

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 747-35/17

O o obvyklé ceně nemovitosti zemědělské stavby bez čp/če na stavebním pozemku pč. 2, jiné stavby bez čp/če na stavebním pozemku pč. 67 a zemědělských pozemků p. č. 1/1, 1/2, 11, 13/3, 16/1, 16/5, 631/1, 633/2, 634/3, 634/4, 634/5, 634/8, 638/1, 639, 640 a 641, vše zapsané na LV 376, k.ú. Petrovičky u Mladkova, obec Mladkov, okres Ústí nad Orlicí

Objednatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenčí CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
14000 Praha 4

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění majetku v insolvenčním řízení dlužníka Vodrážka Milan, nar. 29. 5. 1958, bytem Lhotka 198, 560 02 česká Třebová

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., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 23. 8. 2017 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724242282

Počet stran: 13 včetně titulního listu, 10 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 14. 9. 2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti zemědělské stavby bez čp/če na stavebním pozemku pč. 2, jiné stavby bez čp/če na stavebním pozemku pč. 67 a zemědělských pozemků p. č. 1/1, 1/2, 11, 13/3, 16/1, 16/5, 631/1, 633/2, 634/3, 634/4, 634/5, 634/8, 638/1, 639, 640 a 641, vše zapsané na LV 376, k.ú. Petrovičky u Mladkova, obec Mladkov, okres Ústí nad Orlicí

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Zaměstělská stavba
Adresa předmětu ocenění:	Petrovičky u Mladkova 561 67 Petrovičky u Mladkova
LV:	376
Kraj:	Pardubický
Okres:	Ústí nad Orlicí
Obec:	Mladkov
Katastrální území:	Petrovičky u Mladkova
Počet obyvatel:	530

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 23. 8. 2017 za přítomnosti vlastníka nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, ze dne 16.8.2017, pro k.ú. Petrovičky u Mladkova, LV - 376
- kopie katastrální mapy k.ú. Petrovičky u Mladkova, oblast oceňované nemovitosti
- prohlídka nemovitosti a fotodokumentace pořízená na místě
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- projektová dokumentace na Stavební úpravy salaše - změna stavby před dokončením, 09/2013
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby a pozemku: Milan Vodrážka, Lhotka 198, 560 02 Česká Třebová, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Další informace byly zjištěny prohlídkou na místě či obstarány znalcem. Jde o původní zemědělskou stavbu - salaš, která je umístěna na pozemcích pč. 2, 13/3 a 16/1, a je v současné době přestavována dle projektové dokumentace - změny stavby před dokončením, dále je na pozemku umístěno několik dalších objektů - buněk a chat, které volně stojí na pozemku. V budoucnu by měly být osazeny na místo dle záměru stavebníka pro účely prodejních stánků s výrobky z koziho a ovčího sýru. Dále jde o ocenění pozemků - zastavěných ploch a zemědělských pozemků - pastvin. Nemovitosti zapsané na LV 376 se nachází samém okraji hraničního přechodu Mladkov - Petrovičky/Kamiencyk s Polskem. Pan Vodrážka Milan,

který je vlastníkem nemovitostí, je insolvenčním dlužníkem. Nemovitosti na LV 376 získal na základě Smlouvy kupní ze dne 28. 6. 2011, právní účinky vkladu práva ke dni 27.7.2011, V-4710/2011-611, Smlouvy kupní ze dne 24. 10. 2012, právní účinky vkladu práva ke dni 24.10.2012, V-6566/2012-611 a Smlouvy kupní ze dne 9. 10. 2013, právní účinky vkladu práva ke dni 9. 10. 2013, V-5981/2013-611.

Nemovitost není stavebně dokončena, nachází se ve fázi přestavby.

7. Celkový popis nemovité věci

Zemědělská stavba bez čp/če je situována na samotě severně od části Petrovičky, obce Mladkov, přímo na hranici s Polskem. V Petrovičkách asi 1km od Mladkova se nachází lyžařský areál Mladkov-Petrovičky, nadmořská výška je cca 600m. V místě je vlaková zastávka na trati Ústí nad Orlicí – Hanušovice, autobusová zastávka na lince Praha - Jeseník. Petrovičky jsou vzdáleny cca 15 km od Žamberka, cca 30 km od Ústí nad Orlicí a cca 35 km od Rychnova nad Kněžnou. Občanská vybavenost v obci Mladkov je základní.

