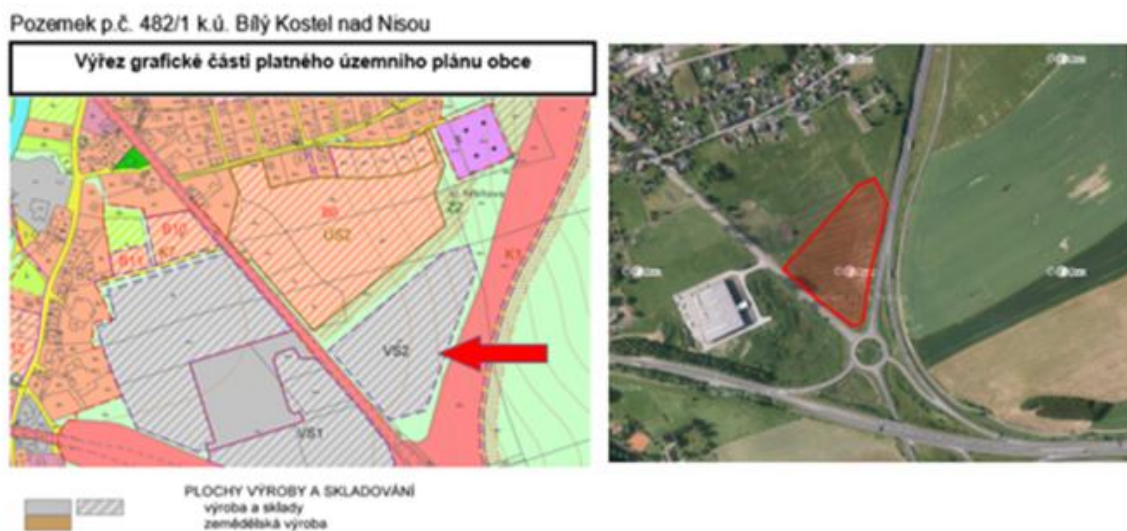


EXPERTNÍ ZPRÁVA č. 717/2022

Předmětem ocenění je soubor nemovitých věcí – pozemek parc. č. 482/1 zapsaný v KN na LV č. 471 pro k.ú. Bílý Kostel nad Nisou (č. 604623) v obci Bílý Kostel nad Nisou (č. 563919).



Zhotovitel expertní zprávy:

Podještědská realitní s.r.o.

Sídlem: Široká 179/38, Liberec II-Nové Město, 460 01 Liberec

IČO: 06000002

Zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 39432

Expertní zpráva obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a poslední stránky.

Datum, k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 21. 3. 2022

Místo a datum zpracování expertní zprávy:

V Liberci dne 21. 3. 2022

Výčet podkladů

Detailní popis postupu při výběru zdrojů dat je uveden v části "postup při ocenění obvyklou cenou". Pro zodpovězení expertního úkolu byl použit následující výběr zdrojů dat a podkladů:

a) Předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., vše v aktuálním znění ke dni ocenění.
- Zákon č. 183/2006 Sb., (zákon o územním plánování a stavebním řádu) včetně příslušných prováděcích vyhlášek.
- Zákon č. 89/2012 Sb., (občanský zákoník).
- Zákon č. 256/2013 Sb., (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů včetně příslušných prováděcích vyhlášek.

b) Zhotovené Katastrálním úřadem:

- LV č. 471 pro k.ú. Bílý Kostel nad Nisou (č. 604623) v obci Bílý Kostel nad Nisou (č. 563919).
- kopie katastrální mapy

c) Zajištěné zhotovitelem:

- informace o realizovaných prodejkách z veřejného nahlížení Katastru nemovitostí
- informace o realizovaných prodejkách z Katastru nemovitostí, zpracovaných programem NemoKalk
- vlastní databáze obchodovaných cen
- nabídková a poptávková databáze sítě Internet (www.reality.cz, www.sreality.cz,)
- letecké snímky s průmětem katastrální mapy (server KN Marushka, www.ikatastr.cz,)

POSTUP při ocenění cenou obvyklou.

a) Požadavek dle oceňovacího předpisu:

Definice obvyklé ceny (Zákon č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění, § 2, odst. 1 a 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 prodejkách 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.**

Prováděcí předpis zákona č. 151/1997 Sb. – vyhl. č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění)

§ 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.

b) Obecný popis zvoleného oceňovacího postupu:

