ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1407-23/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku
o ceně parcely číslo 1281, v kultuře ostatní plocha, katastrální území Smiřice, obec Smiřice, okres Hradec Králové

Znalec:	**Jaroslav Truhlář**	
Adresa:	Čs. armády 582/IV, 566 01 Vysoké Mýto	
IČ: 188 79 616	telefon: 605 425 477	e-mail: truhlar63@seznam.cz

Zadavatel:	**ČR-SPÚ, KPÚ pro Královéhradecký kraj**
Adresa:	Kidlinovská 245/71, 503 01 Hradec Králové

OBVYKLÁ CENA	**107 780 Kč**

Počet stran: 19 a 23 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 11.06.2021 **Vyhotoveno:** Ve Vysokém Mýtě 11.06.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění nemovitostí se provádí na žádost objednatele posudku. Důvodem je stanovení ceny v místě a čase obvyklé a ceny zjištěné uvedené nemovitosti. Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek a stanovit obvyklou cenu a zjištěnou cenu výše uvedené nemovitosti.

1.2. Účel znaleckého posudku

Převod majetku podle zákona č. 92/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Převod bude realizován formou přímého prodeje majetku předem určenému nabyvateli společnosti Brukov, spol. s r.o.

Žadatel je vlastník souvisejícího majetku a převodem dojde k ucelení vlastnictví.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem byl formulován požadavek na zpracování ocenění:

CENA ZJIŠTĚNÁ:

Cena určená jinak než cena obvyklá, mimořádná cena nebo tržní hodnota je cena zjištěná. Cena „zjištěná" označována někdy jako cena úřední, administrativní, cena dle vyhlášky. Při určování ceny zjištěné zhotovitel postupuje striktně podle vyhlášky ZOM a OV a dle specifikace objednatele. Zjištěná cena se určuje závazně jednou veličinou.

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.

CENA V MÍSTĚ A ČASE OBVYKLÁ :

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění definuje obvyklou cenu v § 2:

§ 2 ***Způsoby oceňování majetku a služeb***

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností

trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Způsob určení obvyklé ceny je stanovený vyhláškou č. 441/2013 Sb. v platném znění v § 1a:

§ 1a Určení obvyklé ceny

(1) 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.
(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje
a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
f)určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.
(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.
(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.6.2020 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Výběr zdrojů dat pro určení obvyklé ceny pozemků je dán možností jejich dostupnosti.
V daném případě pro určení obvyklé ceny používám metodu porovnávací, která je pro jejich ocenění nejvhodnější.
Porovnávací metoda analyzuje ceny, které byly v posledním období sjednány za porovnatelné typy majetku.
Porovnatelnost oceňovaného a porovnávaných majetků je zásadní pro výběr zdrojů dat.
Pozemky jsou v daném místě a čase běžně obchodovány. Jejich cena na trhu je známa.

Pro určení ceny těchto práv a povinností jsem použil metodu cenového porovnání se známými cenami, které byly realizovány na trhu v daném regionu.
Ze známých případů jsem vybral případy převodů pozemků v daném místě a čase, tedy o úplatné převody pozemků ve **Smiřicích a okolí.**
Pozemky pro porovnávání jsem vybíral tak, aby byly pokud možno co nejvíce srovnatelné s předmětem ocenění z pohledu posuzovaných charakteristik (pozemek ve stávající zástavbě průmyslové části obce).
V dané lokalitě byl dostatek obdobných vzorků prodejů v posledních dvou letech. Porovnatelné vzorky, byly upraveny koeficienty, které upravují cenu porovnávaných pozemků.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Hlavním zdrojem dat jsou údaje o oceňovaném majetku a skutečně realizovaných prodejích srovnatelného majetku v daném místě a čase.

Zdrojem dat tedy jsou:

I. Databáze Katastru nemovitostí
II. Informace o prodaných pozemcích z veřejně dostupných databází, realitních kanceláří a dalších otevřených zdrojů

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Hlavním zdrojem dat jsou kupní smlouvy, u kterých předpokládám, že byly uzavřeny mezi nezávisle jednajícími stranami, že prodej nebyl realizován za mimořádných okolností.