Příjezd k zemědělské stavbě - salaši po místní zpevněné komunikaci, oplocení je provedeno dle potřeby pro pastvu. Nemovitost je napojena na elektřinu, voda je zajištěna z vlastního zdroje - studny na pozemku, splašková kanalizace je svedena do jímky na vyvážení.

Jde o zemědělskou stavbu, dle projektové dokumentace salaš, umístěnou na pozemcích parc. č. 2, 13/3 a 16/1. Oproti původní projektové dokumentaci spočívá změna ve vybudování prostoru pro výrobu a zpracování kozího a ovčího mléka na sýry, a v části podkroví salaše má být vybudován byt pro správce salaše, ze severní strany sklad sena a ze západní sklad paliva. Kapacita objektu salaše - 516 m² zastavěné plochy a 2350 m³ obestavěného prostoru. Původní nosná dřevěná konstrukce salaše již byla nahrazena zděnou konstrukcí, zastřešení sedlové s plechovou trapézovou krytinou, částečně vestavěné podkroví, kde má být situován byt správce. Dešťové vody jsou svedeny na terén, splaškové do jímky. Odhadované náklady na úpravu salaše dle projektu byly 2,25 mil. Kč. Přestavba byla zahájena v roce 2014, měla být dokončena v roce 2016. Z důvodu nedostatku financí nebyla dokončena. Jde v podstatě o hrubou stavbu bez dokončení „výrobních prostor“ a vestavby do podkroví. V současné době je rozšířená původní salaš, objekt o půdorysných rozměrech 22,8 x 20,9 m, využívána pro chov a ustájení koz a ovcí na suché podestýlce.

8. Metodika a zdroje informací

Obvyklá – tržní cena

zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2:

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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Tržní hodnota,

jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může i výrazně odlišovat.**

Tržní hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, stáří nemovitosti, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení (postavení) předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.

Věcná hodnota (nákladový způsob ocenění) vychází u pozemků z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění v dané aglomeraci a možnosti jejich využití. Pro informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku případně další metody.

Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

Porovnávací způsob

Nejčastěji aplikovaná metoda, která odráží současný stav trhu (pro nemovitosti, které se rozšířeně obchodují). Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. **Předpokladem pro použití porovnávací metody je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.** Získaná informace je hodnota celé "realizované" (prodané) nemovitosti, tedy u rodinných domů finanční hodnoty všech staveb, stavebních úprav na pozemku, pozemku a porostů jako celku.

U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani nejsou v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě.

Lze použít i kombinaci výše uvedených způsobů ocenění.

V konkrétním případě bude použita metoda nákladová dle oceňovací vyhlášky, a to především z důvodu nedokončenosti stavebních úprav (zjištění koeficientu vybavení) a rovněž porovnávacím způsobem pro porovnání obdobných nemovitostí na realitním trhu.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

B. 1 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., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **644,00 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 a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena staveb. pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{138,00 \text{ Kč/m}^2}$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
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 snižující cenu - insolvence	I	-0,01
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1

přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,706}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

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

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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: Stavby pro zemědělství a ostatní neuvedené	VII	-0,10
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,616}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,435}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,604}$$

Zemědělská usedlost - salaš

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

O. budovy pro zemědělství živočišná produkce
zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1271
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěná plocha **516,00 m²**

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = = 4,40 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = = 516,00 m²

Obestavěný prostor **2 350 m³**

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	100	1,00	10,80
2. Svislé konstrukce	S	25,60	80	1,00	20,48
2. Svislé konstrukce	C	25,60	20	0,00	0,00
3. Stropy	S	11,70	100	1,00	11,70
4. Krov, střecha	S	6,90	100	1,00	6,90
5. Krytiny střech	S	2,80	100	1,00	2,80
6. Klempířské konstrukce	C	0,70	100	0,00	0,00
7. Úprava vnitřních povrchů	C	4,40	100	0,00	0,00
8. Úprava vnějších povrchů	C	3,10	100	0,00	0,00
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Dveře	S	2,40	20	1,00	0,48
11. Dveře	C	2,40	80	0,00	0,00
12. Vrata	S	1,80	100	1,00	1,80
13. Okna	S	4,30	100	1,00	4,30
14. Povrchy podlah	P	3,20	50	0,46	0,74
14. Povrchy podlah	C	3,20	50	0,00	0,00
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	7,00	30	1,00	2,10
16. Elektroinstalace	C	7,00	70	0,00	0,00
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	C	2,40	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	2,30	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	50	1,00	0,20
21. Ohřev teplé vody	C	0,40	50	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	2,30	100	0,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,30	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00

