

ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:

č. 945-16/21

ZNALEC:

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
IČO: 71454144

OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:

ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

ZADAVATEL:

Administrace insolvenční CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

ČÍSLO JEDNACÍ:

KSPH 77 INS 9635/2017

PŘEDMĚT:

Nemovitosti dle LV 2954 - pozemky p.č. 660, 661, 662, 663/1, 663/2, 663/3, 664 a 1581/1, k.ú. Hořovice, obec Hořovice, okres Beroun

ČÍSLO VYHOTOVENÍ:

1/

DATUM:

19. 3. 2021

POČET STRAN:

18

PŘÍLOHY:

14

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Ocenění obvyklou cenou podle stavu ke dni zpracování posudku.

1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Insolvenční řízení sp. zn. KSPH 77 INS 9635/2017

1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Žádné

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Znalkyně pro ocenění vycházela z údajů Katastru nemovitostí, snímku pozemkové mapy, informací poskytnutých zástupci vlastníka nemovitosti a stavebním úřadem obce, vlastní prohlídkou a zaměřením nemovitosti, informací o prodejích obdobných nemovitostí, nabídkách trhu, statistických údajích skutečných realizovaných cen i pomocně z údajů daných platnou oceňovací vyhláškou MF.

2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Beroun, k.ú. Hořovice, LV – 2954 ze dne 22. 9. 2020
- informace a dokumentace poskytnuté stavebním odborem a odborem územního plánování města Hořovice, návštěva úřadu dne 27. 1. 2021 a 24. 2. 2021
- snímek pozemkové mapy KN, k.ú. Hořovice, oblast oceňované nemovitosti
- územní plán města Hořovice, textová a grafická část
- prohlídka nemovitosti
- informace o realizovaných prodejích evidované Katastrálním úřadem
- statistické přehledy ČSÚ
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb.
- informace a údaje poskytnuté zástupcem vlastníka

Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 27. 1. 2021 a 24. 3. 2021 za účasti právního zástupce vlastníka a zástupců z řad rodiny vlastníka.

Vlastnické a evidenční údaje

Daniel Kebrle, Tichá 513/15, 268 01 Hořovice, LV: 2954, podíl 1 / 1

2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

Znalkyně vycházela z údajů katastru nemovitostí, předložených nájemních smluv, dokumentace a dokladů evidovaných stavebním úřadem obce, vlastní prohlídky nemovitosti a dalších veřejně dostupných údajů, nabídky trhu s nemovitostmi. Znalkyně neodpovídá za pravdivost předložených nájemních smluv.

3. NÁLEZ

3.1. DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklad o vlastnictví a nájemní smlouvu na pronájem parkoviště na adrese 268 01 Hořovice, Pražská ulice, uzavřenou mezi vlastníkem pozemků p.č. 660, 661, 662, 663/1, 663/2, 663/3, 664, k.ú. Hořovice a společností MERKUR=K=s.r.o., IČO 49826981 ze dne 1. 7. 2017. Při prohlídce nemovitosti byla předložena podnájemní smlouva na stejný předmět nájmu, uzavřená mezi společností MERKUR=K=s.r.o., IČO 49826981 a Městem Hořovice ze dne 29. 6. 2018. Podle listu vlastnictví se jedná o stavební pozemky se způsobem využití zbořeniště a pozemek ostatní plochy a zahrady, situovaný cca 100 m východně od Palackého náměstí v ulici Pražská. Pozemky tvoří jeden celek a jsou využity jako parkoviště. Pozemky jsou v územním plánu obce vedeny jako zastavěné území s využitím pro smíšenou obytnou zástavbu v centrech měst.

Pozemek p.č. 1581/1 zapsaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha s využitím jako neplodná půda je situován v severozápadní části obce, ohraničený komunikací Nová, odkud je příjezd na pozemek a železniční trať. Z jižní a jihozápadní strany sousedí s pozemky sportoviště a zahrady, které má jediný vlastník p.č. 1581/1 ve spoluvlastnictví (LV2946). Pozemek je využit jako příjezdová komunikace ke sportovišti (LV 2946), je zde umístěn skleník. Dle územního plánu obce je pozemek veden (stejně jako pozemky ve spoluvlastnictví LV 2946) jako zastavěné území s využitím pro plochy občanského vybavení.