Z výše uvedeného vyplývá, že pro určení obvyklé ceny lze použít pouze porovnávací přístup, který vychází z realizovaných kupních smluv nemovitých věcí, evidovaných v KN (zákon č. 151/1997 Sb.). Následným zpřesňujícím požadavkům prováděcí vyhlášky logicky odpovídá pouze **porovnávací metoda přímá**. Přístup tržního porovnání předpokládá dobrou znalost trhu obou stran směny, jak z pohledu nabídky, tak z pohledu poptávky. Pracoviště KN od 1.1.2016 poskytují informace o kupních cenách placeným dálkovým přístupem. **Analýza trhu potvrdila existenci realizovaných transakcí** (viz report realizovaných cen, vygenerovaný programem NemoKalk), odpovídající vzorky byly použity v porovnávacím přístupu. Jednotlivé **transakce jsou tedy označeny jako „vzorky“**, které jsou jednoznačně identifikované číslem řízení, přidělené KN.

Vzorky jsou analyzovány následným postupem.

1. Vyřazeny jsou vzorky neodpovídající segmentu, případně podsegmentu trhu z hlediska výrazně odlišných technických nebo velikostních parametrů, odlišného způsobu využití apod.
2. Dále jsou vyřazeny vzorky, kde se do realizované ceny promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby (např. prodej z exekuce, převody v rodině, z firmy na společníka apod).
3. Zbývající vzorky se doplnění cenovým údajem, poskytnutým placeným dálkovým přístupem z Katastru nemovitostí.
4. Vzorky jsou porovnány s oceňovanou nemovitou věcí na základě zvolené základní jednotky (upřesněné dále v textu dle příslušného segmentu trhu) a opět jsou vyřazeny vzorky s extrémními odlehlymi hodnotami.
5. Provede se korekce odlišnosti pomocí vybraných cenotvorných koeficientů, vyplývajících z analýzy trhu. Ve výpočtu jsou uvedeny příslušné požití vzorce a zdůvodnění odlišností.
6. Výsledné jednotlivě porovnávané ceny (minimálně tři vzorky) jsou statisticky zpracovány metodou střední hodnoty (aritmetický průměr, vážený průměr, v případě většího množství vzorků lze použít medián apod.)

Formálně je vlastní ocenění rozdělení na **část „Přehled oceňovaného majetku“**, která slouží zejména k přesnému popisu všech součástí oceňovaného majetku z hlediska výměr, stavebně technického stavu apod. Tato část zároveň slouží pro výpočet ceny zjištěné, pokud je objednavatelem požadována.

Po této části následuje vlastní výpočet porovnávací metodou přímou.

Analýza realizovaných prodejů (report realizovaných cen, vygenerovaný programem NemoKalk).

Poznámka: Reporty jsou řazeny od obecného segmentu trhu po podsegment, pokud to množství transakcí umožní. Naopak v případě menšího množství transakcí je rozšířena lokalita o nejbližší podobné obce.

Závěr provedené analýzy trhu pro určení obvyklé ceny:

Na základě určeného segmentu trhu jsem provedl příslušný výběr a následné upřesnění dle předchozího postupu body 1. až 3. s následným výsledkem:

s oceňovaným majetkem se v dané lokalitě nebo blízkém okolí obchoduje, **výsledek průzkumu trhu a jeho analýzy je tedy použitelný pro odhad ceny obvyklé.**

Přehled oceňovaného majetku

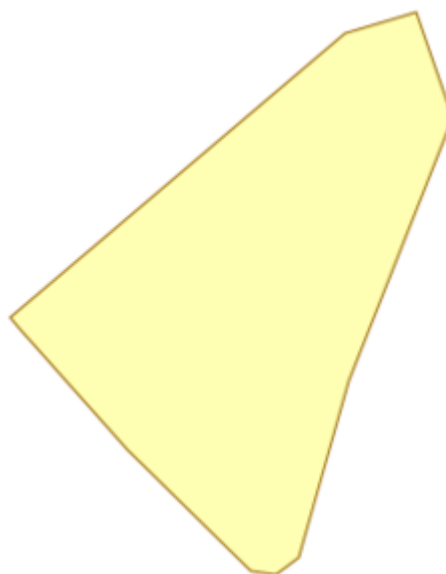
Skupina

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra
482/1	Bílý Kostel nad Nisou	471	travní p.	26 215 m ²
Celkem:				26 215 m²

Pozemek číslo 482/1 o výměře 26 215 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	482/1
Katastr:	Bílý Kostel nad Nisou
List vlastnictví:	471
Obec:	Bílý Kostel nad Nisou
Okres:	Liberec
Skupina:	
Výměra:	26 215 m ²
GPS:	50°49'15.12"N, 14°56'1.726"E
Druh pozemku:	trvalý travní porost
Zemědělská kultura:	Ano
Stavební parcela:	Ne
Povinný způsob ochrany:	zemědělský půdní fond



Porovnávací způsob ocenění

Porovnávací ocenění pozemků - použitý vzorec

Obvyklá cena oceňovaného pozemku se určí na základě porovnání pouze s realizovanými tržními cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky“.

