pozemku p.č. 149/32 je příjezdová cesta z části zpevněná škrábanou obalovanou směsí, z části travnatá. Na pozemky není vydáno žádné územní rozhodnutí ani stavební povolení, pozemek je určen k zastavění.

Pozemek se nachází v záplavovém území, kde jeho převážná část je v oblasti s nízkým rizikem povodně (100 letá voda), zhruba 1/3 pozemků k řece je v oblasti středního rizika povodně (20 letá voda) a přibližně 1/5 pozemků je v zóně s vysokým rizikem povodně (5 letá voda).

6. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

- 1.1. Pozemky na LV 10243
- 1.2. Pozemek na LV 10137

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. a č. 345/2015 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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 spoluhl. 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 - Vlivy zvyšující cenu - Výborná poloha - rekreační oblast	III	0,30
6. Povodňové riziko - Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,040}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 - Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,03
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,050}$$

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky na LV 10243

Ocenění

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. Svahitost pozemku a expozice - Svahitost 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

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

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{1,040}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,010}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,040 * 1,000 * 1,010 = \mathbf{1,050}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění					
§ 9 odst. 4	250,-	1,050	0,300	78,75	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4	orná půda	149/91	1 434,00	78,75	112 927,50

§ 9 odst. 4	orná půda	149/92	1 442,00	78,75	113 557,50
Stavební pozemky - celkem			2 876,00	m ²	226 485,-

Ocenění porostů na pozemcích

Porost na pozemku p.č.149/92

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Stáří Úpravy [%]	Počet / Výměra Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
Jehličnaté keře I	1 090,-	15 roků - 99 %	1,00 ks 10,90	10,90
Listnaté stromy I	3 010,-	10 roků - 99 %	4,00 ks 30,10	120,40
Součet:			131,30	
Koeficient stanoviště K _Z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Minimální cena okrasných rostlin může činit nejméně 1,0 % z jejich základní ceny. Výsledná cena okrasných rostlin je proto stanovena po úpravě na tuto dolní hranici				
Celkem - okrasné rostliny			=	131,30 Kč

Porost na pozemku p.č.149/92 - zjištěná cena = 131,30 Kč

Porost na pozemku p.č. 149/91

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název Typ	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Stáří Úpravy [%]	Počet / Výměra Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
Listnaté stromy I	3 010,-	10 roků - 99 %	5,00 ks 30,10	150,50
Součet:			150,50	
Koeficient stanoviště K _Z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Minimální cena okrasných rostlin může činit nejméně 1,0 % z jejich základní ceny. Výsledná cena okrasných rostlin je proto stanovena po úpravě na tuto dolní hranici				
Celkem - okrasné rostliny			=	150,50 Kč

Porost na pozemku p.č. 149/91 - zjištěná cena = 150,50 Kč

Cena porostů celkem = 281,80 Kč

Rekapitulace cen staveb a porostů na pozemku:

Porost na pozemku p.č.149/92	131,30 Kč
Porost na pozemku p.č. 149/91	150,50 Kč
Porosty na pozemku - celkem	281,80 Kč

Pozemky - celkem	+	<u>226 485,- Kč</u>
Pozemky na LV 10243 - zjištěná cena	=	226 766,80 Kč

1.2. Pozemek na LV 10137

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P_i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace, dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce od 1 201 m do 2 100 m	-0,40
P2. Charakter a zastavěnost území	
I V kat. úz. sídelní části obce v zastavěném území	0,00
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,05
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,60

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,330}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace					
§ 4 odst. 3	250,-	0,330	1,000	82,50	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	orná půda	149/32	964,00	82,50	79 530,-
Ostatní stavební pozemek - celkem			964,00 m ²		79 530,-

Ocenění staveb na pozemcích

Část zpevněné plochy z recyklované škrábané asfaltové směsi

Jedná se o recyklovanou asfaltovou škrábanou směs volně loženou na cestu a udusanou, pro tento typ není základní cena, je použita cena prašného škvárového materiálu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:	8.1.1. Plochy s povrchem prašným - škvárové tl. do 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	211

Výměra: 485,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m²]

= 45,-

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,2420

Základní cena upravená cena [Kč/m²]

= **80,71**

Plná cena: 485,00 m² * 80,71 Kč/m²

= **39 144,35 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 5 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 15 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 5 / 15 = 33,3 %

Koeficient opotřebení: (1 - 33,3 % / 100)