Pan Kebrle Daniel, jehož majetek se v rámci řízení sp. zn. KSPH 77 INS 9635/2017 oceňuje, je jediným vlastníkem. Nemovitost nabyt na základě Smlouvy kupní, právní účinky vkladu práva ke dni 10.9.2001, V-2354/2001-202 a Smlouvy kupní, právní účinky vkladu práva ke dni 21.3.2007, V-1268/2007-202.

K pozemku p.č. 660 se váže věcné právo zatěžující nemovitost – věcné břemeno zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy pro oprávněného – ČEZ Distribuce, a.s., zřízené na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 19.6.2013, právní účinky vkladu práva ke dni 24.6.2013, V-2914/2013-202.

Ke všem pozemkům uvedeným na LV 2954 se váže zástavní právo exekutorské, byl vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti a byla zahájena exekuce (viz LV 2954 v příloze posudku).

3.2. CELKOVÝ POPIS NEMOVITÉ VĚCI

Základní informace

LV 2954

Název předmětu ocenění:	pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Hořovice 268 01 Hořovice

Kraj:	Středočeský
Okres:	Beroun
Obec:	Hořovice
Katastrální území:	Hořovice
Počet obyvatel:	6 901

Hořovice jsou třetím nejlidnatějším městem v okrese Beroun ve Středočeském kraji. Nacházejí se poblíž dálnice D5 (cca 3 km), téměř v polovině trasy Praha – Plzeň (cca 40 km). Žije zde necelých 7 tisíc obyvatel, v obci je veškerá občanská vybavenost a technická infrastruktura. V bezprostředním okolí města se nachází poměrně velké množství historických památek obklopených zachovalou přírodou.

Parkoviště Pražská

Pozemky, které jsou situovány východně od Palackého náměstí v ulici Pražská, v centru obce, a jsou využívány jako Parkoviště Pražská (dále jen „parkoviště“), jsou následujících výměr:

pozemek p.č. 660 – 377 m², zapsaný jako zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště
pozemek p.č. 661 – 433 m², zapsaný jako zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště
pozemek p.č. 662 – 828 m², zapsaný jako zahrada
pozemek p.č. 663/1– 263 m², zapsaný jako zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště
pozemek p.č. 663/2– 190 m², zapsaný jako ostatní plocha, ostatní komunikace
pozemek p.č. 663/3– 193 m², zapsaný jako zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště
pozemek p.č. 664 – 210 m², zapsaný jako zahrada

Celková plocha pozemků ve funkčním celku je 2494 m². K pozemku p.č. 660 se váže věcné právo zatěžující nemovitost – věcné břemeno zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy.

Dle nájemní smlouvy na pronájem parkoviště na adrese 268 01 Hořovice, Pražská ulice, uzavřené mezi vlastníkem pozemků a společností MERKUR=K=s.r.o., IČO 49826981 ze dne 1. 7. 2017 je „parkoviště“ pronajato za roční nájemné 12 000 Kč. Dále byla předložena podnájemní smlouva na stejný předmět nájmu, uzavřená mezi společností MERKUR=K=s.r.o., IČO 49826981 a Městem Hořovice ze dne 29. 6. 2018, kde je sjednáno měsíční nájemné ve výši 15 000 Kč + základní sazba DPH. Ve smlouvě je uzavřena inflační doložka. Doklady o skutečné výši plateb za nájem nebyly doloženy. Dle zjištění při místním šetření je parkoviště využíváno jak pro rezidenční parkování pro držitele parkovacích karet, tak pro parkování s použitím parkovacího automatu.

Pozemky jsou v územním plánu obce vedeny jako zastavěné území s využitím pro smíšenou obytnou zástavbu v centrech měst.

