

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 065292/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Prokonzulta, a.s. dražební společnost Křenová 299/26 602 00 Brno
Číslo jednací:	není
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Katastrální území Svratouch, obec Svratouch, okres Chrudim
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	03.09.2024
Zpracováno ke dni:	03.09.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 16.09.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 1306/1, 1306/2, 1312/3 a 1312/4 v obci Svratouch, okres Chrudim, katastrální území Svratouch na listu vlastnictví č. 870.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel sdělil informace, které mají vliv na výsledek posudku - výpis z katastru nemovitostí, nájemní smlouva.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, nájemní smlouva, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, informace realitních kanceláří, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 1306/1, 1306/2, 1312/3 a 1312/4
Adresa předmětu ocenění:	Svratouch, Svratouch, okres Chrudim
Kraj:	Pardubický kraj
Okres:	Chrudim
Obec:	Svratouch
Ulice:	
Katastrální území:	Svratouch
Počet obyvatel:	910
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	2 572,00 Kč/m²

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
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 - sousedí s obcemi do 5000 obyvatel	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - elektřina, vodovod, kanalizace, plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) - obchod, služby, škola, pošta, sportovní a kulturní zařízení	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{686,00 \text{ Kč/m}^2}$

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 03.09.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jana Fichnová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Česká republika

Právo hospodařit s majetkem státu:

Brněnské papírny, státní podnik - v likvidaci, U mlýna 1755/5, Záběhlce, 14100 Praha 4

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 1306/1, 1306/2, 1312/3 a 1312/4 v obci Svratouch, okres Chrudim, katastrální území Svratouch na listu vlastnictví č. 870.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis pozemku a lokality

Jedná se o pozemek parc. č. 1306/1, 1306/2, 1312/3 a 1312/4 o celkové výměře 49815 m².

Dle územního plánu jsou pozemky regulované jako plochy rekreace - plochy golfu (RG), což odpovídá skutečnému využití - pozemky jsou užívané jako sportoviště - golfové hřiště..

Sklon pozemků je rovinný až mírně svažité. Pozemky nejsou oplocené a nachází se na nich okrajově trvalé porosty - okrasné dřeviny.

Přístup je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
2041	ostatní plocha	Obec Svratouch, č. p. 290, 53942 Svratouch

Pozemek leží na jižním okraji obce a charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě.

V obci je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou. V obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. Je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití. V obci se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou v širším okolí objektu.

Vlastník nemá kontakt se sousedy a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Na oceňovaném majetku vážne věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na obvyklou cenu objektu.

Zpracovateli znaleckého posudku byla předložena nájemní smlouva k oceňovaným nemovitostem uzavřená mezi vlastníkem nemovitosti Brněnské papírny, s.p. - v likvidaci a nájemcem GOLF CLUB SVRATKA 1932, spolek ze dne 9.3.2017. Roční nájemné činí 122 640,- Kč. Předložená nájemní

smlouva je uzavřena na dobu neurčitou a skončena může být dohodou obou stran, výpovědí bez výpovědní lhůty v případech uvedených ve smlouvě nebo výpovědí s 6-měsíční výpovědní lhůtou.

Tabulkový popis		
Popis pozemku	Parcelní číslo	parc. č. 1306/1, 1306/2, 1312/3 a 1312/4
	Celková výměra	49815 m ²
	Druh pozemku	sportoviště - golfové hřiště
	Územní plán	plochy rekreace - plochy golfu (RG)
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý až mírně svažité
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k pozemku	přístup po nezpevněné obecní cestě
	Stavby na pozemku	

Širší vztahy	Popis okolí	rekreační lokalita
	Poloha v obci	jižní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v obci je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v obci je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení a sportovního vyžití; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkovací možnosti v širším okolí objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	věcné břemeno dodavatelů energií - bez vlivu na obvyklou cenu objektu
	Další informace	zpracovateli znaleckého posudku byla předložena nájemní smlouva k oceňovaným nemovitostem, uzavřená mezi vlastníkem nemovitosti Brněnské papírny, s.p. - v likvidaci a nájemcem GOLF CLUB SVRATKA 1932, spolek ze dne 9.3.2017. Roční nájemné činí 122 640,- Kč. Předložená nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou a skončena může být dohodou obou stran, výpovědí bez výpovědní lhůty v případech uvedených ve smlouvě nebo výpovědí s šesti měsíční výpovědní lhůtou.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 03.09.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 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 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.“

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Vzhledem k tomu, že se jedná o specifickou nemovitost, která není běžně obchodována, byly ke srovnání použity vzorky ve větší vzdálenosti od oceňované nemovitosti.

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 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 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: 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: 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,020}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Inženýrské stavby

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,60
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rekreační oblasti	III	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	0,00
4. Dopravní dostupnost: Bez možnosti příjezdu nebo příjezd po nezpevněné komunikaci	I	0,00

5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Pozemky komerčně využívané	IV	0,15
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^7 P_i\right) = \mathbf{0,690}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,704}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,690}$$

1. Úprava terénu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Inženýrské a speciální pozemní stavby:	§ 17
Typ stavby:	7. Plochy a úpravy území
Objekt	Plochy pro tělovýchovu nekryté
Konstrukční charakteristika (materiálová konstrukce krytu):	vegetační
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2411
Množství:	24 240,00 m ² plochy upravené, zastavěné
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 15:	=	200,-
Polohový koeficient K _S (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,2990
Základní cena upravená cena Kč/m ²	=	527,84
Plná cena: 24 240,00 m ² * 527,84 Kč/m ²	=	12 794 841,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 50 = 48,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 48,0 % / 100)	*	0,520
Nákladová cena stavby CS_N	=	6 653 317,63 Kč
Koeficient pp	*	0,690
Cena stavby CS	=	4 590 789,16 Kč
Úprava terénu - zjištěná cena	=	4 590 789,16 Kč

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,690$

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. 2 - jiné pozemky - skládky, sportoviště, skladové, manipulační, odstavné, rekreační plochy						
§ 9 odst. 2	686,-	0,50	0,690	1,000		236,67
Index trhu I_t je pro tento typ pozemku roven 1.						

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 2	ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha	1306/1	44 858	236,67	10 616	542,86
§ 9 odst. 2	ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha	1306/2	3 147	236,67		744 800,49
§ 9 odst. 2	ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha	1312/3	486	236,67		115 021,62
§ 9 odst. 2	ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha	1312/4	1 324	236,67		313 351,08
Jiné pozemky - celkem			49 815		11 789 716,05	

Pozemky - cena zjištěná celkem = 11 789 716,05 Kč

3. Trvalé porosty

Nelesní porosty: § 44

SM - smrk ztepilý (SM - smrk ztepilý) na pozemku p.č.: 1306/1, 1306/2, 1312/3, 1312/4
stáří $S = 50$ roků

relativní výšková bonita: 3

srovnávací bonita: 3

jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) $20\,310\text{ m}^2 * 27,01$ = 548 573,10
Kč/m²

součinitel srovnávací bonity * 1,00

podíl skupiny dřevin v nelesním porostu * 70,00 %

Koeficient sadovnického významu K_{SV} : * 2,00

Koeficient typu zeleně K_Z : * 0,60

Koeficient vegetační pokrývnosti K_{VP} * 1,00

SM - smrk ztepilý celkem = 460 801,40 Kč

BOC - borovice černá (BOC - borovice černá) na pozemku p.č.: 1306/1, 1306/2, 1312/3, 1312/4
stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 3	srovnávací bonita: 3	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 20 310 m ² * 27,01	=	548 573,10
Kč/m ²		
součinitel srovnávací bonity	*	0,50
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	5,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,00
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,60
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	1,00
BOC - borovice černá celkem	=	16 457,20 Kč