Oproti tomu **tržní hodnota** oceňovaného pozemku se určí na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky“.

Hodnota pozemku, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f$$

kde

C_{vz} ... cena vzorku

K_u ... koeficient úpravy na reálnou cenu

V_{vz} ... výměra vzorku

V_{poz} ... výměra oceňovaného pozemku

K_f ... cenotvorný koeficient

Základní jednotkou porovnání je v případě pozemku m²

Porovnávací ocenění pozemků



Segment trhu: Jiný
Vlastnictví: Fyzická osoba
Oceňované pozemky:

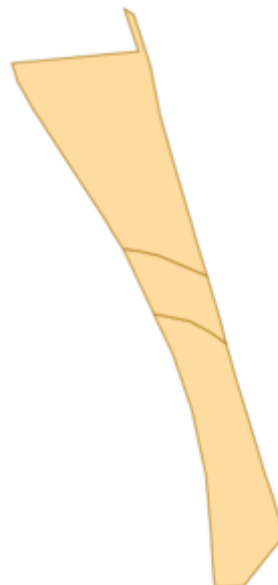
	Katastr	LV	Výměra
	482/1 Bílý Kostel nad Nisou	471	26 215 m ²
Celková výměra:			26 215 m²

Použité vzorky:

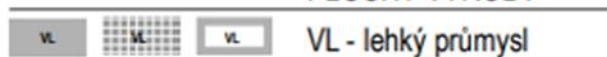
Vzorek V-3012/2021-505 Oldřichov na Hranicích 14.4.2021

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
354/1	orná půda	Oldřichov na Hranicích	9 774 m ²
354/10	orná půda	Oldřichov na Hranicích	2 857 m ²
354/7	orná půda	Oldřichov na Hranicích	14 211 m ²
Celková výměra:			26 842 m²



PLOCHY VÝROBY



Segment trhu: Jiný

Vlastnictví: Právnícká osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 3

Smlouva kupní ze dne 15.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2021 15:02:35. Zápis proveden dne 14.04.2021.

Cena: 21 473 600 Kč

K_f = 1

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

C_{vz} = 21 473 600 Kč ... cena vzorku

K_u = 1 ... koeficient úpravy na reálnou cenu

M_u = 0 Kč ... mimořádná úprava

$$CRU_{VZ} = C_{VZ} \times K_U + M_U = 21\,473\,600 \times 1 + (0) = 21\,473\,600 \text{ Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{VZ} = 21\,473\,600 \text{ Kč}$... reálná upravená cena vzorku

$K_U = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{VZ} = 26\,842 \text{ m}^2$... výměra vzorku

$V_{poz} = 26\,215 \text{ m}^2$... výměra oceňovaného pozemku

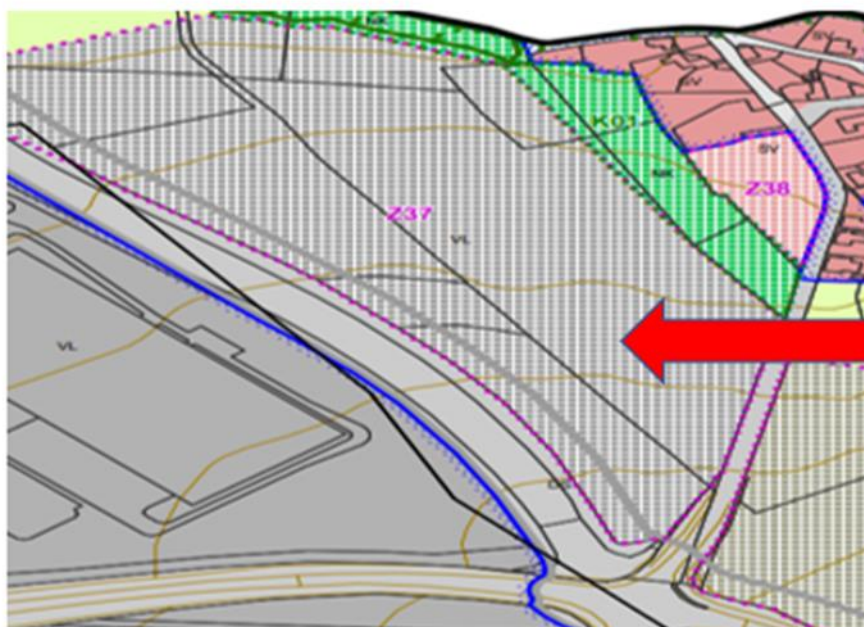
$K_f = 1$... cenotvorný koeficient

$$H_v = CRU_{VZ} \times K_U / V_{VZ} \times V_{poz} / K_f = 21\,473\,600 / 26\,842 \times 26\,215 / 1 = 20\,972\,000 \text{ Kč}$$