Pozemek p.č. 1581/1

Pozemek je zapsaný v katastru nemovitostí jako ostatní plocha o ploše 2970 m². Pozemek je oplocen, příjezd je po komunikaci Nová. Pozemek z jižní a jihozápadní strany sousedí s pozemky sportoviště a zahrady, které má vlastník tohoto pozemku ve spoluvlastnictví (LV2946). Pozemek je využit jako příjezdová komunikace ke sportovišti – tenisovému kurtu umístěnému na pozemcích vedených na LV 2946. Na pozemku p.č. 1581/1 je umístěn skleník, komunikace, zeleň.

Dle územního plánu obce je pozemek veden jako zastavěné území s využitím pro plochy

občanského vybavení.

4. POSUDEK

4.1. POPIS POSTUPU

Stanovení obvyklé ceny, definice, postup

Def.: Zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby.

Jiným způsobem oceňování 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 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.

Oceňování **sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i **cena zjištěná**.

Určení obvyklé ceny

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Pro porovnání s předmětem ocenění se použijí nejméně 3 obdobné předměty, a to na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, přičemž se určí základní jednotka pro porovnání.

Určení tržní hodnoty

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Určení zjištěné ceny

Jde o cenu zjištěnou podle platného oceňovacího předpisu MF v době ocenění.

V konkrétním případě se jedná o nemovitosti, které se vzhledem ke svým parametrům běžně neobchodují (účel užití, velikost, situování, velikost obce, atd.). Předložené smlouvy o nájmech jsou posouzeny z hlediska uzavřené výše nájmu v běžném prostředí (zde jsou mimo jiné rodinné vazby mezi pronajímateli a nájemci). Hodnota majetku bude zjišťována všemi známými metodami, výsledkem by měl být odhad možné tržní hodnoty majetku.

4.2. ANALÝZA DAT – VÝSLEDKY, VÝPOČET

Vývoj cen

Pozemky, zejména ty stavební s napojením na síť či v jejich blízkosti, setrvale zdražují. A to nejen ve velkých městech. Intenzivně se staví na vesnicích a poptávka po parcelách tak žene ceny vzhůru. Dle statistik cen pozemků, rostou ceny stavebních pozemků v průměru o 11 procent ročně. Tato skutečnost je dána nejen poptávkou po vlastním bydlení, rekreaci, ale i vnímáním nákupu pozemků jako jisté investice. Obecně lze konstatovat, že ceny pozemků jsou v průměru o polovinu vyšší než v roce 2016.

4.2.1. Tržní hodnota

4.2.1.1. Porovnání obdobných nemovitostí

lokalita	druh pozemku	Plocha m ²	nabídk. cena Kč	nabídková cena Kč/m ²	koef vel.	koef pol	upravená cena Kč/m ² k=0,95*)
Hořovice	komerční	2711	3 290 000	1 214	1	1,2	1 383
Olešná	stavební	935	3 716 700	3 975	0,8	1,2	3 625
Tlustice u Hořovic	stavební	767	4 385 000	5 717	0,8	1,1	4 779
Rpety	stavební	877	2 540 000	2 896	0,8	1,1	2 421
Osek	stavební	5 890	2 750 000	467	1,1	1,2	585
Lochovice	stavební	1 156	980 000	848	0,9	1,1	797
Nižbor	stavební	1 647	3 980 000	2 417	0,9	1,05	2 169
Hudlice	stavební	1 142	5 139 000	4 500	0,9	1,1	4 232
Hostomice	stavební	1 198	2 600 000	2 170	0,9	1,1	2 041
Cerhovice	stavební	9 489	7 500 000	790	1,2	1,15	1 036
Beroun	stavební	1 197	4 190 000	3 500	0,9	0,9	2 694
průměr		2 455	3 733 700	2 590			2 342

*) koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu a provize za služby realitním zprostředkovatelům

Pro objektivní posouzení je potřeba zohlednit, že se jedná o nabídkové ceny, ve kterých jsou rovněž zahrnuty provize a právní služby realitních kanceláří. Příslušné výchozí nabídkové ceny vybraných reprezentantů jsou upraveny korekčním koeficientem 0,95.