- výpis zKN LV č. 10 002 a kopie katastrální mapy
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- zákon č. 151 ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v aktuálním znění.
- vyhláška MF č. 441/2013 ze dne 17. prosince 2013, k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 345/2015 a po novelizaci vyhláškou č. 53/2016 Sb. a vyhláškou č. 443/2016 Sb., vyhláškou č. 457/2017 Sb., vyhl. č. 188/2019 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb.
- skutečnosti zjištěné a zaměřené při obhlídce nemovitosti
- objednávka posudku SPÚ 170334/2021/Hru ze dne 12.5.2021

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

CENA ZJIŠTĚNÁ:

Cena určená jinak než cena obvyklá, mimořádná cena nebo tržní hodnota jecena zjištěná. Cena „zjištěná" označována někdy jako cena úřední, administrativní, cena dle vyhlášky. Při určování ceny zjištěné zhotovitel postupuje striktně podle vyhlášky ZOM a OV a dle specifikace objednatele. Zjištěná cena se určuje závazně jednou veličinou.

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.

CENA V MÍSTĚ A ČASE OBVYKLÁ :

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění definuje obvyklou cenu v § 2:

§ 2 ***Způsoby oceňování majetku a služeb***

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Způsob určení obvyklé ceny je stanovený vyhláškou č. 441/2013 Sb. v platném znění v § 1a:

§ 1a Určení obvyklé ceny

(1) 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.
(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje
a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů

oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
f)určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.
(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.
(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro ocenění jsem v dostupných výše uvedených zdrojích dat vyhledal informace o skutečně realizovaných prodejích srovnatelných pozemků. V lokalitě se dané pozemky běžně obchodují. Četnost realizovaných převodů v tomto segmentu trhu s nemovitostmi není velká, přesto jsem pro provedení ocenění opatřil dostatek dat o realizovaných převodech, a to dálkovým přístupem ze sbírky listin Katastru nemovitostí kopie kupních smluv k úplatným převodům pozemků, které jsou srovnatelné s předmětem ocenění (účelem užití – pozemek v zóně obytné smíšené - komerční a zóně lehkého průmyslu).

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Z množství vyhledaných realizovaných případů prodeje jsem pro provedené analýze pro vlastní určení ceny porovnáním vybral 3 z nich, které nejvíce splňují výše uvedené atributy porovnatelnosti.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Královéhradecký, okres Hradec Králové, obec Smiřice, k.ú. Smiřice
Adresa nemovité věci:	Cukrovarská, 503 03 Smiřice

Vlastnické a evidenční údaje

Česká republika, , LV: 10002, podíl 1 / 1
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, LV: 10002, právo hospodařit s majetkem státu v podílu: 1 / 1

Dle výpisu z katastru nemovitostí : LV č. 10002, katastrální území Smiřice

Dokumentace a skutečnost

Veškeré výměry rozhodné pro ocenění byly získány vlastním měřením a pochůzkou.
Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a ne nese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

Místopis

Obec Smiřice se nachází v okrese Hradec Králové, mezi Hradcem Králové a Jaroměří.
Pozemek se nachází na okraji obce v průmyslové zóně.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha		☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☒ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna		☒ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		

Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☒ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - ostatní
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná parcela se nachází v katastrálním území Smiřice na okraji zastavěného území obce v průmyslové zóně. Parcela je dle ÚPD obce Smiřice je parcela v plochách smíšených obytných - komerčních.
Obec má úplnou občanskou vybavenost. V obci je vodovod, kanalizace, plyn a elektřina. Je zde autobusové a vlakové spojení do okolních měst a obcí.
Obec Smiřice nemá pro toto území vypracovanou cenovou mapu pozemků.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)

Komentář: Parcela se nachází v blízkosti výrobního areálu a železnice.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. P.č. 1281

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. P.č. 1281

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro daný účel ocenění jsem provedl analýzu trhu. Stavební a jim obdobné pozemky jsou na trhu v daném místě obchodovány. Četnost realizovaných převodů je poměrně malá. Údaje o skutečně realizovaných cenách jsou získané z kupních smluv ze sbírky listin Katastru nemovitostí.
V samotné obci Smiřice jsem v daném čase zjistil pouze omezený počet realizovaných úplatných převodů srovnatelných pozemků vhodných k porovnání. Celkem jsem vyhledal 3 případy, kdy byly převáděny samotné pozemky v době od roku 2019 až do roku 2021.