Součet upravených objemových podílů	62,30
Koeficient vybavení K_4 :	0,6230

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	10,80	100,00	1,00	10,80	17,34	3	150	2,00	0,3468
2. Svislé konstrukce	S	25,60	80,00	1,00	20,48	32,87	3	80	3,75	1,2326
3. Stropy	S	11,70	100,00	1,00	11,70	18,78	3	80	3,75	0,7043
4. Krov, střecha	S	6,90	100,00	1,00	6,90	11,08	3	70	4,29	0,4753
5. Krytiny střech	S	2,80	100,00	1,00	2,80	4,49	3	40	7,50	0,3368
11. Dveře	S	2,40	20,00	1,00	0,48	0,77	3	50	6,00	0,0462
12. Vrata	S	1,80	100,00	1,00	1,80	2,89	3	30	10,00	0,2890
13. Okna	S	4,30	100,00	1,00	4,30	6,90	3	50	6,00	0,4140
14. Povrchy podlah	P	3,20	50,00	0,46	0,74	1,19	3	15	20,00	0,2380
16. Elektroinstalace	S	7,00	30,00	1,00	2,10	3,37	3	25	12,00	0,4044
21. Ohřev teplé vody	S	0,40	50,00	1,00	0,20	0,32	3	20	15,00	0,0480
Opotřebení:										4,5 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 695,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$:	*	0,9328
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$:	*	0,7773
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,6230
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1630
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	1 978,04
Plná cena: 2 350,00 m ³ * 1 978,04 Kč/m ³	=	4 648 394,- Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 4,5 % / 100)	*	0,955
Nákladová cena stavby CS_N	=	4 439 216,27 Kč
Koeficient pp	*	0,604
Cena stavby CS	=	2 681 286,63 Kč
Zemědělská usedlost - zjištěná cena	=	2 681 286,63 Kč

Pozemky LV 376

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 0,616$

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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 %	IV	0,00

včetně; ostatní orientace		
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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_0 * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,616 = \mathbf{0,604}$$

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]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	138,-	0,604		83,35

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 2	656,00	83,35	54 677,60
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 67	133,00	83,35	11 085,55
Stavební pozemky - celkem			789,00		65 763,15

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	1/1	93641	338,00	2,21		2,21	746,98
trvalý travní porost	11	97311	76,00	1,20		1,20	91,20
trvalý travní porost	13/3	93641	833,00	2,21		2,21	1 840,93
trvalý travní porost	13/3	97311	732,00	1,20		1,20	878,40
trvalý travní porost	16/1	97311	2 625,00	1,20		1,20	3 150,00
trvalý travní porost	16/1	93641	334,00	2,21		2,21	738,14
trvalý travní porost	16/5	93641	680,00	2,21		2,21	1 502,80

trvalý travní porost	634/4	94068	3 134,00	1,16	1,16	3 635,44
trvalý travní porost	634/5	93641	1 809,00	2,21	2,21	3 997,89
trvalý travní porost	634/5	94068	1 123,00	1,16	1,16	1 302,68
trvalý travní porost	634/8	93624	530,00	1,90	1,90	1 007,00
trvalý travní porost	634/8	94068	3 226,00	1,16	1,16	3 742,16
trvalý travní porost	638/1	94068	16 224,00	1,16	1,16	18 819,84
trvalý travní porost	638/1	93641	3 987,00	2,21	2,21	8 811,27
trvalý travní porost	640	93641	1 476,00	2,21	2,21	3 261,96
trvalý travní porost	640	97311	157,00	1,20	1,20	188,40
trvalý travní porost	641	93641	4 393,00	2,21	2,21	9 708,53
<hr/>						
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6						
Celkem:			41 677,00 m ²			63 423,62