Vzorek V-10645/2018-505 Oldřichov na Hranicích 26.11.2018

Započítané pozemky:

Číslo		Katastr	LV	Výměra
354/15	orná půda	Oldřichov na Hranicích		3 266 m ²
354/2	orná půda	Oldřichov na Hranicích		36 601 m ²
354/3	orná půda	Oldřichov na Hranicích		7 133 m ²
359/1	travní p.	Oldřichov na Hranicích		13 607 m ²
359/2	ostat.pl.	Oldřichov na Hranicích		6 353 m ²
359/3	travní p.	Oldřichov na Hranicích		3 465 m ²
359/4	travní p.	Oldřichov na Hranicích		437 m ²
378/1	travní p.	Oldřichov na Hranicích		3 108 m ²
378/2	travní p.	Oldřichov na Hranicích		2 180 m ²
382/3	travní p.	Oldřichov na Hranicích		2 090 m ²
Celková výměra:				78 240 m²



PLOCHY VÝROBY



Segment trhu: Jiný

Vlastnictví: Právnícká osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní ze dne 01.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2018 08:05:39. Zápis proveden dne 26.11.2018.

Cena: 30 000 000 Kč

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Situace na trhu s nemovitostmi	-30 %
1	Vztah k územnímu plánu	-10 %

Skupina	Sum	K _{fs}
1	-40 %	0.6

K_f = 0.6

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 30\,000\,000$ Kč ... cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = 0$ Kč ... mimořádná úprava

$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 30\,000\,000 \times 1 + (0) = 30\,000\,000$ Kč

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 30\,000\,000$ Kč ... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 78\,240$ m² ... výměra vzorku

$V_{poz} = 26\,215$ m² ... výměra oceňovaného pozemku

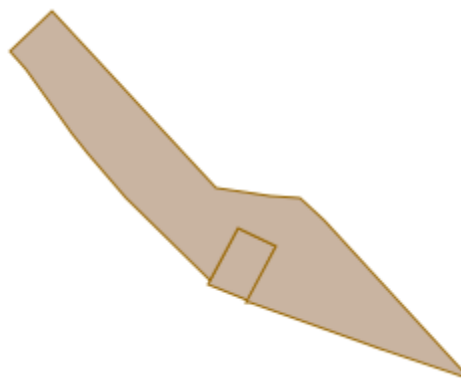
$K_f = 0.6$... cenotvorný koeficient

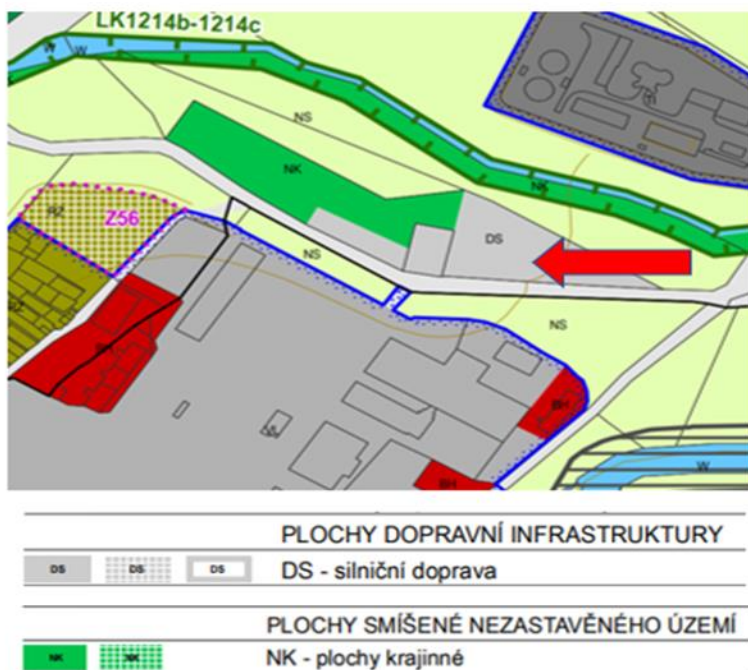
$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 30\,000\,000 / 78\,240 \times 26\,215 / 0.6 = 16\,752\,940$ Kč

