

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo: 20382-1417/2019

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/96 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. 339 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Jakubské Předměstí, č.p. 50, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 339), pozemku p.č. 335/6 - ostatní plocha a pozemku **p.č. 340** - zahrada, vše v k.ú. Jaroměř, obec Jaroměř, okres Náchod.

II) pozemku p.č. 3784/52 - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 3784/83** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Jaroměř, obec Jaroměř, okres Náchod.

Objednavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674
DIČ: CZ 8310214935

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení **č.j. 203 Ex 44285/13-89**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 18.10.2019 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 27 stran a 26 stran příloh.

V Praze, dne 5.11.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 1.10.2019 vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jicha**, č.j. **203 Ex 44285/13-89**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/96 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. 339 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Jakubské Předměstí, č.p. 50, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. 339), pozemku p.č. 335/6 - ostatní plocha a pozemku **p.č. 340** - zahrada, vše v k.ú. Jaroměř, obec Jaroměř, okres Náchod.

II) pozemku p.č. 3784/52 - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 3784/83** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Jaroměř, obec Jaroměř, okres Náchod.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 18.10.2019, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 18.10.2019 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a podílového vlastníka předmětu ocenění, který neumožnil prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 2367, pro k.ú. Jaroměř, obec Jaroměř, okres Náchod, vyhotovený objednavatelem dne 12.9.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrálních map, pro k.ú. Jaroměř, obec Jaroměř, okres Náchod, vyhotovené objednavatelem dne 1.10.2019, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán obce Jaroměř.

Smlouva postupní ze dne 5.2.1951.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Královéhradecký
Okres: Náchod
Obec: Jaroměř
Katastrální území: Jaroměř (657336)

List vlastnictví číslo: 2367

Vlastník:

Zajícová Eva Podíl: 1/96
nám. Československé armády 16, 55101 Jaroměř

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Rodinný dům č.p. 50 s příslušenstvím a pozemky p.č. 335/6, p.č. 339 a p.č. 340

Jedná se o zděný, zřejmě nepodsklepený (nebylo možné přesně fyzicky zaměřit) rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími a bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Jaroměř, v místní části Jakubské Předměstí, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese Palackého 50, Jakubské Předměstí, 551 01 Jaroměř. Parkování je možné na vlastním pozemku nebo na veřejném negarantovaném místě (komunikace, parkoviště). Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 4136/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Královéhradecký kraj, Pivovarské náměstí 1245/2, 500 03 Hradec Králové, a dále na pozemcích p.č. 4120/4 - ostatní plocha, p.č. 335/1 - ostatní plocha a p.č. 335/3 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Město Jaroměř, nám. Československé armády 16, 551 01 Jaroměř.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele cca 60 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Byla vyměněna nová střešní krytina včetně klempířských konstrukcí, byla vyměněna okna za nová plastová a byla provedena nová fasáda (na části objektu - do ulice). Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Za rodinným domem, při levé spodní hranici pozemku p.č. 340, je situována přízemní, zděná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou vlnitým eternitem. V centrální části pozemku se nachází přístřešek ocelové k-ce a se sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Při pravé spodní hranici pozemku p.č. 340 je situována přízemní, zděná vedlejší stavba se sedlovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo v ocelových rámech na ocelových sloupcích
- oplocení - drátěné pletivo na betonových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce
- venkovní schody betonové
- zpevněné plochy (betonová dlažba)
- přípojky IS

Z důvodu neumožnění prohlídky předmětu ocenění nebylo možné přesně fyzicky zaměřit a identifikovat vedlejší stavby, venkovní úpravy a další příslušenství stavby hlavní.

II) Pozemky p.č. 3784/52 a p.č. 3784/83

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/96 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 3784/52** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 3784/83** - trvalý travní porost, vše v k.ú. Jaroměř, obec Jaroměř, okres Náchod, které jsou situovány ve východní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po nezpevněných pozemcích.

Dle platného územního plánu města (zveřejněného na aktuálních [www stránkách města](#)) jsou pozemky vedeny v plochách stávajících:

- p.č. 3784/52 - „PV - plochy veřejných prostranství,“
- p.č. 3784/83 - „NZ - plochy zemědělské.“

Pozemky jsou zemědělsky obdělávány a jsou součástí zemědělských honů.

Ocenění je provedeno dle skutečného, zjištěného stavu.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedených věcných břemen).