K těmto jsem dálkovým přístupem opatřil kopie kupních smluv. Identifikoval jsem všechny pozemky, které byly předmětem převodu. Vyřadil jsem ty vzorky, kde předmětem převodu byly i jiné stavební pozemky, které nesplňovali podmínku, že se jedná o **pozemek ve stávající okrajové zástavbě s komerčním využitím, a je užíván ve funkčním celku** a tedy tyto pozemky nesplňovaly podmínky pro stanovení obvyklé ceny.

K vlastnímu cenovému porovnání jsem vybral 3 smluvy, ve kterých byly předmětem prodeje obdobné pozemky. Pozemky v těchto smlouvách představují reprezentativní vzorek cenové úrovně obchodovaných pozemků v daném místě a čase.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Parcela číslo 1281, v k.ú. Smiřice
Adresa předmětu ocenění:	Cukrovarská 503 03 Smiřice
LV:	10002
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Hradec Králové
Obec:	Smiřice
Katastrální území:	Smiřice
Počet obyvatel:	2 913

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 823,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - V Dolní Lipce je pouze vodovod a elektřina.	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a	II	0,95

autobusová zastávka		
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **823,00 Kč/m²**

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.

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: Ostatní obce	IV	0,90
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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

Index trhu $$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0{,}918}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P_i

1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,05
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších neuvedených vlivů.	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{7} P_i) = \mathbf{0,428}$

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P$ = **0,393**

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

Koeficient **pp** = $I_T * I_P$ = **0,428**

1. P.č. 1281

Oceňovaná parcela číslo 1281 v kultuře ostatní plocha, je ve skutečnosti je i tak využívána. Parcela navazuje na areál firmy Brukov, spol. s r.o.

Převodem parcely dojde k ucelení vlastnictví. Parcela se nachází v rovině a nenachází se na ní porosty ani stavby. Dle ÚPD obce Smiřice je parcela v plochách smíšených obytných - komerčních.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **0,428**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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: Vlivy snižující cenu - Nad parcelou se nachází vedení VN.	I	-0,10

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1} P_i = \mathbf{0{,}900}$

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 0,900 * 0,428 = **0,385**

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/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	823,-	0,385		316,86

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	1281	194	316,86	61 470,84
Stavební pozemek - celkem			194		**61 470,84**

P.č. 1281 - zjištěná cena celkem = **61 470,84 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. P.č. 1281

Porovnávací metoda

Oceňovaná parcela číslo 392/13 dle GP v kultuře ostatní plocha, je ve skutečnosti je i tak využívána. Parcela vznikla geometrickým plánem č. 907 - 2615/2020 ze dne 2.12.2020.
Parcela je ve funkčním celku se st. parcelou č. 460 a stavbou pro rodinnou rekreaci na ni stojící. Parcela se nachází v mírném svahu a nachází se na ní porosty. Dle ÚPD obce Čenkovice je plochách rekreace. Nad parcelou se nachází vedení VN.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Smiřice, p.č.: 255/2 díl "a" dle GP 669-248/2019**
Lokalita: Ve stávající zástavbě.
Popis: Porovnávaná parcela byla prodána v roce 2020 (zdroj dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí V-1826/2020-602). Dle ÚPD obce je parcela v plochách výroby a skladování - lehký průmysl. Parcelu je možno napojit na sítě v obci. Přístup je po zpevněné veřejné komunikaci. Dopravní spojení v obci je autobusem a vlakem.
Při porovnání ceny byly použity koeficienty, které ovlivňují cenu oceňovaného pozemku:
Koeficienty:
redukce pramene ceny - zdroj dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí V-1826/2020-602