* 0,667

Nákladová cena stavby CS_N

= **26 109,28 Kč**

Koeficient pp

* 1,050

Cena stavby CS

= **27 414,74 Kč**

Část zpevněné plochy z recyklované škrábané asfaltové směsi - zjištěná cena

= **27 414,74 Kč**

Cena staveb celkem

= **27 414,74 Kč**

Pozemky - celkem

+ **79 530,- Kč**

Pozemek na LV 10137 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **106 944,74 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 2 / 5

Pozemek na LV 10137 - zjištěná cena

= **42 777,90 Kč**

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemky na LV 10243	226 766,80 Kč
1.2. Pozemek na LV 10137	48 252,60 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	275 019,40 Kč
Celkem	275 019,40 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem **275 019,40 Kč**

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků	
1.1. Pozemky na LV 10243	226 766,80 Kč
1.2. Pozemek na LV 10137	42 777,90 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	269 544,70 Kč
Celkem	269 544,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem **269 544,70 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **269 550,- Kč**

slovy: Dvěšestšedesátdevěttisícpětsetpadesát Kč

D. OBVYKLÁ CENA NEMOVITÝCH VĚCÍ

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

§ 492

(1) Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

(2) Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku stanoví způsoby oceňování majetku s služeb

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

(2) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

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

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obecný zákoník občanský (císařský patent ze dne 1.6.1811, č. 946 sb. zák. soud., platný do roku 1950) k tomuto uváděl:

Měřitko pro soudní odhad.

§ 304. *Určená hodnota věci je její cena. Má-li se věc odhadnouti soudem, musí se odhadnouti určitou sumou peněžitou.*

Cena řádná a mimořádná.

§ 305. *Odhadne-li se věc podle užitku, který v určité době a na určitém místě obvykle a obecně*

dává, ustanoví se její řádná a obecná cena; hledí-li se však ke zvláštním poměrům a ke zvláštní oblibě, kterou má ve věci pro náhodné její vlastnosti ten, komu se její hodnota má nahraditi, je to její cena mimořádná.

Která cena je směrnicí při soudních odhadech.

§ 306. Není-li nic jiného vymíněno nebo zákonem ustanoveno, je při odhadu věci směrnicí vždy cena obecná.

V odhadním řádu z roku 1933 (vládní nařízení ze dne 23.6.1933 č. 100 Sb. z. a n., kterým se vydávají předpisy o odhadu nemovitostí v řízení exekučním (odhadní řád)) bylo uvedeno:

§ 17. Pro vyšetření odhadní hodnoty buď volen takový způsob, který zaručuje, že jím vyšetřená odhadní hodnota se co nejvíce přiblíží ceně, kterou za daných poměrů by bylo možno dosáhnouti za vydražované nemovitosti. **Pravidelně odhadní hodnota se stanoví buď zjištěním prodejní hodnoty (hodnoty obchodní, tržní), a to u pozemků podle jednotek plošné míry, u budov podle zastavěné plochy (po př. jednotek obestavěného prostoru), nebo kapitalizováním ročního čistého výtěžku (výnosu), kterého lze při řádném hospodaření docílit, nebo zjištěním průměru mezi hodnotou podle kapitalizovaného ročního čistého výtěžku (výnosu) činžovního a hodnotou pozemku, zvýšenou o hodnotu stavby (§§ 18 až 21). Použijí-li znalci jiného způsobu oceňovacího, jsou povinni to odůvodnit.**

Mezinárodní oceňovací standardy definují pojem **tržní hodnota** jako odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Konečně v **rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky** sp. zn. 2 Cdon 425/96 ze dne 30.1.1998 je mj. uvedeno (pozn.: pojem „odhadní cena“ se v tomto rozhodnutí vztahuje k ocenění podle dříve platné vyhlášky č. 393/1991 Sb.):

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu ... V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitosti. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obecné (= obvyklé, tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Nejprve je provedeno **ocenění podle oceňovacího předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška v aktuálním znění).
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obecné ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Ocenění porovnávacím způsobem :

Porovnávací metoda je způsob ocenění nemovitosti na základě výše uvedených předpokladů. Toto srovnání je provedeno na základě znalostí místního trhu s nemovitostmi, konzultacemi s pracovníky realitních kanceláří, informacemi z realitní inzerce, studiím realitních serverů, a porovnáním s vlastní databází podobných nemovitostí.

Srovnatelné nemovité věci

Název: Pozemek

Prodej stavebního pozemku 813 m² Kácov, okres Kutná Hora
400 000 Kč (492 Kč za m²)

Připravený stavební pozemek s elektřinou. Postavit zde je možné dům nebo chatu s výhledem do zeleně a v dobré dostupnosti (doprava i služby a obchody). Elektřina v kapliče na pozemku. Zpevněná přístup. cesta.