Na trhu nemovitostí se v současné době přímo v lokalitě Hořovice nabízí jediný pozemek v nezastavěném území obce o velikosti 2711 m² za cenu 3,29 mil. Kč (1214 Kč/m²). V Tlusticích u Hořovic se nabízí pozemek o výměře 767 m² za cca 4,39 mil. Kč, v přepočtu za cca 5700 Kč/m². V blízkém okolí se obchoduje mnoho stavebních pozemků pro bydlení. Porovnávané nemovitosti jsou dále upraveny koeficienty velikosti a polohy obce. Průměrná plocha nabízených pozemků činí cca 2455 m², průměrná cena 2590 Kč/m². Oceňované pozemky (jak soubor současně využívaných pozemků jako parkoviště, tak pozemek p.č. 1581/1) mají výměru obdobnou (2494 a 2970 m²). Po úpravě koeficienty velikosti pozemku a polohy obce a rovněž nabídky trhu, je průměrná cena pozemků 2342 Kč/m².

Např. prodejní jednotková cena stavebního pozemku v obci Zbečno (cca 560 obyvatel, cca 35 km od hranice Prahy), o velikosti cca 1300 m², je nyní 1900 Kč za m².

Zjištěná jednotková cena v obci 2342 Kč/m² je upravena koeficienty charakterizujícími umístění, okolí a využití pozemku. Pozemky „Pražská“ jsou umístěny v centru obce, jsou komerčně využité, okolí je převážně občanské vybavení. Pozemek přístupný z ulice Nová je situován v rezidenční čtvrti, není v současné době komerčně využit, je svažité a neleží oproti pozemku „Pražská“ přímo v centru obce.

lokalita Hořovice	účel využití	plocha m2	JC Kč/m2	okolí	koef využití	umístění v obci	JC upravená Kč/m2	cena celkem Kč
Pražská	obytná v centrech	2 494	2 342	1,00	1,08	1,04	2 630	6 559 220
ul. Nová	občanské vybavení	2 970	2 342	1,04	0,70	0,95	1 557	4 625 567

Pozemky celkem 5 464 m2

11 184 787 Kč

Odhad tržní hodnoty

11 185 000,- Kč

4.2.1.2. Výnosová metoda

Jak bylo uvedeno výše, byla objednateli posudku předložena nájemní smlouva na pronájem parkoviště na adrese 268 01 Hořovice, Pražská ulice, uzavřená mezi vlastníkem pozemků p.č. 660, 661, 662, 663/1, 663/2, 663/3, 664 a společností MERKUR=K=s.r.o., IČO 49826981, a to ze dne 1. 7. 2017. Z této smlouvy vyplývá, že nájemné je sjednáno ve výši 12 000 Kč za rok, a to za plochu 2494 m2. To je 1200 Kč za měsíc, tedy cca 0,48 Kč za 1 m2 plochy parkoviště. Bylo zjištěno, že smlouva je uzavřena mezi rodinnými příslušníky, tedy že se nejedná o tržní či obvyklou cenu nájmu.

Při prohlídce nemovitosti byla předložena podnájemní smlouva na stejný předmět nájmu, uzavřená mezi společností MERKUR=K=s.r.o., IČO 49826981 a Městem Hořovice ze dne 29. 6. 2018. Z této podnájemní smlouvy vyplývá, že nájemné je sjednáno ve výši 15 000 Kč za měsíc, a to za plochu 2494 m2. To je cca 7,30 Kč za 1 m2 plochy parkoviště.