BR - břıza bradavičnatá (BR - břıza bradavičnatá) na pozemku p.č.: 1306/1, 1306/2, 1312/3, 1312/4
stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 2	srovnávací bonita: 4	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 20 310 m ² * 17,21	=	349 535,10
Kč/m ²		
součinitel srovnávací bonity	*	0,25
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,00
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,60
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	1,00
BR - břıza bradavičnatá celkem	=	10 486,06 Kč

JV - javor mléč (JV - javor mléč) na pozemku p.č.: 1306/1, 1306/2, 1312/3, 1312/4
stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 3	srovnávací bonita: 3	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 20 310 m ² * 18,30	=	371 673,-
Kč/m ²		
součinitel srovnávací bonity	*	1,20
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	10,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,00
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,60
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	1,00
JV - javor mléč celkem	=	53 520,91 Kč

OL - olše lepkavá (OL - olše lepkavá) na pozemku p.č.: 1306/1, 1306/2, 1312/3, 1312/4
stáří S = 50 roků

relativní výšková bonita: 3	srovnávací bonita: 5	
jednotková cena nelesního porostu (příl. č. 34) 20 310 m ² * 16,52	=	335 521,20
Kč/m ²		
součinitel srovnávací bonity	*	0,60
podíl skupiny dřevin v nelesním porostu	*	5,00 %
Koeficient sadovnického významu K _{SV} :	*	2,00
Koeficient typu zeleně K _Z :	*	0,60
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{VP}	*	1,00
OL - olše lepkavá celkem	=	12 078,77 Kč

Celkem - nelesní porosty dle § 44	=	553 344,34 Kč
Trvalé porosty	=	553 344,34 Kč

Věcná břemena a závady vážnouch na majetku

1. Věcné břemeno

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: věcné břemeno pro technickou infrastrukturu, roční užitek určen ze simulovaného nájemného ze zjištěné ceny.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Cena zjištěná nemovité věci: [Kč]

13 109,-

Simulované nájemné ve výši 5% z ceny:

* 0,05

Roční nájemné: [Kč/rok]

= 655,45

Náklady na zachování a opravu: [Kč]

- 0,-

Roční užitek: [Kč/rok]

= 655,45

Typ objektu: Podzemní vedení - El. vedení do 110 kV včetně

Typ pozemku: Jiný pozemek

Koeficient míry užítku

* 0,25

Roční užitek: [Kč]

= 163,86

Míra kapitalizace: 10,00 %

$$CB_N = \text{roční užitek} / p$$

$$CB_N = 163,86 / 10,0 \%$$

Hodnota věcného břemene činí

= 1 638,60 Kč

Rekapitulace ocenění cenou zjištěnou

1. Úprava terénu

4 590 789,20 Kč

2. Pozemky

11 789 716,- Kč

3. Trvalé porosty

553 344,30 Kč

Ocenění - celkem:

16 933 849,50 Kč

Věcná břemena a závady vážnouch na majetku

1. Věcné břemeno

-1 638,60 Kč

Věcná břemena a závady vážnouch na majetku - celkem:

-1 638,60 Kč

Zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem:

16 932 210,90 Kč

Zjištěná cena - celkem:

16 932 210,90 Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:

16 932 210,- Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemky parc. č. 1306/1, 1306/2, 1312/3 a 1312/4 v katastrálním území Svratouch

Svratouch, Svratouch, okres Chrudim					
č.	K1 - lokalita	K2 - plocha pozemku	K3 - účel užití	K4 - jiné	K5 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Svratouch, Svratouch, okres Chrudim	49815 m ²	rekreace, sportoviště		
1	Mladé Buky, okres Trutnov	84301 m ²	rekreace, sportoviště		
2	Frymburk, okres Český Krumlov	96471 m ²	zemědělské pozemky, ostatní pozemky, rekreace, sportoviště		
3	Purkarec, Hluboká nad Vltavou, okres České Budějovice	3979 m ²	rekreace, sportoviště		
4	Těšetice, okres Znojmo	5067 m ²	rekreace, sportoviště	terénní úpravy	spoluvlastnický podíl
5	Kouřim, okres Kolín	6161 m ²		terénní úpravy	většinový spoluvlastnický podíl

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 plocha pozemku	K3 účel užití	K4 jiné	K5 úvaha odhadce	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	144,72 Kč	0.9	130,25 Kč	1	0.93	1	1	1	0.93	140,05 Kč
2	400,00 Kč	0.9	360,00 Kč	1	0.91	0.9	1	1	0.819	439,56 Kč
3	150,00 Kč	1	150,00 Kč	1	1.09	0.97	1	1	1.0573	141,87 Kč
4	74,08 Kč	1	74,08 Kč	1	1.09	1	1.1	0.85	1.01915	72,69 Kč
5	60,00 Kč	1	60,00 Kč	1	1.09	1	1.05	0.9	1.03005	58,25 Kč
Celkem průměr										170,48 Kč
Minimum										58,25 Kč
Maximum										439,56 Kč
Směrodatná odchylka - s										155,17 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										15,32 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										325,65 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost je větší, ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost je větší a jen část z její výměry je určena pro rekreaci - golfové hřiště. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 3: Menší část srovnávané nemovitosti tvoří lesní pozemek, většina z výměry je určena pro rekreaci - golfové hřiště, ale srovnávaná nemovitost má menší výměru. Ostatní vlastnosti jsou podobné, proto je celkový koeficient úpravy vyšší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost má menší výměru a kupní cena zahrnuje terénní úpravy prodávaného pozemku. Jedná se však o prodej spoluvlastnického podílu. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy téměř roven 1.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost má menší výměru a kupní cena zahrnuje také terénní úpravy menší části prodávaného pozemku. Jedná se však o prodej spoluvlastnického podílu. Ostatní vlastnosti jsou podobné. Proto je celkový koeficient úpravy téměř roven 1.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

170,48 Kč/m²

* 49815 m²

= 8 492 687 Kč

Zohlednění ceny terénních úprav golfového hřiště vypočítané cenou zjištěnou:

+ 4 590 790 Kč

13 083 477 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

13 083 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

16 932 210 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

13 083 000 Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	Záporné vlivy
- jedná se o rekreační lokalitu - pozemky jsou udržované	- k nemovitosti se váže nájemní smlouva s 6měsíční výpovědní lhůtou

Statisticky vyhodnocovaná základní data ovlivňují i transakce objektů s lepšími vlastnostmi. Tyto objekty tedy ovlivňují negativně přesnost vypočtené zjištěné ceny v daném případě ocenění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny pozemků parc. č. 1306/1, 1306/2, 1312/3 a 1312/4 v obci Svratouch, okres Chrudim, katastrální území Svratouch na listu vlastnictví č. 870.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

13 080 000,- Kč

Slovy: třináctmilionůosmdesát tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Jana Fichnová, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 16.09.2024



Ing. Jana Fichnová

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 065292/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Katastrální mapa,
Situační mapa,
Výřez z územního plánu,
Dokumentace k věcnému břemenu,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 29.08.2023 08:55:02

Okres: CZ0531 Chrudim

Obec: 572349 Svratouch

Kat.území: 761583 Svratouch

List vlastnictví: 870

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	
Právo hospodařit s majetkem státu Brněnské papírny, státní podnik - v likvidaci, U mlýna 1755/5, Záběhllice, 14100 Praha 4	00012343	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1306/1	44858	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
1306/2	3147	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
1312/3	486	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
1312/4	1324	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu a modernizaci, povinnost výkon těchto práv strpět, vyznačeno v geom.pl.č.: 993-557/2021

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RC/ICO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 1312/3, Parcela: 1312/4

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IE-12-2007712/VB/4 ze dne 14.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2022 08:45:07. Zápis proveden dne 15.02.2022.

V-563/2022-603

Pořadí k 21.01.2022 08:45

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Flomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí 367/1997 Ministra průmyslu a obchodu ze dne 18.12.1997.