Lokalita: Kácov

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Velikost	1,00
K3 Tvar pozemku	1,00
K4 Inženýrské sítě	1,00
K5 Zdroj nabídky	0,90

Zdroj: Neuvedeno



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Lokalita - podobná; Velikost - pro stavbu podobná; Tvar pozemku - podobný; Inženýrské sítě - podobné; Zdroj nabídky - real. server;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	Kč/m²
0,90	443

Výměra pozemku

813 m²

Celková cena

400 000 Kč

Jednotková cena

492 Kč/m²

Název: Pozemek

Prodej stavebního pozemku 14 000 m² Kácov, okres Kutná Hora
11 200 000 Kč (800 Kč za m²)

Prodej, stavební pozemek o CP 14000 m² v Kácově, okr. Kutná Hora. Jedná se o lukrativní, mírně svažité pozemek v těsném sousedství nově budovaného golfového hřiště nad údolím řeky Sázavy. Vhodné pro golfáře, houbaře, rybáře.

Lokalita: Kácov

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Velikost	1,10
K3 Tvar pozemku	1,00
K4 Inženýrské sítě	1,00
K5 Zdroj nabídky	0,90

Zdroj: Neuvedeno



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Celkový koef.	Upravená j. cena
----------------------	-------------------------

Lokalita - podobná; Velikost - výrazně větší oceňovaná lépe obchodovatelná; Tvar pozemku - podobné; Inženýrské sítě - podobné; Zdroj nabídky - real. servr.;	K_C 0,99	Kč/m² 792
--	------------------------------	--------------------------------

Výměra pozemku 14 000 m ²	Celková cena 11 200 000 Kč	Jednotková cena 800 Kč/m ²
--	--------------------------------------	---

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

Minimální jednotková porovnávací cena	443 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	618 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	792 Kč/m ²
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	618 Kč/m²
Výměra pozemku	1,00m ³
Výsledná porovnávací hodnota	618 Kč

Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny:

Zhodnocení nemovitosti :

Jedná se o velmi pěkné rovinné pozemky v části obce Kácov nedaleko řeky Sázavy, v blízkosti fotbalového hřiště i centra města. Pozemky jsou velmi dobře přístupné po cestě, která je z části travnatá a z části zpevněná škrábanou asfaltovou směsí, tato komunikace je v podílovém spoluvlastnictví vlastníků přiléhajících pozemků k této komunikaci. Pozemky jsou určeny pro výstavbu pro smíšenou funkci. Pozemky jsou v záplavovém území, kde jeho převážná část je v oblasti s nízkým rizikem povodně (100 letá voda), zhruba 1/3 pozemků k řece je v oblasti středního rizika povodně (20 letá voda) a přibližně 1/5 pozemků je v zóně s vysokým rizikem povodně (5 letá voda). Podobné pozemky se v dané obci prodávají v rozmezí 400 Kč/m² až 800 Kč/m². Jedná se ale o oblíbenou rekreační oblast, oblíbenou vodáckou destinací, proto cenu pozemků stanovuji i s přihlédnutím k této situaci na částku **650 Kč/m²**. Pozemek tvořící přístupovou komunikaci celkem k pěti pozemkům, stanovuji s přihlédnutím ke způsobu využití na částku **200 Kč/m²**.

Pozemek	vým.	jed. obv cena	podíl	obvy cena poz.	zaokrouhlo
p.č.149/91	1434m ²	650Kč/m ²	1/1	932 100,- Kč	932 000 Kč
p.č. 149/92	1442 m ²	650 Kč/m ²	1/1	937 300,- Kč	937 000 Kč
p.č. 149/32	964 m ²	200 Kč/m ²	2/5	77 120,- Kč	77 000 Kč

Celkem : = 1 946 000 ,- Kč
slovy jedenmiliondevětsetčtyřicetšesttisíckorunčeských

List vlastnictví LV 10243

obvyklá cena

1 869 000 Kč

List vlastnictví LV 10137

obvyklá cena

77 000 Kč

V Havlíčkově Brodě 31.1.2016

Monika Baladová, znalec
Nádražní 614
580 01 Havlíčkův Brod
telefon: 737614400
e-mail: baladova.monika@seznam.cz

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 4.12.2007, č. Spr 3157/2006 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializaci nemovitosti.

Jsem si vědoma následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Monika Baladová

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 374/2/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2/2016.

