

# **ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ**

## **číslo ZP-19463**

**NEMOVITÁ VĚC:** Pozemek Lichkov (okr. Ústí nad Orlicí)

Katastrální údaje: Kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Lichkov, k.ú. Lichkov

Adresa: Lichkov, 561 68 Lichkov

**OBJEDNAVATEL:** PROKONZULTA, a.s., IČ: 26307367

Adresa: Křenová 26, 60200 Brno

**ZHOTOVITEL:** Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Pro potřeby objednatele (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**270 000 Kč**

Stav ke dni: 19.03.2020

Datum místního šetření: 13.3.2020

Počet stran: 11 stran

Počet příloh: 15

Počet vyhotovení: 2

**V Praze, dne 19.03.2020**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemek parc. č. 3195 (zahrada) v kat. území Lichkov, obec Lichkov, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV 242.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

### Výklad pojmů a popis metod ocenění:

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 na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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.



## **Přehled podkladů**

Objednávka na aktualizaci ZP-14486 pro PROKONZULTA, a.s.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovitosti dne 1.8.2017 a 13.3.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Územní plán obce Lichkov.

## **Literatura:**

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

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

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

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

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 nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze, Praha 2012.

### Místopis

Obec Lichkov se nachází cca 10 km severovýchodně od města Jablonné nad Orlicí a cca 6 km západně od města Králíky. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Jablonné nad Orlicí a v Králíkách. V obci leží železniční stanice na železniční trati z Ústí nad Orlicí a Letohradu.

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace		

### Přístup přes pozemky:

3160 obec Lichkov

### Celkový popis

Oceňovaný pozemek se nachází na jihovýchodním okraji zastavěné části obce Libodřice. Jedná se o travnatý pozemek kosodélníkového tvaru. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako zahrada o výměře 743 m<sup>2</sup>. Na severovýchodní straně je pozemek ohraničený zpevněnou cestou a na severozápadní a jihozápadní straně ploty sousedních vlastníků. Na pozemku se nacházejí porosty a zbytky obvodového zdiva rodinného domu. V době oceňování byl rovinný pozemek neudržovaný a nevyužívaný. K pozemku vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 3160, který je ve vlastnictví obce Lichkov. V územním plánu je pozemek vedený jako plocha smíšeně obytná - venkovská.

Přípojky IS jsou v dosahu. Přes část pozemku vede nadzemní vedení VN.

Věcná břemena nebyla zjištěna. Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty a obvodové zdivo. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Príslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Ohledání bylo provedeno dne 13.3.2020.

## RIZIKA

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemku vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 3160, který je ve vlastnictví obce Lichkov.

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

ANO Nemovitá věc situována v záplavovém území

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Exekuce

ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Přes část pozemku vede nadzemní vedení VN.

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Pozemek Lichkov (okr. Ústí nad Orlicí)

##### Porovnávací metoda

##### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Pozemek Klášterec nad Orlicí, okres Ústí nad Orlicí, zdroj: www.sreality.cz - ID: 721163</b>				
<b>Popis:</b>	Nabízíme k prodeji pozemek v obci Klášterec nad Orlicí o celkové výměře 1016 m <sup>2</sup> . Pozemek je vhodný k výstavbě rodinného domu nebo rekreačního objektu v klidné části obce. Elektřina je vedena za hranicí pozemku, voda je řešená vlastním vrtem, odpady budou řešeny vlastní ČOV. V blízkosti Pastvinská přehrada a lyžařská střediska.				
<b>Koeficienty:</b>					
redukce pramene ceny -			0,97		
velikost pozemku -			0,97		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			0,90		
intenzita využití poz. -			1,00		
vybavenost pozemku -			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>	
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]	
467 500	1 016	460,14	0,80	368,11	

<b>Název:</b>	<b>Pozemek Nekoř, okres Ústí nad Orlicí, zdroj: www.sreality.cz - ID: 726105</b>				
<b>Popis:</b>	Exkluzivně nabízíme pozemek o velikosti 1053 m <sup>2</sup> s možností výstavby rodinného domu v malebném podhůří Orlických hor v obci Nekoř. Pozemek se nachází v okrajové části obce nedaleko Pastvinské přehrady. Autobusová zastávka vedle pozemku, obchod s potravinami tři minuty chůze. V obci je částečná občanská vybavenost - obchody, restaurace, základní škola, mateřská škola, pošta. Inženýrské sítě na pozemku.				
<b>Koeficienty:</b>					
redukce pramene ceny -			0,97		
velikost pozemku -			0,97		
poloha pozemku -			1,00		
dopravní dostupnost -			1,00		
možnost zastavění poz. -			0,90		
intenzita využití poz. -			1,00		
vybavenost pozemku -			1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>	
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]	
490 000	1 053	465,34	0,80	372,27	

<b>Název:</b>	<b>Pozemek Mistrovice, okres Ústí nad Orlicí, zdroj: www.sreality.cz - ID: 1296</b>				
<b>Popis:</b>	Pozemek určený územním plánem k výstavbě rodinného domu v obci Mistrovice.				



Jedná se o momentálně jediný pozemek v obci, který má připravené inženýrské sítě na hranici. Celková plocha pozemku činí 1005 m<sup>2</sup>, tedy ideální prostor pro stavbu rodinného domu se zahradou. Pozemek nabízí možnost připojení k elektrickému proudu a obecnímu vodovodu. Příjezd je zajištěn po obecní asfaltové komunikaci.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,97			
velikost pozemku -	0,97			
poloha pozemku -	0,90			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	0,90			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95			
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
550 000	1 005	547.26	0.72	394.03

**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**378,14 Kč/m<sup>2</sup>**

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

### Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí ( $JTC_0$ ) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zahrada	3195	743	378,00		280 854
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					280 854
Riziko povodně			* 0,97	=	272 428,38
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>743</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>272 428</b>



## REKAPITULACE OCENĚNÍ

**Hodnota pozemku**

**272 428 Kč**

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání s nemovitými věcmi 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. V databázi jsme našli celkem 13 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému pozemku co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

### **Obvyklá cena**

**270 000 Kč**

slovy: Dvěstěsedmdesát tisíc Kč

### **Závěr**

#### **I. Nemovitost, které se výkon týká:**

- pozemku parc. č. 3195 (zahrada) v kat. území Lichkov, obec Lichkov, okres Ústí nad Orlicí, zapsáno na LV 242.

#### **II. Příslušenství nemovitosti, které se výkon týká:**

- nezjištěno.

#### **III. Výsledná cena nemovitosti (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:**

- v objektivní zaokrouhlené výši **270.000,- Kč**.

#### **IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:**

- nezjištěny.

V Praze 19.03.2020

Znalecká společnost s.r.o.  
Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 - Nové Město

**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.

Osoby podílející se na zpracování posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Mgr. Petr Slepíčka

Ing. Jiří Roub

Jakub Chrástský

Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)

Mgr. Petr Slepíčka

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-19463 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 242	10
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

