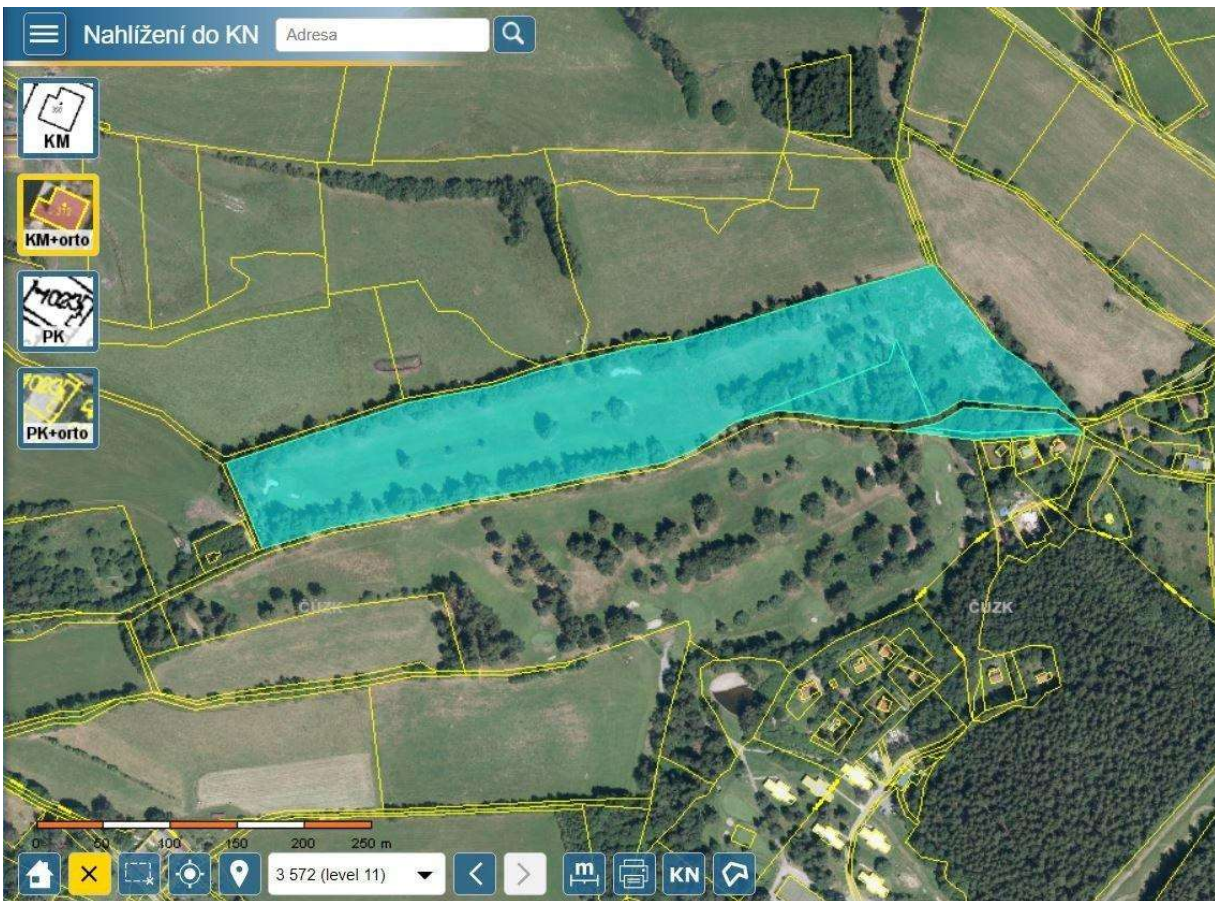
POLVZ:207/1998

Z-19400207/1998-603

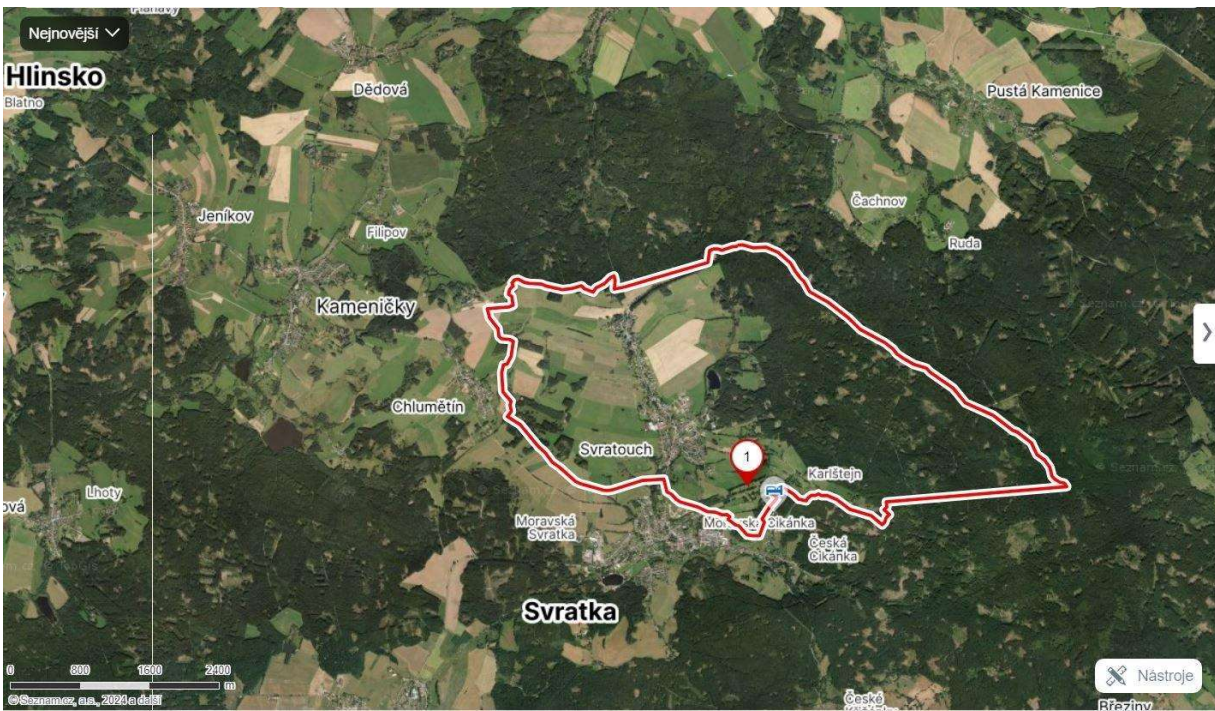
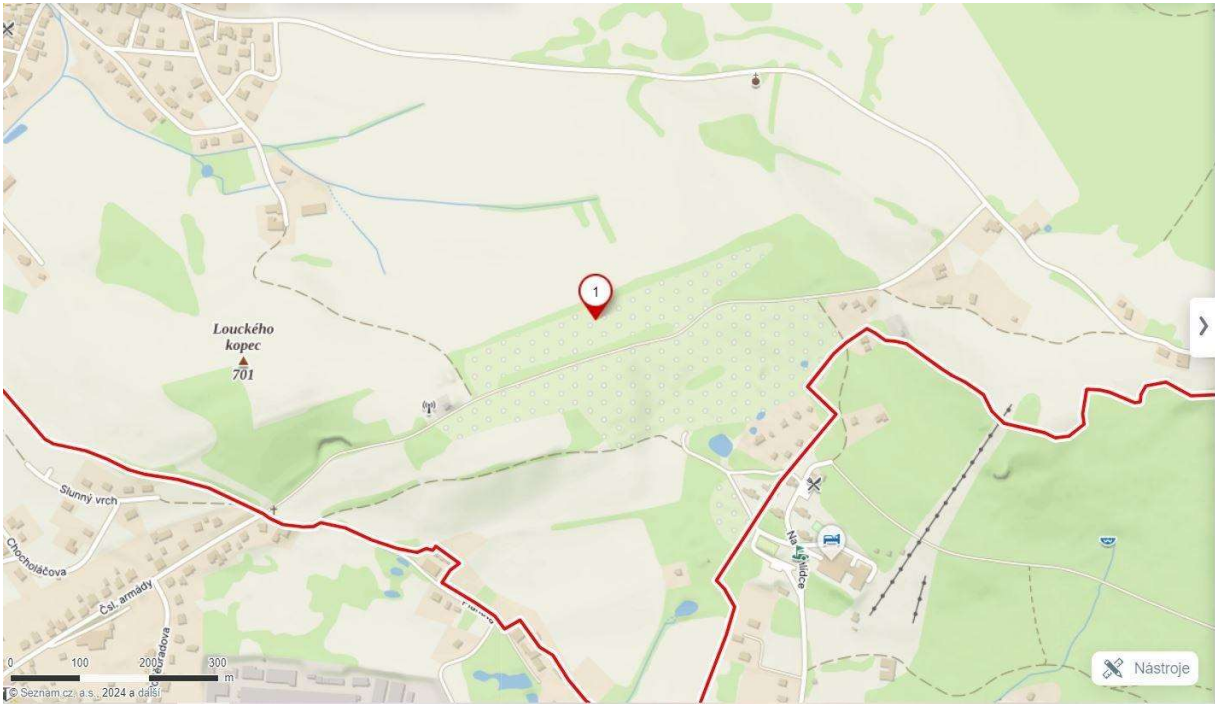
Pro: Brněnské papírny, státní podnik - v likvidaci, U mlýna 1755/5, RC/ICO: 00012343
Záběhllice, 14100 Praha 4