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky						
§ 9 odst. 6	138,-	0,04				5,52
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,-
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1/2	639,00	5,52		6 390,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,-
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	631/1	8,00	5,52		80,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,-
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	633/2	47,00	5,52		470,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,-
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	634/3	72,00	5,52		720,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,-
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	639	1 752,00	5,52		17 520,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,-
Jiné pozemky - celkem			2 518,00			25 180,-

Pozemky LV 376 - zjištěná cena

= 154 366,77 Kč

Zjištěná cena dle oceňovacího předpisu:

Zemědělská usedlost - salaš
Pozemky LV 376

2 681 286,60 Kč
154 366,80 Kč

B.1 Výsledná cena dle oceňovacího předpisu zaokrouhleně: 2 835 650 Kč

B. 2 Porovnání srovnatelných nemovitostí

lokality	Užit. Pl. m2	Pl. Poz. m2	Nabídk. cena Kč	upravená cena Kč k=0,85*)	cena po korekci vel poz	koef vel obce	koef vybav	návrh ceny srovnatel Kč	pozn.
Cotkyně	386	11 626	2 863 350	2 433 848	2 974 518	1	0,623	1 853 124	1*)
Česká Třebová - Svinná	318	6 114	2 495 000	2 120 750	2 750 900	0,8	0,700	1 540 504	2*)
Dolní - Velká Morava	389	1 837	4 000 000	3 400 000	4 087 205	1	1,000	4 087 205	3*)
Luková	1 634	12 864	4 900 000	4 165 000	4 562 300	1	0,623	2 842 313	4*)
Semanín	978	3 000	2 900 000	2 465 000	3 075 860	1	0,700	2 153 102	5*)
Přestavky	852	33 280	7 000 000	5 950 000	6 119 260	1	0,700	4 283 482	6*)
průměr	760	11 454	4 026 392	3 422 433	3 928 341			2 793 288	
stavební pozemek	za	1m2	cca	100					
trvalý trav porost		1m2	cca	15					
Porovnávaná nemovitost									
Petrovičky u Mladkova	789	44 984							

*) koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná cena bude nižší) a dále provize a právní služby realitním zprostředkovatelům

1*) bývalý mlýn, přízemní nepodsklepený, s prostorem pro podkrovní vestavbu, objekt po celkové rekonstrukci, chybí pouze fasáda, zastavěná plocha 386 m2, pozemek 11626 m2

2*) zemědělská usedlost 4+2, stodola, garáž, dvě samostatné bytové části, dílna, zastavěná plocha 318 m2, pozemky 6114 m2

3*) bývalá usedlost na pozemku 1837 m2 a zastavěné ploše 389 m2, připravená k rekonstrukci a přestavbě na 9 apartmánů a byt 2+kk o velikosti 80 m2, projekt v ceně, na pozemku lyžařský vlek

4*) zemědělská usedlost o zastavěné ploše 1634 m2 a pozemku 12864 m2, bývalá pekárna, dva obytné domy 2 x 5+1 po celkové rekonstrukci

5*) bývalá zemědělská usedlost, hospodářská budova, dva přístřešky pro zvířata, stodola, užitná plocha 978 m2, pozemek 3000 m2 - travní plocha

6*) zemědělský areál s pozemky o celkové výměře 33280 m2, zastavěná plocha budovami 852 m2, 10 let nevyužívaný, stav dobrý, pro chov dobytka, doplňkový zemědělský provoz, služby, sklady a zpracování zemědělských produktů (bývalá porodna prasat)

Na trhu nemovitostí se v současné době přímo v dané lokalitě nenabízejí žádné nemovitosti, ani po nich není poptávka. Obdobné nemovitosti pro porovnání byly vybrány v nejbližším okolí. Nabídkové ceny včetně všech poplatků se pohybují v průměru za cca 4 026 tis. Kč. Po úpravě za „nabídkovou cenu“ a odpočty za poplatky jsou pak ceny v průměru za cca 3 422 tis. Kč. Průměrná zastavěná plocha zemědělských usedlostí je 760 m², což je srovnatelná plocha s posuzovanou nemovitostí. Průměrná plocha pozemků je 11 454 m². Posuzovaná nemovitost má plochu pozemků cca čtyřnásobnou.