Dle předložených podkladových materiálů je předmět ocenění zatížen věcným břemenem bytu ve prospěch doživotního užívání ve prospěch pana Karla Růžičky a paní Františky Růžičkové. Při místním šetření nebyly pracovníkem znaleckého ústavu zjištěny žádné skutečnosti k existenci trvání věcného břemene a na základě požadavku objednavatele, nebylo toto věcné břemeno oceněno. Učiněno tak bylo především na základě úsudku, že vzhledem k vysoké míře pravděpodobnosti i s ohledem na stáří listin, výše uvedené osoby již nežijí.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku**Rodinný dům č.p. 50 s příslušenstvím a pozemky**

- 1) Objekty
 - a) Rodinný dům č.p. 50
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění I
 - b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění II
 - c) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění III
- 4) Ocenění porovnávací metodou

Pozemky p.č. 3784/52 a p.č. 3784/83

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/96, který je dále omezen věcným břemenem (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,06
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,900$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00

5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,01
7	Osobní hromadná doprava	III. Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,000$

Ocenění**Rodinný dům č.p. 50 s příslušenstvím a pozemky****1) Objekty****1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****1.1.a) Rodinný dům č.p. 50 – § 35****Podlaží:**

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	9,40×6,27+3,09×3,58	=	70,00 m ²
II.NP	9,40×6,27+3,09×3,58	=	70,00 m ²
Součet:		=	140,00 m ²

Podlažnost: 140,00 / 70,00 = 2,00

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba	9,40×6,27×6,98+3,09×3,58×6,20	=	479,97 m ³
Zastřešení	9,40×6,27×2,68×0,50	=	78,98 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	558,95 m ³

Rodinný dům: typ B

Konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s izolací	7,10 %	Podstandardní	
2. Zdivo – tvárniové, zděné	22,30 %	Standardní	
3. Stropy	8,40 %	Standardní	
4. Střecha – vaznicová sedlová	5,20 %	Standardní	
5. Krytina – taška pálená	3,20 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – pozinkovaný plech (žlaby, svody, parapety)	0,80 %	Standardní	
7. Vnitřní omítky	6,20 %	Standardní	
8. Fasádní omítky – vápenné hladké a stříkané	3,10 %	Standardní	90 %
			Nevyskytuje se 10 %
9. Vnější obklady	0,40 %	Nevyskytuje se	
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní	
11. Schody	2,40 %	Standardní	
12. Dveře	3,30 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
13. Okna – plastová zdvojená	5,20 %	Standardní	
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní	
15. Podlahy ostatních místností	1,10 %	Standardní	
16. Vytápění	4,40 %	Standardní	
17. Elektroinstalace	4,10 %	Standardní	
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se	
19. Rozvod vody	3,00 %	Standardní	
20. Zdroj teplé vody	1,80 %	Standardní	
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní	
22. Kanalizace	2,80 %	Standardní	
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní	
24. Vnitřní vybavení	5,10 %	Standardní	
25. Záchod	0,40 %	Standardní	
26. Ostatní	3,60 %	Standardní	

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj: Královéhradecký
Obec: Jaroměř
Počet obyvatel: 12 424
Základní cena (ZC): 2 362,– Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	B
1 Druh stavby	II. Dvojdomek, dům řadový	-0,01
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	V. Přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	0,08
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední , etážové , dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00
11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
12 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace: 1959
 Stáří stavby (y): 60
 Koeficient pro úpravu (s): 0,700

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,763

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 1 802,21 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,900

Index polohy (I_P): 1,000

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 558,95 × 1 802,21 × 0,900 × 1,000 = 906 610,75 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 96
Cena po úpravě:	=	9 443,86 Kč

Rodinný dům č.p. 50 – zjištěná cena: 9 443,86 Kč

2) Pozemky

2.1) Vyhláška 188/2019 Sb.

2.1.a) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Jaroměř

Název okresu: Náchod

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	I. Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1,00
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena výchozí: ZC_v = 532,— Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 384,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 1\,364 \text{ m}^2$

Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,947$

Index trhu: $I_T = 0,900$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

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

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

Index polohy: $I_P = 1,000$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,900$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 327,2832 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
339	Zastavěná plocha a nádvoří	238	77 893,40
335/6	Ostatní plocha - jiná plocha	46	15 055,03
340	Zahrada	1 080	353 465,86
	Součet:	1 364	446 414,29

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

Cena po úpravě:

$\times$	1 / 96
$=$	4 650,15 Kč

Pozemky – zjištěná cena:

4 650,15 Kč

3) Věcná práva

3.1) Cenový předpis

3.1.a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění I – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) společného užívání záchodu, které bylo zřízeno listinou: Usnesení soudu číslo deníku 359/1925. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: 338

a vázne na:

- parcela: 339

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,- Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného,	×	-1
Hodnota věcného břemene:	=	-10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 96
Cena po úpravě:	=	-104,17 Kč
Hodnota věcného břemene:	=	-104,17 Kč

3.1.b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění II – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene oprav a údržby továrních budov a střech, které bylo zřízeno listinou: Pozemková kniha č.d.-3474/1893 podle smlouvy tržové ze dne 31.3.1893. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: 220/3