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Chrudim, kód: 603.
strana 1

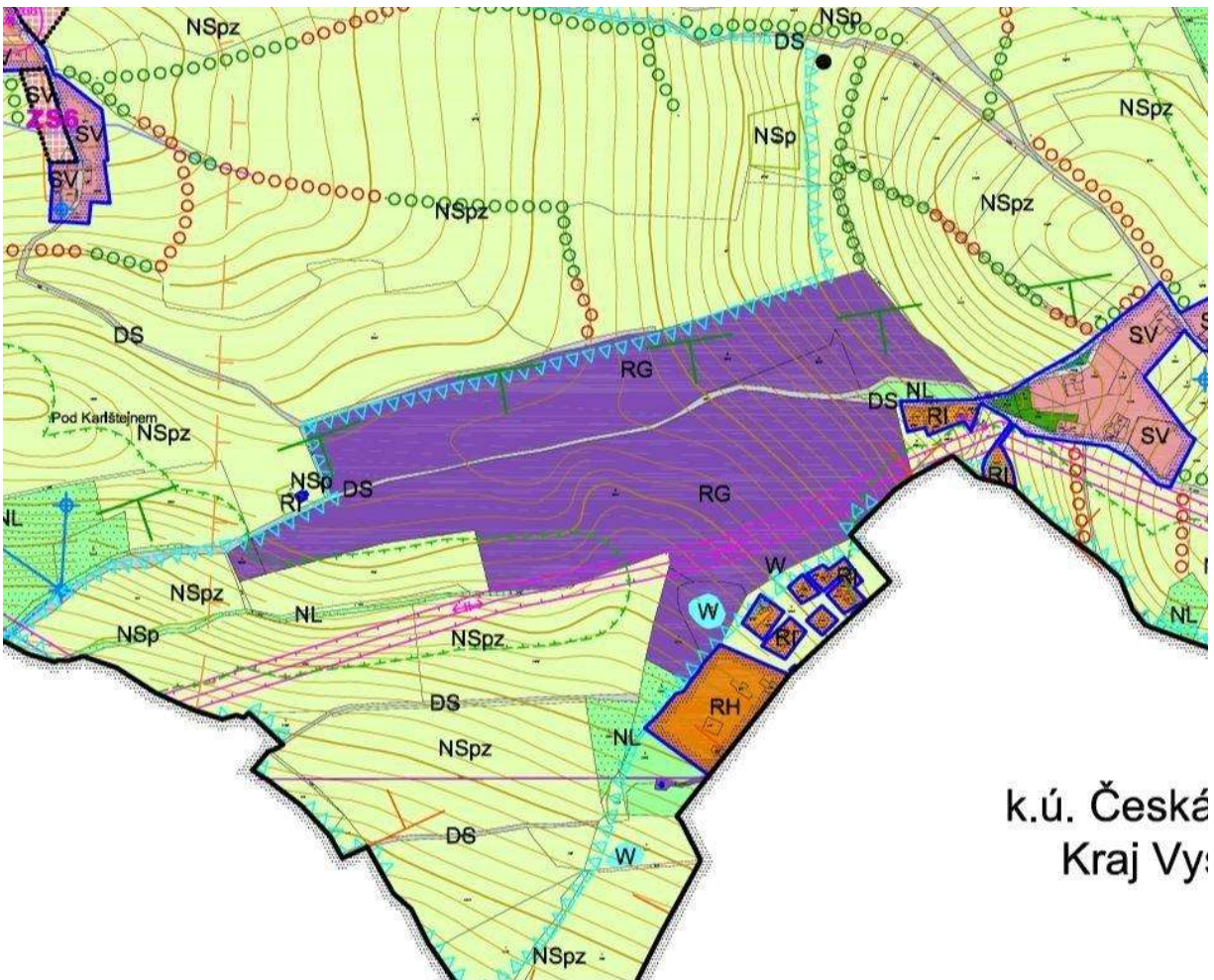
Katastrální mapa



Situační mapa

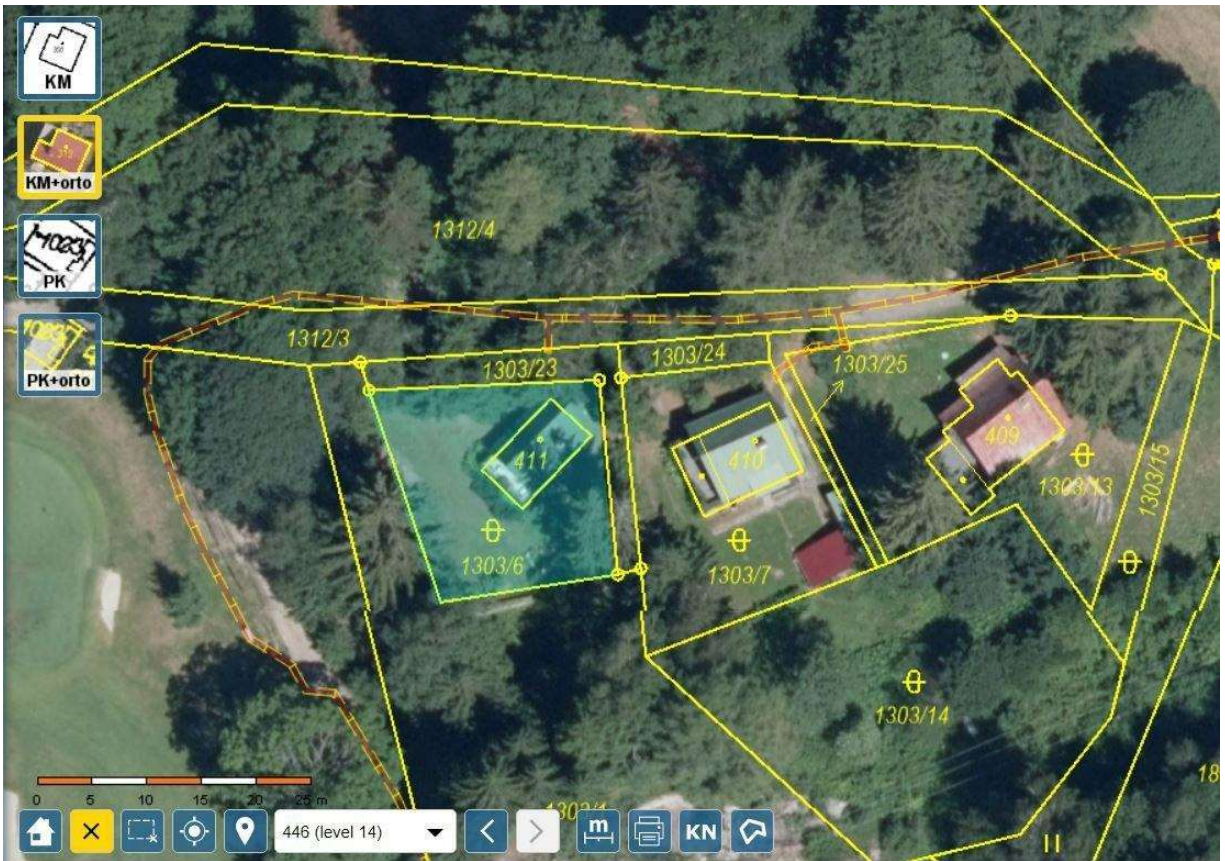


Výřez z územního plánu

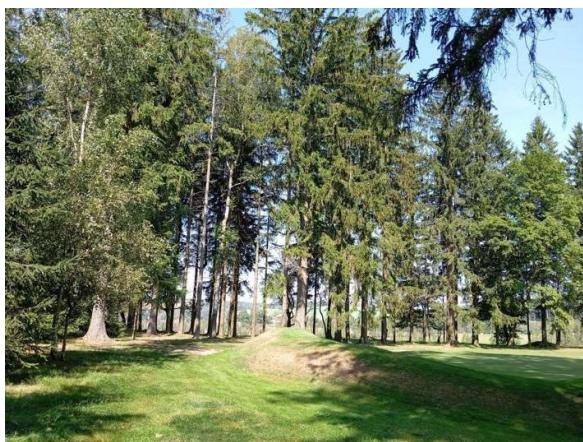
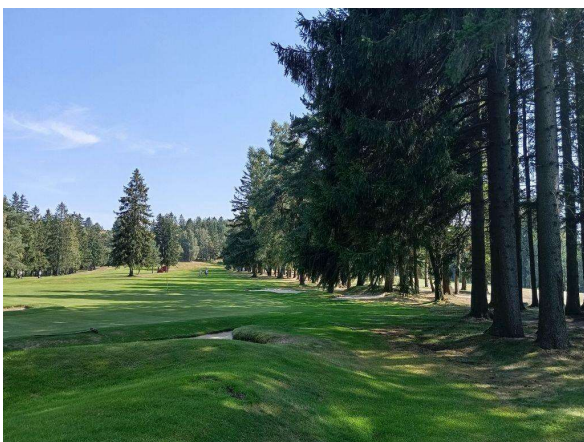


RG		Plochy rekreace - plochy golfu
----	--	--------------------------------

Dokumentace k věcnému břemenu



Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

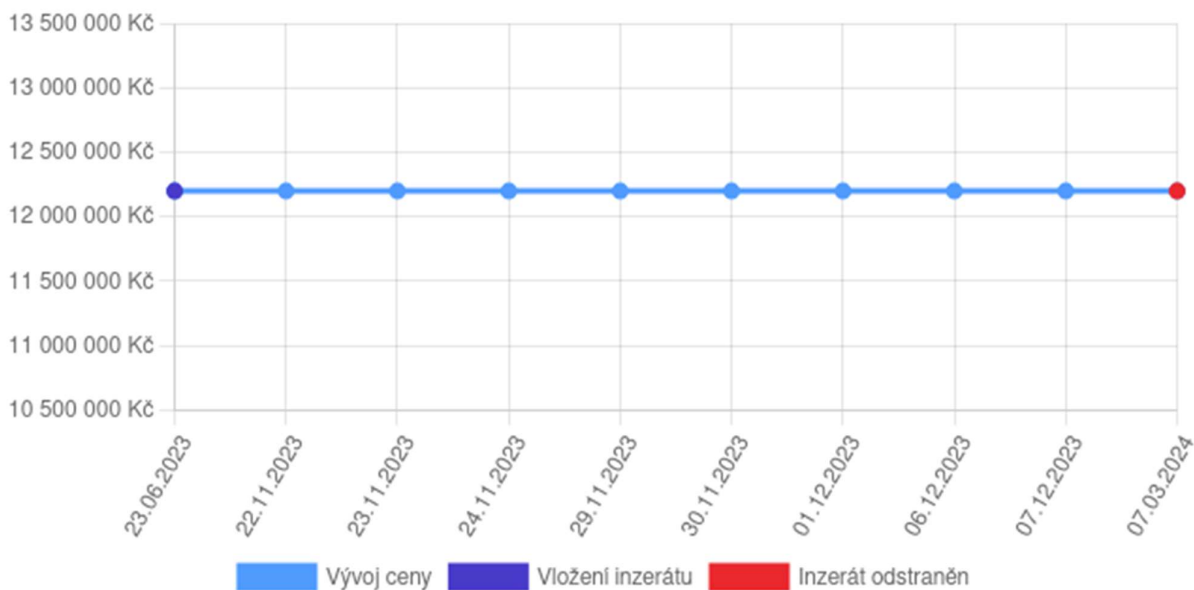
Lokalita	Mladé Buky, okres Trutnov	Cena	12 200 000 Kč
Plocha pozemku	84301 m ²	Poloha nemovitosti	Samota
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

BO! vám nabízí mimořádný pozemek v nadmořské výšce 650 m.n.m. o výměře 84 301 m² v obci Mladé Buky, katastrální území Kalná Voda s dechberoucími výhledy na Černou Horu, Sněžku a další vrcholy Krkonoš. Pozemek je v územním plánu zařazen do plochy občanského vybavení, například s těmito možnostmi využití: ubytování, stravování, služby. Dále pak jej lze využít k aktivitám rekreačního a sportovního využití včetně stavby objektů souvisejících s aktivitami a zajišťujícími jejich provoz. Mladé Buky jsou turisticky atraktivní lokalitou, v těsné blízkosti pozemku se nachází golfový a wellness resort U Hrádečku a skiareál s bobovou dráhou. Nedaleko najdeme Jánské Lázně se Stezkou korunami stromů a skiareálem Černá hora nebo vyhlášené středisko Pec pod Sněžkou. S financováním vám rádi pomůžeme a dle vašich požadavků a možností najdeme nejlepší řešení přímo na míru pro vás.