Vzorek V-7896/2021-505 Hrádek nad Nisou 12.8.2021

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
1488	ostat.pl. Hrádek nad Nisou		940 m ²
1489	ostat.pl. Hrádek nad Nisou		12 928 m ²
Celková výměra:			13 868 m²





Segment trhu: Jiný

Vlastnictví: Právnícká osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní ze dne 12.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2021 09:00:00. Zápis proveden dne 12.08.2021.

Cena: 7 974 100 Kč

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlíšnost
1	Vztah k územnímu plánu	-20 %

Skupina	Sum	K _{fs}
1	-20 %	0.8

K_f = 0.8

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 7\,974\,100$ Kč ... cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = 0$ Kč ... mimořádná úprava

$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 7\,974\,100 \times 1 + (0) = 7\,974\,100$ Kč

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 7\,974\,100$ Kč ... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 13\,868$ m² ... výměra vzorku

$V_{poz} = 26\,215$ m² ... výměra oceňovaného pozemku

$K_f = 0.8$... cenotvorný koeficient

$H_v = CRU_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{poz} / K_f = 7\,974\,100 / 13\,868 \times 26\,215 / 0.8 = 18\,842\,031$ Kč

Vzorek V-4804/2021-505 Hrádek nad Nisou 28.5.2021

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
1600/1	ostat.pl. Hrádek nad Nisou		1 027 m ²
Celková výměra:			1 027 m²



Segment trhu: Jiný

Vlastnictví: Právnícká osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva o převodu vlastnictví (zákon č. 503/2012 Sb.) ze dne 26.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2021 11:37:31. Zápis proveden dne 28.05.2021.

Cena: 357 540 Kč

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost
1	Velikost a tvar pozemku	-40 %

Skupina	Sum	K _{fs}
1	-40 %	0.6

K_f = 0.6

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 357\,540$ Kč ... cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = 0$ Kč ... mimořádná úprava

$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 357\,540 \times 1 + (0) = 357\,540$ Kč

H_v - Hodnota pozemku, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 357\,540$ Kč ... reálná upravená cena vzorku

$K_u = 1$... koeficient úpravy na reálnou cenu

$V_{vz} = 1\,027$ m² ... výměra vzorku

$V_{poz} = 26\,215$ m² ... výměra oceňovaného pozemku

$K_f = 0.6$... cenotvorný koeficient

$$H_v = CRU_{Vz} \times K_u / V_{Vz} \times V_{poz} / K_f = 357\,540 / 1\,027 \times 26\,215 / 0.6 = 15\,210\,826 \text{ Kč}$$

Odhad porovnávací hodnoty oceňovaného pozemku:

Vzorek	Hodnota	Váha
V-3012/2021-505 Oldřichov na Hranicích 14.4.2021	20 972 000 Kč	3
V-10645/2018-505 Oldřichov na Hranicích 26.11.2018	16 752 940 Kč	1
V-7896/2021-505 Hrádek nad Nisou 12.8.2021	18 842 031 Kč	1
V-4804/2021-505 Hrádek nad Nisou 28.5.2021	15 210 826 Kč	1
Vážený průměr:	18 953 633 Kč	
Zaokrouhlení:	~1 000~	
Porovnávací ocenění:	18 954 000 Kč	

Rekapitulace porovnávacího způsobu ocenění

Rekapitulace:

Skupina	Cena
	18 954 000.00 Kč
Celkem	18 954 000.00 Kč

Celková cena určená porovnávacím způsobem je

18 954 000 Kč

Slovy: osmnáctmilionůdevětsetpadesátčtyřtisíce Kč

Závěr expertní zprávy

Skupina

Porovnávací ocenění

18 954 000.00 Kč

Celková cena porovnávacím způsobem: 18 954 000 Kč

ZÁVĚREČNÝ VÝROK:

Při zvážení všech okolností, které mají vliv na cenu obvyklou výše specifikované nemovité věci,
ji určuji částkou:

18 954 000 Kč

Slovy: osmnáctmilionůdevětsetpadesátčtyřtisíce Kč

V Liberci dne 21. 3. 2022

Vypracoval:

Podještědská realitní s.r.o.

Sídlem: Široká 179/38, Liberec II-Nové Město, 460 01 Liberec

IČO: 06000002

Zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 39432