

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 771-01/18**

O obvyklé ceně nemovitosti pozemkové parcely p.č. 271/17 v k.ú. Dolní Přím, obec Dolní Přím, okres Hradec Králové

**Objednatel znaleckého posudku:** Administrace insolvenčí CITY TOWER v.o.s.  
Hvězdova 1716/2b  
14000 Praha 4

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění majetku v insolvenčním řízení dlužníka Stanislava Sadila, nar. 31. 5. 1973, Obvodní 62/22, Březhrad, 503 32 Hradec Králové

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 5. 1. 2018 znalecký posudek vypracovala:**

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

Počet stran: 7 stran včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 9. 1. 2018

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti pozemkové parcely p.č. 271/17 v k.ú. Dolní Přím, obec Dolní Přím, okres Hradec Králové

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Pozemek p.č. 271/17
Adresa předmětu ocenění:	Dolní Přím 503 16 Dolní Přím
LV:	268
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Hradec Králové
Obec:	Dolní Přím
Katastrální území:	Dolní Přím
Počet obyvatel:	678

## **3. Prohlídka**

Vzhledem k charakteru nemovitosti - zemědělskému pozemku trvalého travního porostu nebyla prohlídka realizována.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, ze dne 18. 12. 2017, pro k.ú. Dolní Přím, LV - 268
- kopie katastrální mapy k.ú. Dolní Přím, oblast oceňované nemovitosti
- Územní plán obce Dolní Přím, vyjádření starosty obce
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastník pozemku: Stanislav Sadil, Obvodní 62/22, Březhrad, 503 32 Hradec Králové,  
vlastnictví: výhradní

## **6. Dokumentace a skutečnost**

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Další informace byly obstarány znalcem. Jde o pozemkovou parcelu zemědělského pozemku trvalého travního porostu v k.ú. Dolní Přím. Pozemek se nachází mimo zastavěné území obce a je využíván v souladu s výpisem z KN.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 271/17 - trvalý travní porost o velikosti 1936 m<sup>2</sup>. Pozemek leží v katastrálním území Dolní Přím, obec Dolní Přím, nedaleko oddělené části obce Jehlice. Dle územního plánu obce Dolní Přím neleží pozemek v zastavitelném území obce. Pan Stanislav Sadil, který je výlučným vlastníkem nemovitosti, je insolvenčním dlužníkem. Nemovitost na LV 268 nabyt vlastníkem na základě Smlouvy darovací ze dne 1.4.2009, právní účinky vkladu práva ke dni 1.4.2009, zn. V-2328/2009-602.

## **8. Metodika a zdroje informací**

### **Obvyklá – tržní cena**

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

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

### **Tržní hodnota,**

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

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

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

### **Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)**

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

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

### **Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)**

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

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

### **Porovnávací způsob**

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

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

Lze použít i kombinaci výše uvedených způsobů ocenění.

V konkrétním případě bude použita metoda nákladová dle oceňovací vyhlášky a porovnávacím způsobem pro porovnání obdobných nemovitostí na realitním trhu.

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Ocenění pozemku LV 268**

Oceňovaný pozemek trvalého travního porostu se nachází se v katastrálním území Dolní Přím. Tento katastr je vzdálen od katastrálního území Hradce Králové do 3 km. Pozemek je situován mimo zastavěné území oddělené části obce Dolní Přím, v části Jehlice. Autobusová zastávka Dolní Přím Jehlice, odbočka, je na komunikaci č. 324, vzdálena cca 1 km od části Jehlice. Vzdálenost od Hradce Králové cca 10 km. Tvar pozemku je obdélníkový, plocha 1936 m<sup>2</sup>, kratší strana obdélníku sousedí s Radostovským potokem, okraj pozemku pak s elektrickým vedením vysokého napětí.