Zjišťovány byly tržní ceny nájmu za plochy určené k parkování či pouze jen volné komerční zpevněné plochy.

lokalita	druh pozemku	plocha m2	nabídk. cena Kč	JC Kč/m2	koef využití	koef vel	koef polohy	upravená JC Kč/m2
Č. Budějovice	parkoviště	750	35 000	47	1,00	0,80	0,80	30
Opatovice n/L	zpev. plochy	2 000	24 200	12	1,20	1,00	1,15	17
Dolní Měcholupy	zpev. plochy	2 088	45 936	22	1,20	1,00	0,80	21
Kladruhy	zpev. plochy	2 000	20 000	10	1,20	1,00	1,00	12
Ludgerovice	zpev. plochy	500	7 500	15	1,20	0,80	1,05	15
Beroun	zpev. plochy	3 500	70 000	20	1,20	1,00	0,90	22
Dvůr Králové	zpev. plochy	800	8 000	10	1,20	0,80	1,00	10
průměr		1 455	26 330	17				16

Na trhu s nemovitostmi bylo zjištěno, že přímo v obci Hořovice nejsou nabízeny obdobné parkovací plochy k nájmu. Evidence nájmu není dostupná, vycházet lze pouze ze současné nabídky trhu. Bylo zjištěno, že k pronájmu se nabízí jediné parkoviště, a to v Českých Budějovicích. V dalších lokalitách, včetně okolí oceňované nemovitosti se nabízejí komerčně využitelné zpevněné plochy. Tyto nabídkové ceny nájmu jsou upraveny koeficienty využití, polohy a velikosti. Průměrná cena za 1 m² takovéto plochy je více než 2 x vyšší než cena v podnájemní smlouvě.

Oceňované plochy jsou v centru města a jsou určeny k hlavnímu využití pro bydlení nebo občanskou vybavenost. Využití ploch jako parkoviště je využití přípustné. Pro účel tržního ocenění tedy není výnosová metoda použita, neboť nájemné pozemků neodpovídá nájmu pozemků určených pro hlavní účel využití.

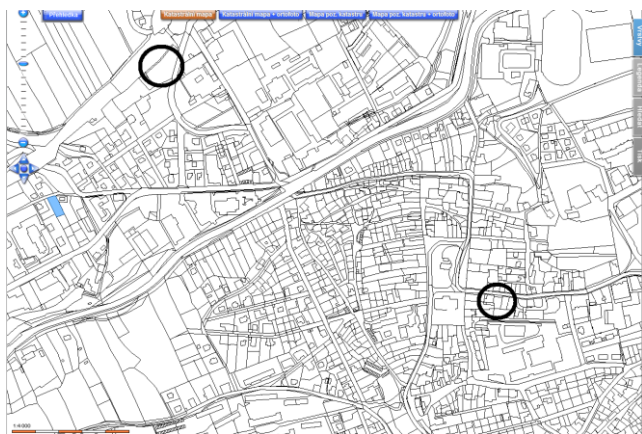
4.2.2. Obvyklá cena

Přehled prodaných pozemků v dané lokalitě

V oceňované lokalitě se v posledním období (leden až březen roku 2021) prodal jediný stavební pozemek pro stavbu rodinného domu. V Hořovicích byly dále prodány pouze pozemky malých výměr (proluky) v řádech 100 až 300 m². Tyto pozemky nejsou vhodné pro porovnání.

1. Pozemek p.č. 1529/1 o velikosti 822 m², z 21.1.2021, prodejní cena 1 630 000 Kč, tj. 1983 Kč/m², číslo řízení V-750/2021-202

Jednotková cena prodaného pozemku činí 1 983 Kč/m².



Prodáný pozemek je modře vyznačený, oceňované pozemky v kroužku

Prodej jediného pozemku nemá relevantní vypovídací hodnotu o obvyklé ceně pozemků v Hořovicích. Pro orientaci je vypočtena cena oceňovaných pozemků s prodejní jednotkovou cenou upravenou koeficientem velikosti pozemku $K=0,8$. Jednotková cena 1586 Kč/m².

Pozemky „Pražská“ 2494 m² x 1983 Kč x 0,8 = 3 956 482 Kč

Pozemek p.č. 1581/1 ul. Nová 2 970 m² x 1983 Kč x 0,8 = 4 711 608 Kč

Oceňované pozemky o celkové ploše 5464 m² by pak měli hodnotu 8 668 090 Kč.