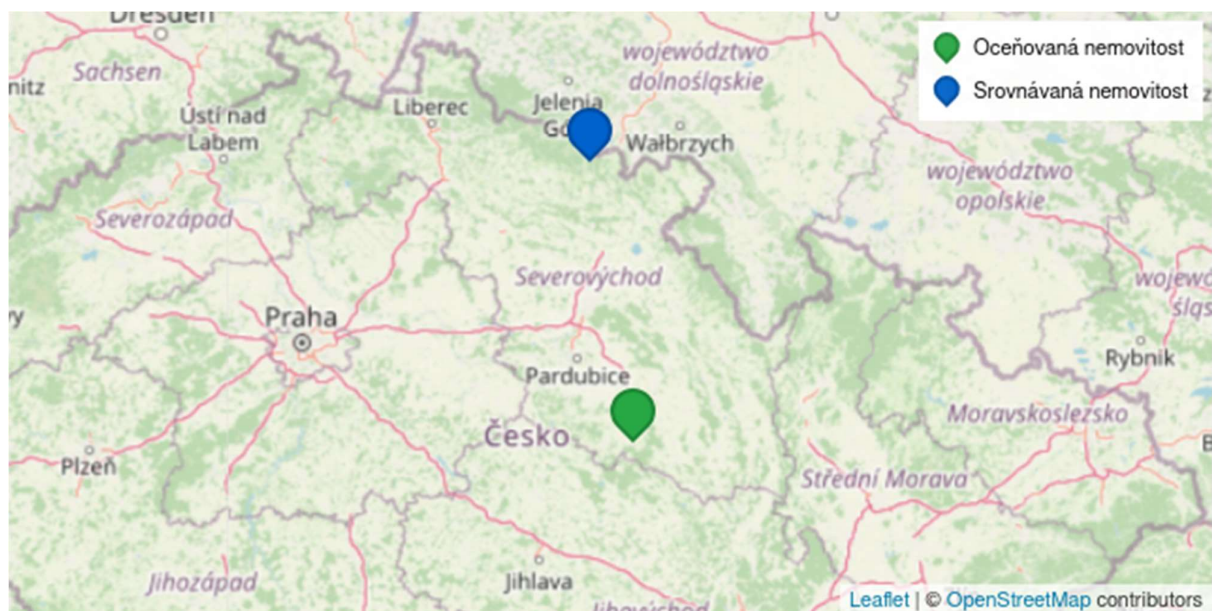
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci)

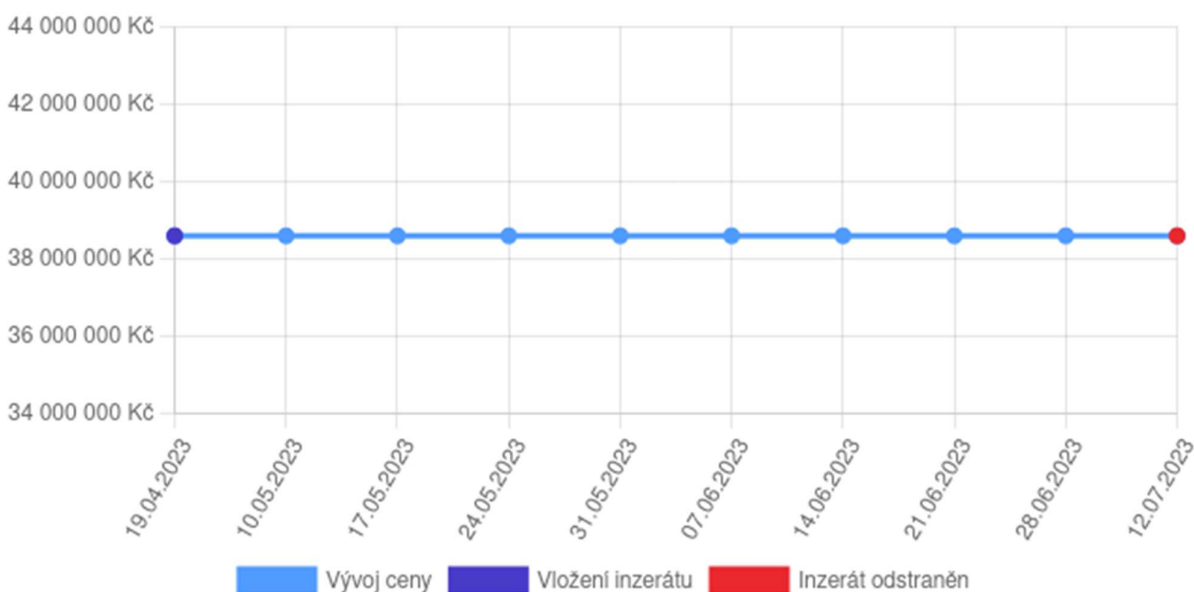
Lokalita	Frymburk, okres Český Krumlov	Cena	38 588 500 Kč
Plocha pozemku	96471 m ²	Druh pozemku	Ostatní

Nabízíme k prodeji lukrativní pozemky v katastrálním území Frymburk, okres Český Krumlov v Jihočeském kraji o výměře 96.471 m². Tuto ucelenou plochu tvoří 6 pozemků, které prodáváme v podílu 1/1. Nabízené pozemky se rozkládají jižně od hranice obce Posudov až ke břehu přehrady Lipno. Od Posudova se ve vzdálenosti 1 km nachází zejména městyš Frymburk, pláž v Lipně nad Vltavou a do 10 km pak další významné obce, pláže, Čertova stěna či Čertovy proudy. Město Český Krumlov je pak vzdálené pouze cca 20 km. V okolí obce se navíc nachází několik turistických tras i cyklotras. Dle platného územního plánu se nabízené pozemky nachází v plochách: NZ – plochy zemědělské, NS – plochy smíšeného nezastavěného území, NL – plochy lesní, K-G3 SR.g – návrhové plochy golfových hřišť. V okolí přehrady Lipno se nachází lokality vhodné pro rekreační využití. Je tak možné uvažovat o změně územního plánu, a to zejména pro účely výstavby budov rekreačního areálu, sportovišť a podobně. Na pozemky máme uzavřenou pachtovní smlouvu s roční výpovědní lhůtou. Tuto smlouvu Vám rádi zašleme k nahlédnutí. V případě zájmu o bližší informace mě neváhejte kontaktovat. Kromě toho Vám na vyžádání mohu zaslat analýzu pozemků, z této zpracované rešerše plyne, že jsou tyto pozemky vhodné například pro development nebo budoucí prodej se zvýšenou hodnotou za předpokladu realizace doporučení v rešerši uvedených.

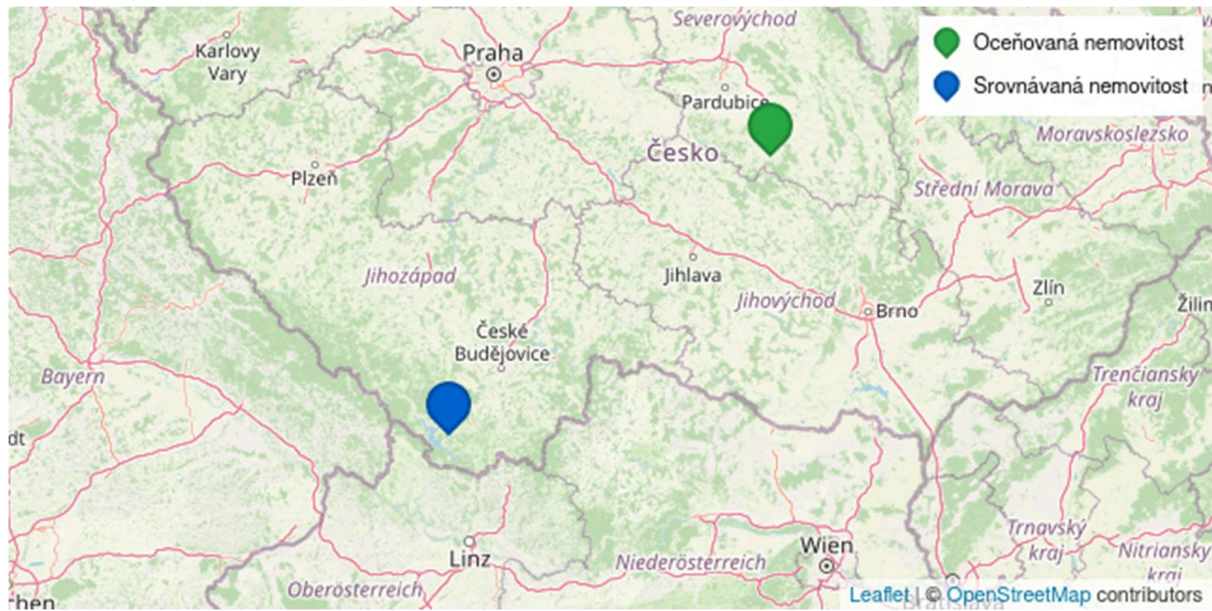
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