1,00
velikost pozemku - výměra porovnávaného pozemku je 820 m2 výměra oceňovaného pozemku je 194 m2 0,99
poloha pozemku - porovnávaná parcela se nachází v okrajové průmyslové zástavbě a oceňovaná parcela také 1,00
dopravní dostupnost - dopravní dostupnost porovnávané parcely je po zpevněné komunikaci, oceňované parcely po zpevněné komunikaci, 1,00
možnost zastavění poz. - porovnávaná parcela je dle ÚPD v plochách výroby a skladování - lehký průmysl, oceňovaná parcela v plochách smíšených obytných - komerční 1,00
intenzita využití poz. - u obou parcel srovnatelná 1,00
vybavenost pozemku - porovnávanou parcelu lze připojit na sítě v obci a oceňovanou parcelu také 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - prodej byl uskutečněn v roce 2020. 1,02

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
492 000	820	600,00	1,01	**606,00**

Název: **Smiřice, p.č.: 272/1**
Lokalita: Ve stávající zástavbě.
Popis: Porovnávaná parcela byla prodána v roce 2019 (zdroj dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí V-14072/2019-602). Dle ÚPD obce je parcela v plochách smíšené obytné - komerční. Parcelu je možno napojit na sitě v obci. Přístup je po zpevněné veřejné komunikaci. Dopravní spojení v obci je autobusem a vlakem. Při porovnání ceny byly použity koeficienty, které ovlivňují cenu oceňovaného pozemku:
Koeficienty:
redukce pramene ceny - zdroj dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí V-14072/2019-602 1,00
velikost pozemku - výměra porovnávaného pozemku je 6322 m2 výměra oceňovaného pozemku je 194 m2 0,95
poloha pozemku - porovnávaná parcela se nachází v okrajové průmyslové zástavbě a oceňovaná parcela také 1,00
dopravní dostupnost - dopravní dostupnost porovnávané parcely je po zpevněné komunikaci, oceňované parcely po zpevněné komunikaci, 1,00
možnost zastavění poz. - porovnávaná parcela je dle ÚPD v plochách smíšených obytných - komerční, oceňovaná parcela také 1,00
intenzita využití poz. - u obou parcel srovnatelná 1,00
vybavenost pozemku - porovnávanou parcelu lze připojit na sítě v obci a oceňovanou parcelu také 1,00
úvaha zpracovatele ocenění - prodej byl uskutečněn v roce 2019. 1,05

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m^2]
3 477 100	6 322	550,00	1,00	**550,00**

Název: **Smiřice, p.č.: 667/13**
Lokalita: Ve stávající zástavbě.
Popis: Porovnávaná parcela byla prodána v roce 2019 (zdroj dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí V-6684/2020-602). Dle ÚPD obce je parcela v plochách

smíšené obytné - komerční. Parcelu je možno napojit na sitě v obci. Přístup je po zpevněné veřejné komunikaci. Dopravní spojení v obci je autobusem a vlakem. Při porovnání ceny byly použity koeficienty, které ovlivňují cenu oceňovaného pozemku:

Koeficienty:

redukce pramene ceny - zdroj dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí V-6684/2020-602 1,00

velikost pozemku - výměra porovnávaného pozemku je 89 m2 výměra oceňovaného pozemku je 194 m2 1,00

poloha pozemku - porovnávaná parcela se nachází v okrajové průmyslové zástavbě a oceňovaná parcela na okraji obytné zástavby u řeky Labe 1,00

dopravní dostupnost - dopravní dostupnost porovnávané parcely je po zpevněné komunikaci, oceňované parcely po zpevněné komunikaci, 1,00

možnost zastavění poz. - porovnávaná parcela je dle ÚPD v plochách smíšených obytných - komerční, oceňovaná parcela také 1,00

intenzita využití poz. - u obou parcel srovnatelná 1,00

vybavenost pozemku - porovnávanou parcelu lze připojit na sítě v obci a oceňovanou parcelu také 1,00