Obvyklá cena dle realizovaného prodeje 8 668 000,- Kč

4.2.3. Cena zjištěná dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 488/2020 Sb.

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Zatřídění:

Název předmětu ocenění: pozemek
Adresa předmětu ocenění: Hořovice
268 01 Hořovice
Kraj: Středočeský
Okres: Beroun
Obec: Hořovice
Katastrální území: Hořovice
Počet obyvatel: 6 901

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 458,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena staveb. pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **1 776,00 Kč/m²**

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Pozemek p.č. 1581/1

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec:	I	0,00

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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,000}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,071}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,000}$$

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,000}$

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 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 - bez sítí	1 776,-	1,000	0,800	1 420,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - bez sítí	ostatní plocha	1581/1	2 970	1 420,80	4 219 776,-
Stavební pozemek - celkem			2 970		4 219 776,-

Pozemek p.č. 1581/1 - zjištěná cena celkem = 4 219 776,- Kč

Pozemky „Pražská“ p.č. 660, 661, 662, 663/1, 663/2, 663/3, 664

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,02
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - proluka centra obce	III	0,02
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyměňovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyměňovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,092}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,040}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Obchodní centra	II	0,02
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,130}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,234}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,175}$$

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,130}$

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 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_p = 1,040 * 1,000 * 1,130 = \mathbf{1,175}$$

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. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 - bez sítí	1 776,-	1,175	0,800	1 669,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - bez sítí	zastavěná plocha a nádvoří	660	377	1 669,44	629 378,88
§ 4 odst. 2 - bez sítí	zastavěná plocha a nádvoří	661	433	1 669,44	722 867,52
§ 4 odst. 2 - bez sítí	zahrada	662	828	1 669,44	1 382 296,32
§ 4 odst. 2 - bez sítí	zastavěná plocha a nádvoří	663/1	263	1 669,44	439 062,72
§ 4 odst. 2 - bez sítí	ostatní plocha	663/2	190	1 669,44	317 193,60
§ 4 odst. 2 - bez sítí	zastavěná plocha a nádvoří	663/3	193	1 669,44	322 201,92
§ 4 odst. 2 - bez sítí	zahrada	664	210	1 669,44	350 582,40
Stavební pozemky - celkem			2 494		4 163 583,36

Pozemky - zjištěná cena celkem = **4 163 583,36 Kč**

Pozemky LV 2954 celkem 8 383 359,36 Kč

Zjištěná cena pozemků LV 2954 po zaokrouhlení 8 383 360 Kč

4.3 CENOVÉ VYJÁDŘENÍ K VLASTNICTVÍ

Daniel Kebrle, Tichá 513/15, 268 01 Hořovice, LV: 2954, podíl 1 / 1

Obvyklá cena nebude upravena.

4.4 OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňovaných nemovitostech lze konstatovat, že

majetek dle VL 2954 - pozemky p.č. 660, 661, 662, 663/1, 663/2, 663/3, 664 a 1581/1, k.ú. Hořovice, obec Hořovice, okres Beroun

je zatížen věcným právem – zástavním právem exekutorským, byla zahájena exekuce a vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (viz výpis z KN) a současně je zahájeno insolvenční řízení sp. zn. KSPH 77 INS 9635/2017.

Dále bylo zjištěno, že pozemek p.č. 660, k.ú. Hořovice, je zatížen věcným břemenem zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy pro oprávněného ČEZ Distribuce a.s., dle Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 19.6.2013, právní účinky vkladu práva ke dni 24.6.2013, V-2914/2013-202.