- parcela: 220/6

a vázne na:

- parcela: 339

- parcela: 340

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užítku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou: 10 000,— Kč

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného, × -1

Hodnota věcného břemene: = -10 000,— Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 1 / 96

Cena po úpravě: = -104,17 Kč

Hodnota věcného břemene: = -104,17 Kč

3.1.c) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění III – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene vedení vodovodu, které bylo zřízeno listinou: Usnesení soudu číslo deníku 541/1934. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Město Jaroměř, nám. Československé armády 16, 551 01 Jaroměř
- a vázne na:
- parcela: 335/6

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §16b, zákona 151/1997Sb.**

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:	10 000,— Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného,	× -1
Hodnota věcného břemene:	= -10 000,— Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 96
Cena po úpravě:	= -104,17 Kč
Hodnota věcného břemene:	= -104,17 Kč

Ceny věcných práv – Cenový předpis:

a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění I	-104,17 Kč
b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění II	-104,17 Kč
c) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění III	-104,17 Kč
Cena věcných práv činí celkem:	-312,51 Kč
Cena po zaokrouhlení:	-313,— Kč

4) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) RD Jaroměř - Pražské Předměstí - ul. Na Žižkově, okres Náchod

RD umístěný v klidné oblasti, ve slepé ulici, na kopci, s krásným výhledem na Jaroměř a okolí. Dispozice domu je 4+1, v přízemí domu jsou 2 pokoje a kuchyň, v patře jsou 2 pokoje, půda s možností přeměny na pokoj a terasa orientovaná na JZ. Dům je podsklepený. K domu náleží vedlejší stavba s velkým úložným prostorem, garáž, pozemek o celkové výměře 1.217 m². Dům prochází postupně rekonstrukcí.

Nabídková CENA: 3 500 000,- Kč

2) RD Jaroměř - Josefov - ul. Rumunská, okres Náchod

RD se zimní zahradou a garáží Nabízíme k prodeji rodinnou vilku v Jaroměři, ve vyhledávané lokalitě "Josefovské Ptáky" s pozemkem 1.915 m², garáží a zimní zahradou. Dispozice 1.podlaží: bezbariérový vstup, velká chodba, WC, koupelna se sprch. koutem, prostorný obývací pokoj s kuchyní (situováno na jihozápad). Dispozice 2. podlaží: dva samostatné pokoje s koupelnami a komorou, velký balkón. Dispozice suterénu: dva pokoje pro hosty se vstupem na pozemek, zimní zahrada, koupelna, komora, WC. Součástí domu je garážové stání i garáž využívaná jako dílna. Nemovitost prošla kompletní rekonstrukcí: nová střešní krytina (šindel), nová okna, podřezání proti vlhkosti, nové podlahy, nová elektřina, odpady do jímky, vytápění etážové plynové, voda je veřejná i z hluboké studny, nová fasáda.

Nabídková CENA: 3 850 000,- Kč

3) RD Nový Ples, okres Náchod

RD se zahradou v obci Nový Ples. Nemovitost bez zatížení a právních vad. Celková plocha pozemku 1.183 m², zastavěná plocha domu 110 m². Dům disponuje dvěma byty o velikosti 3+1 a podlahové ploše 80 m², které se momentálně pronajímají, tudíž lze nemovitost využít jako investiční příležitost. V 1. NP. - kuchyň, obývací pokoj, dětský pokoj, ložnice, spíž, samostatné WC, koupelna, vstup do sklepa. Ve 2. NP. - kuchyň, obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, spíž, samostatné WC, koupelna, vstup do půdního prostoru. Na pozemku kůlny, udírna, venkovní sezení, 2x garáž, veranda. Dům celkově podsklepen s kotelnou, uhelnou a vodárnou. Vlastní studna. Okna dřevěná špaletová. Ohřev vody bojlerem. Topení ústřední s kotlem na tuhá paliva. Pozemek celkově oplocen. Kanalizace septik. Příjezd zpevněný obecní. Byty s vlastním vstupem.

