

Znalecký posudek č. ZP-1274

o ceně obvyklé pozemků parc. č. 3/5 (zahrada) a parc. č. 3147 (zahrada) v kat. území Libel, obec Libel, okres Rychnov na Kněžnou, zapsáno na LV 269

Objednatel posudku:

**JUDr. Dalimil MIKA, LL. M., soudní exekutor
EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY
Za Beránkem 836
339 01 Klatovy**

Účel posudku:

exekuční řízení č.j. 120 EX 29103/10

Podle stavu ke dni 21.11.2011 posudek vypracoval:

**Znalecký ústav
Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 – Nové Město**

Posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

V Praze, 2.12.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemků parc. č. 3/5 (zahrada) a parc. č. 3147 (zahrada) v kat. území Libel, obec Libel, okres Rychnov na Kněžnou, zapsáno na LV.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají 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) 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.

2. Informace o nemovitosti

Adresa nemovitosti: Pozemky Libel
517 41 Libel

Region: Královéhradecký
Okres: Rychnov nad Kněžnou
Katastrální území: Libel

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 21.11.2011 bez přítomnosti vlastníka oceňovaných nemovitostí.

4. Podklady pro vypracování posudku:

Usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Míky, LL. M. o ustanovení znalce a objednávka znaleckého posudku ze dne 25.10.2011 pod č.j. 120 EX 29103/10-64.

Výpis z katastru nemovitostí.

Prohlídka, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčených nemovitostí dne 21.11.2011.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

5. Použitá literatura:

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

Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořinkové a Jana Tuláčka, Praha 2004

Bradáč, A., Krejčíř, P.: Úřední oceňování majetku podle zákona č. 151/1997 Sb., leden 2004

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

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2008

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

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

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty pozemků, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2007

6. Vlastnické a evidenční údaje:

viz výpis LV v příloze

Na oceňovaných nemovitostech nebyly ke dni ocenění zjištěny žádné právní vady.

7. Celkový popis nemovitosti:

Předmětem ocenění cenou obvyklou je ocenění pozemků parc. č. 3/5 (zahrada) a parc. č. 3147 (zahrada) v kat. území Libel, obec Libel, okres Rychnov nad Kněžnou, zapsáno na LV.

Obec Libel se nachází cca 5 km západně od bývalého okresního města Rychnov nad Kněžnou a cca 25 km východně od krajského města Hradec Králové. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Základní občanské vybavení je dostupné v městě Rychnov nad Kněžnou.

Pozemky parc. č. 3/5 a parc. č. 3147 se nacházejí v severní zastavěné části obce Libel. Jedná se o pozemky, které jsou vedené jako zahrada. Pozemky mají nepravidelný tvar.

8. Obsah posudku:

a) Pozemky

a₁) Pozemky - zahrady

B. Posudek

Výměry, hodnocení a ocenění objektů:

Porovnávací hodnota

a) Pozemky

a₁) Pozemky - zahrady

Popis porovnávaných pozemků:

1) Na prodej pozemek o rozloze 1429 m², který je vedený jako zahrada. Pozemek se nachází ve městě Rychnov nad Kněžnou v blízkosti komunikace 1. třídy vedoucí od Náchoda a Hradce Králové, a to nedaleko samotného centra. K pozemku je snadný přístup ze silnice po příjezdové cestě. Veškeré IS jsou v blízkosti pozemku.

2) Na prodej pozemek o rozloze 761 m², který je vedený jako zahrada. Pozemek se nachází mezi městem Kostelec nad Orlicí a obcí Doudleby v lokalitě Grunda. Pozemek je ve svažitém terénu orientovaném na JZ. Na zahradě jsou vzrostlé okrasné a ovocné stromy.

3) Na prodej pozemek o rozloze 2187 m², který je vedený jako zahrada. Pozemek se nachází v obci Borohrádek - Šachov. Pozemek je ve svažitém terénu orientovaném na J. Územním plánem je určen k výstavbě rekreačního objektu, RD nebo drobné výroby. Na pozemku jsou instalovány IS. Přístup k pozemku je možný po dvou příjezdových cestách.

Seznam porovnávaných pozemků:

Název	Realiz. cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jedn.cena [Kč/m ²]	K _p	Váha	Upravená jedn. cena [Kč/m ²]
Pozemek 1	400 000,-	1429	279,92	1,00	1,00	279,92
Pozemek 2	195 000,-	761	256,24	1,00	1,00	256,24
Pozemek 3	434 000,-	2187	198,45	1,00	1,00	198,45

734,60 / 3,000

Průměrná jednotková cena:

244,87 Kč/m²

Minimální jednotková cena:

198,45 Kč/m²

Maximální jednotková cena:

279,92 Kč/m²

Oceňované pozemky:

Pozemek p.č. 3/5 4832 m²

Pozemek p.č. 3147 218 m²

Výměra oceňovaných pozemků: 5050 m²

5 050,00 m² á 244,87 Kč/m² = 1 236 593,50 Kč

Pozemky oceněné porovnávací metodou - celkem = 1 236 593,50 Kč

= 1 236 593,50 Kč

Úprava ceny:

Realizovatelná obvyklá cena v daném místě a čase * 0,750

Pozemky - zahrady - výsledná cena = 927 445,13 Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

a) Pozemky - zahrady = 927 450,- Kč

Cena pozemků činí celkem 927 450,- Kč

C. Rekapitulace

Porovnávací cena:

Porovnávací cena pozemků:	927 450,- Kč
Porovnávací cena celkem:	927 450,- Kč

Obvyklá cena:

927 000,- Kč

slovy: devětsetdvacetsedmtisíc Kč

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání s nemovitostmi nabízených k obchodování v daném místě a místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. Ve stanovení ceny obvyklé je vzata v úvahu rovněž obtížná prodejnost nemovitostí na současném realitním trhu. Výslednou porovnávací hodnotu upravujeme koeficientem 0.75, neboť takto upravená hodnota odpovídá realizovatelné obvyklé ceně v daném místě a čase.

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou pozemků parc. č. 3/5 (zahrada) a parc. č. 3147 (zahrada) v kat. území Libel, obec Libel, okres Rychnov na Kněžnou, zapsáno na LV 269 v objektivní zaokrouhlené výši **927.000,- Kč**.

V Praze, 2.12.2011

Znalecký ústav

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 – Nové Město

D. Znalecká doložka:

Posudek podává **Znalecká společnost s.r.o.**, se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Za Znalecká společnost s.r.o. JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M., jednatel

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-1274 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme dokladem dle přiložené likvidace.

E. Seznam příloh:

Kopie výpisu z katastru nemovitostí (příloha č. 1)

Kopie výpisu z geografického informačního systému (příloha č. 2)

Mapa umístění nemovitostí (příloha č. 3)

Za humny