Věcné břemeno a závada váznoucí na majetku

Věcné břemeno k p.č. 660

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

K ocenění pozemků byly použity dostupné informace o prodejích obdobných nemovitostí v dané lokalitě, současné nabídkové ceny na trhu s nemovitostmi i výnos z pronájmu pozemků v centru obce. Všechny informace byly posouzeny. V případě souboru pozemků „parkoviště Pražská“ (plocha 2494 m²) se jedná o nemovitost, která není na trhu běžně obchodována a nejsou dostupné relevantní údaje jak pro stanovení obvyklé ceny, tak hodnoty tržní. Smluvní nájemné z pronájmu pozemků v ulici Pražská neodpovídá obvyklé ceně nájmu (nájemní smlouva není uzavřena v běžném obchodním styku). Využití pozemku jako parkovací plocha za podmínek v nájemní (či podnájemní) smlouvě uzavřených, není z hlediska dosažení maximální možné ceny, efektivní. Využití jako parkoviště je územním

plánem povoleno jako přípustné. Hlavní využití těchto pozemků v samém centru obce je určeno pro bydlení nebo občanskou vybavenost. Pozemky leží na lukrativním místě obce. Jeden ze souboru pozemků je zatížen věcným břemenem provozování distribuční soustavy pro ČEZ, což významně snižuje hodnotu pozemků.

Pozemek p.č. 1581/1 (plocha 2970 m²) leží v zastavěném území, jeho využití dle ÚP jsou plochy občanského vybavení. Pozemek navazuje na „zahradu“ u domu čp. 513, je zde umístěn skleník a v současné době je prioritně využíván jako příjezd k tenisovému kurtu u domu čp. 513. Pozemek je převážně svažitý, oplocený, má samostatný příjezd.

Rekapitulace cen dle jednotlivých metod:

	jednotk. cena Kč/m² "Pražská"	pozemky "parkoviště Pražská" 2494 m ² (Kč)	věcné břemeno zatěžující pozemek (Kč)	pozemky "parkoviště Pražská " bez VB (Kč)	jednotk. cena Kč/m² 1581/1	pozemek 1581/1- 2970 m ² (Kč)	pozemky celkem (Kč)
tržní hodnota	2630	6 559 220	10 000	6 549 220	1 557	4 625 567	11 174 787
obvyklá cena	1586	3 956 482	10 000	3 946 482	1 586	4 711 608	8 658 090
zjištěná cena	1670	4 163 580	10 000	4 153 580	1 421	4 219 780	8 383 360

Pro objektivní stanovení obvyklé ceny není v dané lokalitě dostatečné množství realizovaných prodejů obdobných pozemků (pouze jediný pozemek za prodejní cenu 1983 Kč/m², která byla upravena koeficientem velikosti pozemku). Cena zjištěná dle platného oceňovacího předpisu je cenou stanovenou dle průměrných cen prodejů předešlého roku upravených danými koeficienty. Nejméně vystihuje situaci na současném trhu s nemovitostmi. Odhad tržní hodnoty, který je vypočten z průměru cen více porovnávaných nemovitostí, nejlépe eliminuje možné výkyvy zjištěných hodnot, a v daném případě nejlépe vystihuje současnou situaci na trhu.

6. ZÁVĚR

Úkolem znalkyně bylo zjistit obvyklou cenu pozemků p.č. 660, 661, 662, 663/1, 663/2, 663/3, 664 o celkové ploše 2494 m² a pozemku p.č. 1581/1 o ploše 2970 m², celkem 5 464 m², k.ú. Hořovice, obec Hořovice, okres Beroun. Obvyklá cena nelze v konkrétním případě stanovit (viz zdůvodnění výše).

Odhad tržní hodnoty pozemků „parkoviště Pražská“ o ploše 2494 m² 6 549 000 Kč

Odhad tržní hodnoty pozemku p.č. 1581/1 o ploše 2970 m² 4 626 000 Kč

Odhad tržní hodnoty majetku dle LV 2954, k.ú. Hořovice, obec Hořovice, okres Beroun, k datu zpracování znaleckého posudku, po zaokrouhlení

11 175 000 Kč

slovy: Jedenáctmilionůstosedmdesátpěttisíc Kč

7. 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.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 945-16/21 evidence posudků.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 945-16/21

Byla sjednána smluvní odměna.

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

V Praze 19. 3. 2021