úvaha zpracovatele ocenění - prodej byl uskutečněn v roce 2020. 1,02

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
44 550	89	500,56	1,02	**510,57**

Minimální jednotková porovnávací cena	511 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	556 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	606 Kč/m^2

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena** [Kč/m^2]	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku** [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	1281	194	555,52		107 771
Celková výměra pozemků		**194**	**Hodnota pozemků celkem**		**107 771**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. P.č. 1281 61 470,80 Kč

Výsledná cena - celkem: **61 470,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **61 470,- Kč**

slovy: Šedesátjednatisíčtyřistasedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
61 470 Kč

slovy: Šedesátjednatisíčtyřistasedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. P.č. 1281 107 771,- Kč

Hodnota pozemku **107 771 Kč**

Slabé stránky

Obvyklá cena
107 780 Kč

slovy: Jednostosedmtisícsedmsetosmdesát Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Data o oceňovaném i porovnávaném majetku jsem analyzoval, sumarizoval a statisticky vyhodnotil s ohledem na zadanou odbornou otázku. Metodou cenového porovnání jsem určil obvyklou cenu oceňovaného majetku s ohledem na skutečnost, že bylo možné zajistit dostatečně velký a reprezentativní vzorek skutečně realizovaných prodejů srovnatelného majetku v dané lokalitě a bylo možné určit jeho průměrnou cenu.
Cena zjištěná byla určena dle platné oceňovací vyhlášky.

5.2. Kontrola postupu

Při zpracování znaleckého posudku jsem respektoval a naplnil postup daný § 52, písm. a) až e) vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Ocenění nemovitostí se provádí na žádost objednatele posudku. Důvodem je stanovení ceny v místě a čase obvyklé a ceny zjištěné uvedené nemovitosti. Úkolem znalce je vypracovat znalecký posudek a stanovit obvyklou cenu a zjištěnou cenu výše uvedené nemovitosti.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA	**107 780 Kč**
slovy: Jednostosedmtisícsedmsetosmdesát Kč	

Rozdíl mezi cenou zjištěnou a cenou obvyklou je dán trhem s obdobnými nemovitostmi v lokalitě, kdy obvyklá cena cenu zjištěnou obvykle převyšuje. Podkladem pro toto zjištění jsou skutečné prodeje pozemků dle kupních smluv evidovaných příslušným Katastrálním úřadem.

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

Za podání znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Na základě výše uvedeného považuji správnost závěru za prověřenou a odpovídající

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Objednávka SPÚ170334/2021/Hru ze dne 12.5.2021	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 10 002	16
Kopie katastrální mapy s ortofoto	1
Kopie mapy HV - ÚPD města Smiřice	2
Fotodokumentace	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro podání znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Jsem si vědom důsledků vědomě nepravdivě podaného posudku (§ 127a OSŘ).
Za předpokladu, že se podmínky na trhu nezmění, bude platnost posudku 7 měsíců.

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zák. č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Prohlašuji, že mi nejsou známy skutečnosti, které by mohly vzbudit pochybnosti o mé nepodjatosti a tím i pochybnosti o mé objektivitě při zpracování znaleckého posudku.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 23/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24.10.1997 č.j. Spr. 2182/97 pro základní obor ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1407-23/2021 evidence posudků.

Jsem si vědom důsledků vědomě nepravdivě podaného posudku (§ 127a OSŘ).

Prohlašuji, že mi nejsou známy skutečnosti, které by mohly vzbudit pochybnosti o mé nepodjatosti a tím i pochybnosti o mé objektivitě při zpracování znaleckého posudku.

Ve Vysokém Mýtě 11.06.2021

Jaroslav Truhlář znalec z oboru ekonomika odvětví ceny a odhady nemovitostí

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Jaroslav Truhlář
Čs. armády 582/IV
566 01 Vysoké Mýto

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.5.