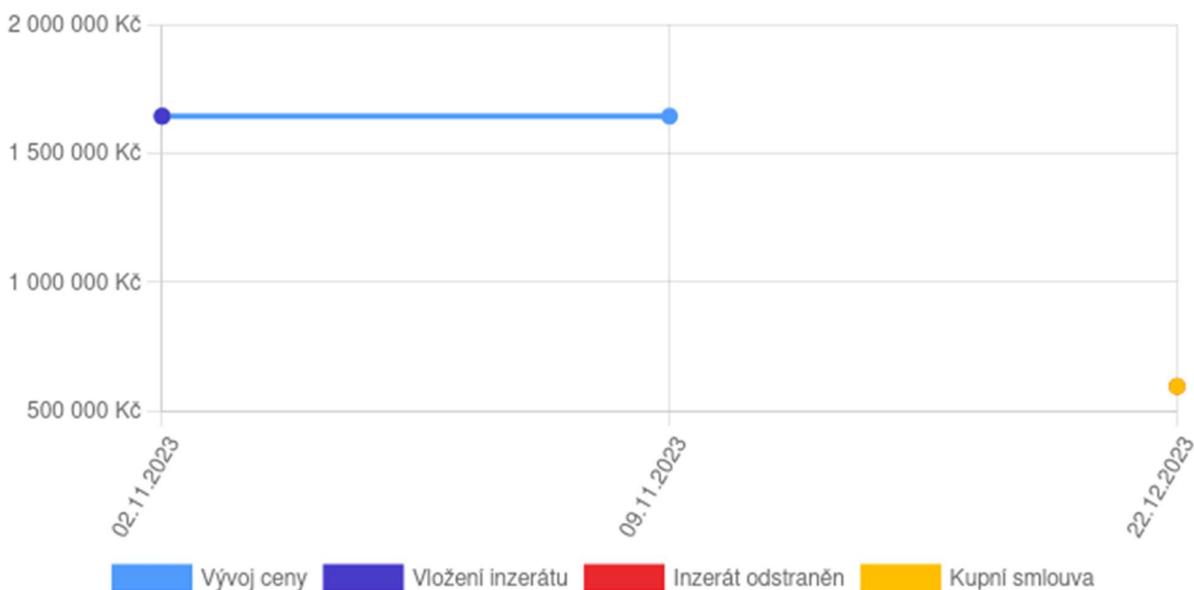
Lokalita	Purkarec, Hluboká nad Vltavou, okres České Budějovice	Cena dle KS	596 850 Kč
Právní účinky ke dni	22.12.2023	Číslo řízení	V-15116/2023-301
Poznámka k ceně	Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.	Plocha pozemku	3979 m ²
Druh pozemku	Ostatní		

V jihočeské vesnici Purkarec, nabízíme k prodeji pozemky o celkové výměře 5 483 m². Vesnice Purkarec leží 8 km severně od Hluboké nad Vltavou a cca 10 km jižně od Týna nad Vltavou. Dle katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako trvalý travní porost, orná půda a lesní pozemek. Větší část pozemků jsou dle územního plánu součástí plochy občanského vybavení - pro golf OG77. Pozemky je možné zakoupit i jednotlivě a jsou z větší části obhospodařovány zemědělskou společností a zapsány v LPIS - možnost dotace. Purkarec je též názvem katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte kontaktovat.

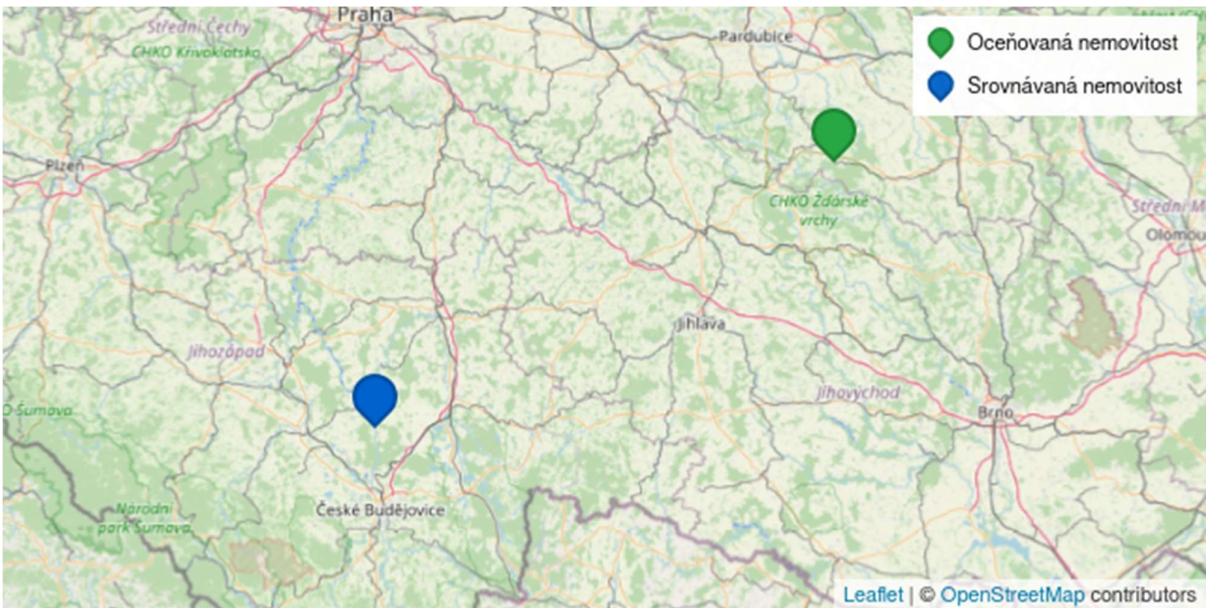
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



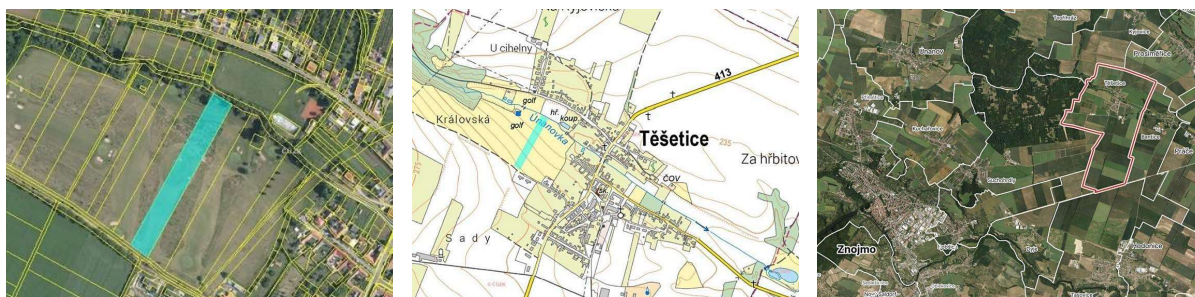
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