Nabídková CENA: 3 300 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)
- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení
- možnost napojení na kompletní IS
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný (bez zohlednění váznoucích věcných břemen).**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Jaroměř - Pražské Předměstí - ul. Na Žižkově, okres Náchod	
Výchozí cena (VC):	3 500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	3 333 333,33 Kč
Váha (V):	1,0
RD Jaroměř - Josefov - ul. Rumunská, okres Náchod	
Výchozí cena (VC):	3 850 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,05
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	3 325 774,75 Kč

Váha (V):	1,0
RD Nový Ples, okres Náchod	
Výchozí cena (VC):	3 300 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	0,95
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	3 308 270,68 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{objektivizační} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického stavu})$

Minimální jednotková cena: 3 308 270,68 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 3 322 459,59 Kč
Maximální jednotková cena: 3 333 333,33 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	3 320 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	3 320 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 96
Cena po úpravě:	=	34 583,33 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 34 583,33 Kč

Pozemky p.č. 3784/52 a p.č. 3784/83**1) Pozemky****1.1) Vyhláška 188/2019 Sb.****1.1.a) Pozemky – § 6****§ 6 – Zemědělské pozemky****Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:**

Obce s 10–25 tisíci obyvateli – vlastní území	+	120 %	
Úprava celkem:	+	120 %	× 2,200

				Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	základní	upravená	
3784/52	Trvalý travní porost	35600	14	15,77	34,6940	485,72
3784/83	Trvalý travní porost	35600	2 741	15,77	34,6940	95 096,25
Součet:			2 755			95 581,97

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 96
Cena po úpravě:	=	995,65 Kč

Pozemky – zjištěná cena: **995,65 Kč**

2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) Pozemek Heřmanice, okres Náchod

Pozemek orné půdy v katastru Heřmanice nad Labem na listu vlastnictví 472 o výměře 12.727 m².

Nabídková CENA: 292 721,- Kč

2) Pozemek Šestajovice, okres Náchod

Pozemky zemědělské v k.ú. Šestajovice u Jaroměře o celkové výměře 12.595 m².

Nabídková CENA: 566 775,- Kč

3) Pozemek Jaroměř - Starý Ples, okres Náchod

Pozemky zemědělské v k.ú. Starý Ples o celkové výměře 46.044 m².

Nabídková CENA: 2 302 200,- Kč

4) Pozemek Česká Skalice, okres Náchod

Pozemek (orná půda) v obci Česká Skalice o celkové výměře 9.201 m².

Nabídková CENA: 460 050,- Kč

5) Pozemek Heřmanice, okres Náchod

Pozemek o výměře 1.438 m² v obci Heřmanice. Obec Heřmanice se nachází v okrese Náchod, kraj Královéhradecký. Pozemek je dle katastru nemovitostí veden jako orná půda.

Nabídková CENA: 43 200,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace* (*adjustment*)

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky tvoří jednotný funkční celek

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- v současné době pozemky využitelné pouze pro zemědělské účely

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 22,- do 48,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **38,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Heřmanice, okres Náchod		292 721,- Kč	12 727,00 m ²
1,00	1,05	21,90 Kč	1,0
Pozemek Šestajovice, okres Náchod		566 775,- Kč	12 595,00 m ²
1,00	1,05	42,86 Kč	1,0
Pozemek Jaroměř - Starý Ples, okres Náchod		2 302 200,- Kč	46 044,00 m ²
1,00	1,05	47,62 Kč	1,0
Pozemek Česká Skalice, okres Náchod		460 050,- Kč	9 201,00 m ²
1,00	1,05	47,62 Kč	1,0
Pozemek Heřmanice, okres Náchod		43 200,- Kč	1 438,00 m ²
1,00	1,05	28,61 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační})$

Minimální jednotková cena za m ² :	21,90 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	37,72 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	47,62 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	38,— Kč
Jednotkové množství:	× 2 755,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 104 690,— Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 96
Cena po úpravě:	= 1 090,52 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 1 090,52 Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávání, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

I) Rodinný dům č.p. 50 s příslušenstvím a pozemky p.č. 335/6, p.č. 339 a p.č. 340

Obvyklá hodnota id. spol. podílu ve výši 1/96 k RD č.p. 50 s pozemky a s příslušenstvím činí:
35 000,- Kč (zaokrouhleno)

Závady vážnouce (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 300,- Kč
--	-------------------

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá hodnota id. spol. podílu ve výši 1/96 k RD č.p. 50 s příslušenstvím a púozemky, se zohledněním vážnoucích práv a závad, činí:
35 000,- Kč - 300,- Kč = **34 700,- Kč**

II) Pozemky p.č. 3784/52 a p.č. 3784/83

Obvyklá hodnota id. spol. podílu ve výši 1/96 k pozemkům p.č. 3784/52 a p.č. 3784/83 činí:
1 000,- Kč (zaokrouhleno)

Výsledná obvyklá hodnota k předmětu ocenění činí:
35 000,- + 1 000,- Kč = **36 000,- Kč**

REKAPITULACE

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	9 444,- Kč
Cena pozemků	5 646,- Kč
Cena věcných práv	-313,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	14 777,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad)	36 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 300,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

36 000,- Kč (Obvyklá hodnota, bez zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: třicetšesttisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

35 700,-Kč (Obvyklá hodnota, se zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: třicetpěttisíc sedmset Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Michaela Konečná

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 5.11.2019

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 20382-1417/2019 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