### **B. 1. Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **Pozemek p.č. 271/17**

#### **Zemědělské pozemky oceněné dle § 6**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 50-100 tisíci obyv. - okolí do 3 km:	50 %
Celková úprava ceny:	50,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	271/17	31300	39,00	14,56	50,00	21,84	851,76
trvalý travní porost	271/17	36401	1 897,00	6,35	50,00	9,52	18 059,44
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			1 936,00 m <sup>2</sup>				<b>18 911,20</b>
<b>Pozemek p.č. 271/17 - zjištěná cena</b>						=	<b>18 911,20 Kč</b>

## B. 2 Porovnání srovnatelných nemovitostí

lokality	druh pozemku	Plocha m <sup>2</sup>	nabídková cena vč. Poplatků Kč/m <sup>2</sup>	upravená cena Kč/m <sup>2</sup> k=0,85*)	Cena celkem Kč
Nerošov	louka	4 198	216	184	
Vysoká n. Labem	pole	28 581	40	34	
Lípa	pole	18 097	80	68	
Dolní Přím	pole	27 000	166	141	
Vysoký Újezd	louka	1 880	340	289	
Jílovice	travní porost	9 804	30	26	
Divec	pole	21 941	120	102	
<b>průměr</b>		15 929	142	<b>120</b>	
<b>Porovnávaná nemovitost</b>					
<b>LV 268</b>					
<b>Dolní Přím - Jehlice</b>	travní porost	1 936		120	<b>232 320</b>

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

Bylo zjištěno, že přímo v obci Dolní Přím v současné době je na trhu nabízena jediná nabídka zemědělského pozemku, a to o velikosti plochy 27 tis. m<sup>2</sup> za cenu 166 Kč/m<sup>2</sup>. Reálná cena se ve skutečnosti může pohybovat o cca 15 % níže (snížená o koeficient nabídky a poplatků realitním zprostředkovatelům), tj. cca 140 Kč/m<sup>2</sup>. Oceňovaný pozemek leží v oddělené části obce Dolní Přím, Jehlice. V blízkém okolí v obdobných lokalitách se pak obdobné pozemky nabízejí za cenu od 30 Kč/m<sup>2</sup> do 340 Kč/m<sup>2</sup>, reálně tedy mezi cca 25 až 290 Kč/m<sup>2</sup>. Cena není závislá na velikosti pozemku, ale spíše na očekávané případné budoucí změně využití

pozemků. Průměrná zjištěná nabídková cena je 142 Kč/m<sup>2</sup>, reálná 120 Kč/m<sup>2</sup>.

S přihlédnutím ke všem faktorům a zjištěným údajům je jako možná dosažitelná tržní hodnota nemovitosti pozemku zapsaného na LV 268, k.ú. Dolní Přím, navržena cena na úrovni zjištěných průměrných cen upravených příslušným koeficientem, tj. 120 Kč/m<sup>2</sup>. Oceňovaný pozemek má výměru 1936 m<sup>2</sup>, cena celkem činí 232 320 Kč, po zaokrouhlení

**232 000 Kč**

### **C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví**

LV 268

Vlastník pozemku: Stanislav Sadil, Obvodní 62/22, Březhrad, 503 32 Hradec Králové, vlastnictví:  
výhradní

Zjištěná cena nebude upravena.

### **D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených**

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

**majetek LV 268** - pozemek trvalého travního porostu p.č. 271/17, k.ú. Dolní Přím, obec Dolní Přím, okres Hradec Králové

uvaleno zástavní právo exekutorské, zahájena exekuce a vydáno rozhodnutí o úpadku.

Tyto právní vady nemají vliv na určení obvyklé ceny nemovitosti.

**Zjištěná obvyklá cena                      **232 000 Kč****

slovy: Dvěstětřicetdvatisíc Kč

V Praze 9. 1. 2018

Ing. Vladislava Kličošová  
Generála Janouška 872  
198 00 Praha 9

## **Seznam příloh**

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, k.ú. Dolní Přím, LV - 268
- kopie katastrální mapy k.ú. Dolní Přím, oblast oceňované nemovitosti
- Územní plán obce Dolní Přím
- vyjádření starosty obce Dolní Přím

## **E. Znalecká doložka**

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 771-01/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 771-01/18.