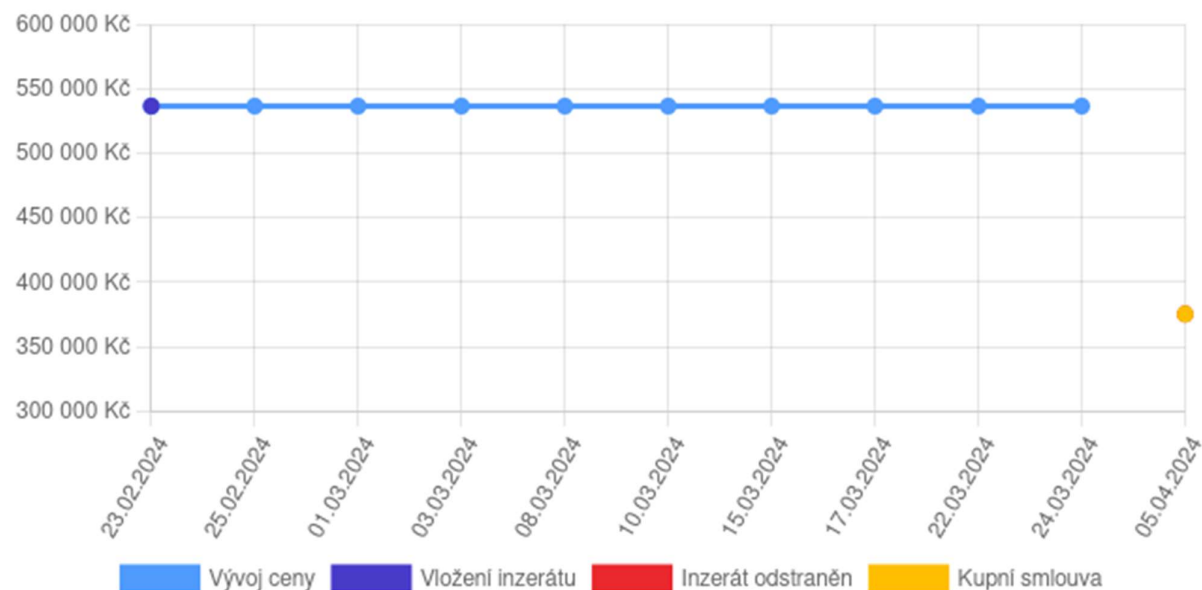
Lokalita	Těšetice, okres Znojmo	Cena dle KS	375 360 Kč
Právní účinky ke dni	05.04.2024	Číslo řízení	V-2757/2024-713
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Plocha pozemku	5067 m ²
Druh pozemku	Zemědělský pozemek		

Nabízíme k prodeji pozemek v k. ú. Těšetice u Znojma. Jedná se o ideální spoluvlastnický podíl v 1/2 z celkové výměry 10 134 m². Jedná se tedy o 5 067 m² orné půdy, která je součástí golfového hřiště. Pozemek je momentálně pronajímán k provozování víceúčelového sportovního zařízení - golfového hřiště. Pro milovníky golfu se skýtá jedinečná možnost odkupu části hřiště. Pro více informací nás kontaktujte.

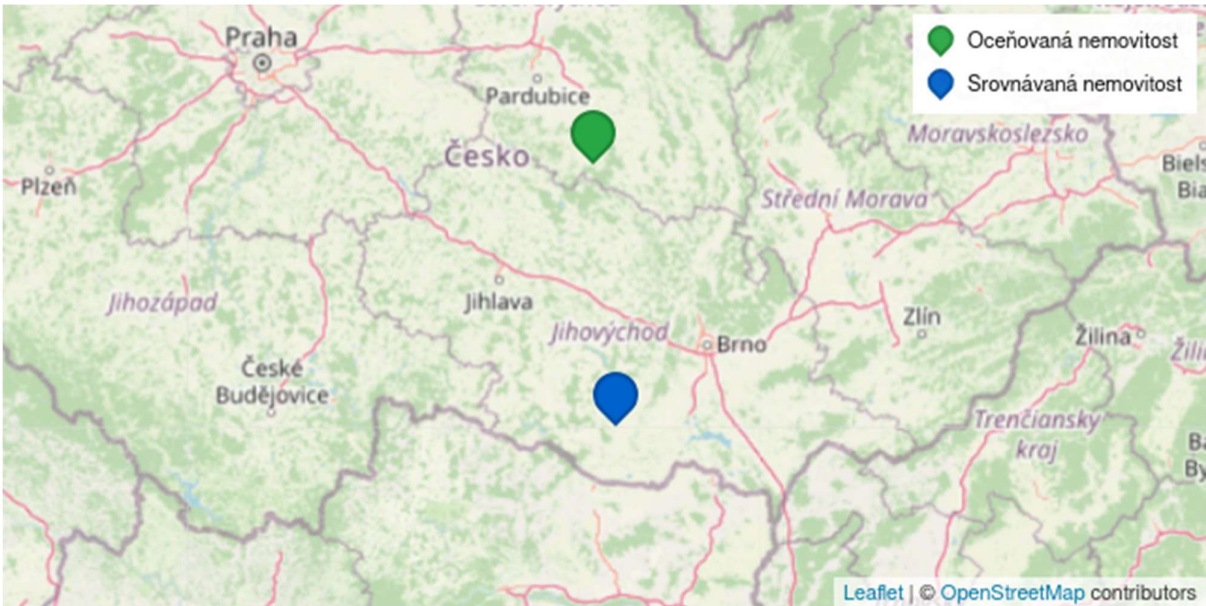
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

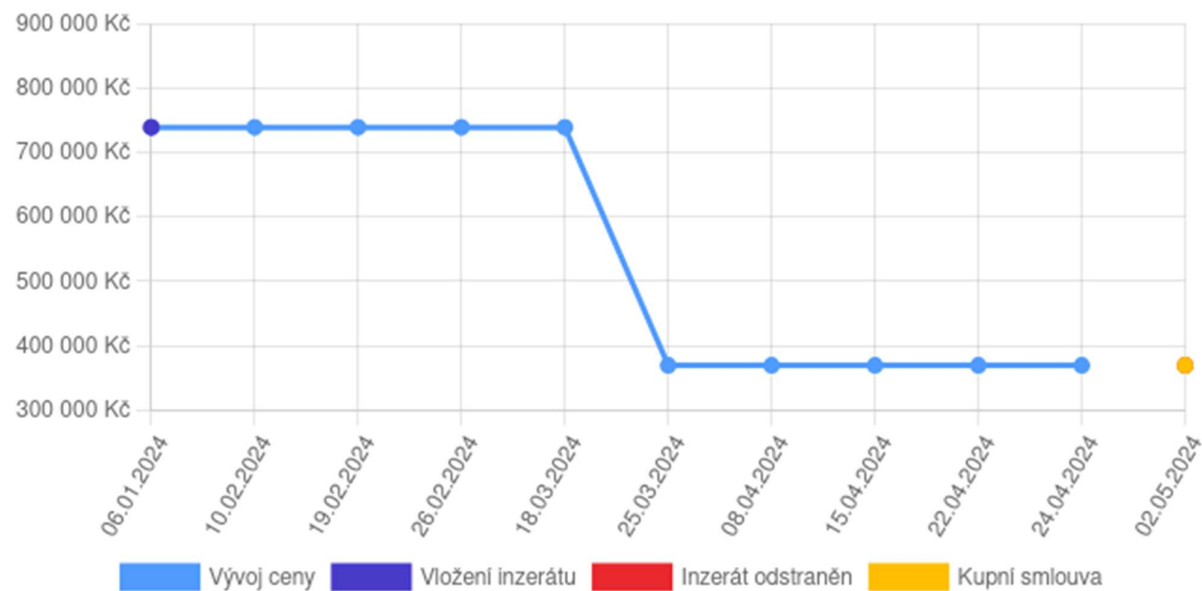
Lokalita	Kouřim, okres Kolín	Cena dle KS	369 650 Kč
Právní účinky ke dni	02.05.2024	Číslo řízení	V-3608/2024-204
Plocha pozemku	6161 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Druh pozemku	Ostatní		

Dovolujeme si Vám nabídnout podíl 5/6 na pozemku parc.č. 1531/1 v k.ú. Kouřim. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako sad. V současnosti je z části zatravněný a používán jako součást golfového hřiště. Pozemek je přístupný přes pozemky jiných vlastníků. V případě zájmu volejte makléřku nabídky Martu Sýkorovou 720704593.

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