Byla zjišťována cena stavebních pozemků i cena zemědělských pozemků v dané lokalitě. Stavební pozemek pro obdobný typ nemovitosti se pohybuje dle umístění, velikosti, tvaru, napojení na síť, atp. v průměru za cca 100 Kč/m², zemědělské pozemky - pastviny za cca 15 Kč/m². Cena porovnávaných nemovitostí byla dále upravena co do velikosti zastavěné plochy i velikosti pozemku dle zjištěných průměrných cen pozemků.

Pro možnost porovnání byl vypočten koeficient vybavení oceňované nemovitosti (dle oceňovací vyhlášky v části B.1 posudku $K_4 = 0,623$) a dále porovnán stav nemovitosti s porovnávanými. Též byla zohledněna koeficientem velikost obce, kde se porovnávaná nemovitost nachází.

Průměr všech nabídkových cen po jejich úpravě na srovnatelnou úroveň činí cca 2793 tis. Kč.

S přihlédnutím ke všem faktorům oceňovaných nemovitostí (velikosti, situování, stavebně technickému stavu, dalším objektům, přístupu, napojení na síť, atp.), je jako možná dosažitelná tržní hodnota nemovitostí zapsaných na LV 376, k.ú. Petrovičky u Mladkova, navržena cena na úrovni zjištěných průměrných cen za obdobné zemědělské usedlosti upravená příslušnými koeficienty ve výši po zaokrouhlení:

celkem

2 793 000 Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

Vlastník stavby a Milan Vodrážka, Lhotka 198, 560 02 Česká Třebová, vlastnictví: výhradní pozemku:

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňované nemovitosti lze konstatovat, že mimo insolvenční řízení, je na

majetek na LV 376 - nemovitost zemědělské stavby bez čp/če na stavebním pozemku pč. 2, jiné stavby bez čp/če na stavebním pozemku pč. 67 a zemědělských pozemků p. č. 1/1, 1/2, 11, 13/3, 16/1, 16/5, 631/1, 633/2, 634/3, 634/4, 634/5, 634/8, 638/1, 639, 640 a 641, vše zapsané na LV 376, k.ú. Petrovičky u Mladkova, obec Mladkov, okres Ústí nad Orlicí

uvaleno zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zahájena exekuce a rozhodnuto o úpadku.

Tyto právní vady nemá vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

Věcné břemeno

Dle výpisu z LV 376, k.ú. Petrovičky u Mladkova, je zřízena osobní služebnost - právo zřízení, provozování, opravování a udržování součásti distribuční soustavy a provádění úprav za účelem jejich obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení výkonnosti, včetně jejího odstranění, a to pro spol. ČEZ Distribuce, a.s., k pozemkové parcele p.č. 13/3.

Vzhledem k rozsahu oceňovaného majetku, jakož i rozsahu omezení vlastnického práva k pozemku p.č. 13/3, nebude mít toto omezení vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

Obvyklá hodnota - tržní cena - závěr

Vzhledem ke skutečnosti, že se nejedná o zcela typickou zemědělskou stavbu s obvyklým rozsahem zemědělských pozemků, stejně tak o stav nedokončené rekonstrukce, byla cena vypočtena jak porovnávací metodou, tak i ověřena dle platného oceňovacího předpisu. Oceňovací vyhláška je v posledních letech upravena o koeficienty vyjadřující mnoho tržních vlivů, jako například Index trhu s nemovitostmi, polohy, stavebně technický stav, vlastnické vztahy, apod.

Cena nemovitosti zjištěná v části B.1 posudku - 2 835 650 Kč

Cena nemovitosti zjištěná v části B.2 posudku - 2 793 000 Kč

Vzhledem k uvedeným skutečnostem byla navržena tržní cena zjištěná porovnáním srovnatelných nemovitostí

2 793 000,- Kč

slovy: Dvamilióny sedmsetdevadesátřítisíc Kč

V Praze 14. 9. 2017

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN, k.ú. Petrovičky u Mladkova, LV - 376
- kopie katastrální mapy k.ú. Petrovičky u Mladkova, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 747-35/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 747-35/17.