

ZNALCKÝ POSUDEK

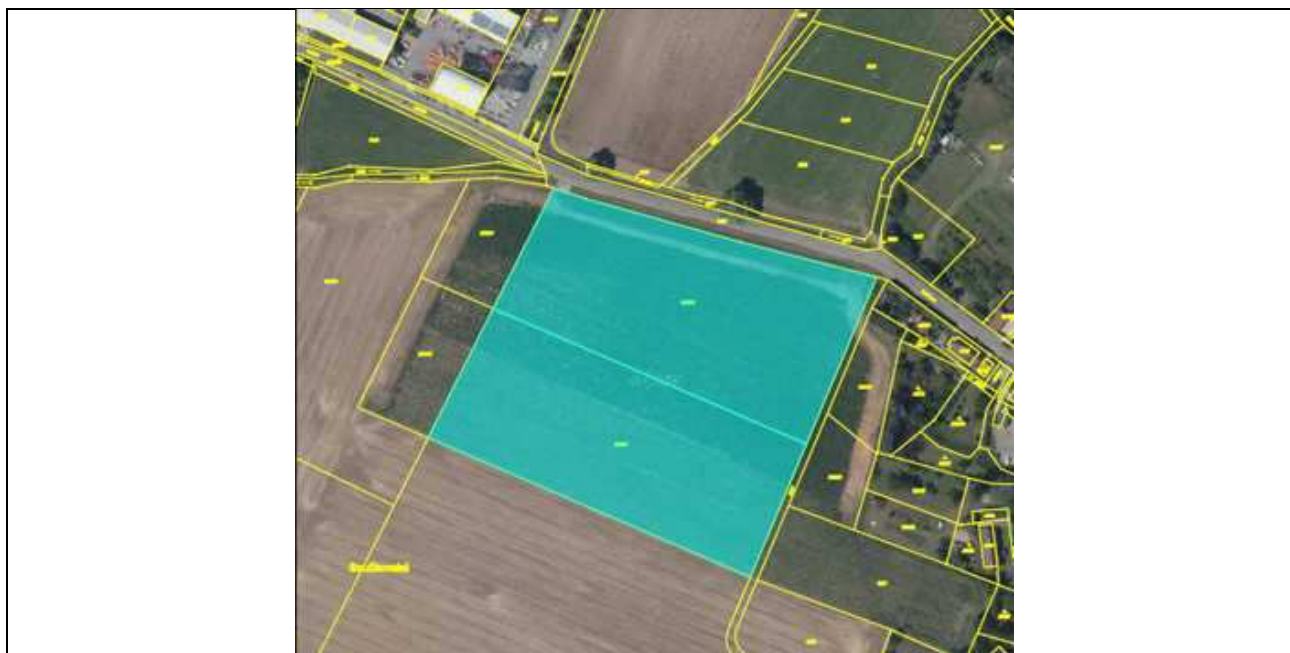
číslo 2101-73/2018

NEMOVITÁ VĚC:	Pozemky parc.č. 1888/6, parc.č. 1892/6
Katastrální údaje :	Kraj Královéhradecký, okres Hradec Králové, obec Hradec Králové, k.ú. Plotiště nad Labem
Adresa nemovité věci:	Kotrčova, 500 02 Hradec Králové
Vlastník pozemku:	DEVELOPMENT HK s.r.o., IČO: 287 82 348, Bieblova 782/7, 50002 Hradec Králové, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL:	AMBINS v.o.s. insolvenční správce dlužníka - DEVELOPMENT HK s.r.o., IČO: 287 82 348,
Adresa objednavatele:	Vídeňská 228/7, 639 00 Brno

ZHOTOVITEL :	Ing. Tomáš Volek
Adresa zhotovitele:	Velatice 214, 664 05 Velatice IČ: 70896461 telefon: +420 724 256 828 DIČ: CZ7003295244 e-mail: volek@odhady-posudky.cz

ÚČEL OCENĚNÍ:	Stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby insolvenčního řízení, č. j. KSHK 41 INS 6883/2018 - A -7 (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	--



Stav ke dni : 3.10.2018

Datum místního šetření: 3.10.2018

Počet stran: 17 stran

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 8.10.2018

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti DEVELOPMENT HK s.r.o., IČO: 287 82 348. Jedná se o pozemky parc.č. 1888/6, parc.č. 1892/6, včetně všech součástí a příslušenství zapsané na LV č. 11252 v k.ú. Plotiště nad Labem, obec Hradec Králové, okr. Hradec Králové.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně (tržní hodnotě) těchto nemovitých věcí.

Ocenění je provedeno pro potřeby insolvenčního řízení k datu provedení prohlídky nemovitých věcí, tj. k 3.10.2018.

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitostí v k.ú. Plotiště nad Labem bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro potřeby zpeněžení v rámci insolvenčního řízení.

Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 9 - Členění pozemků

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na:

- I. stavební pozemky,
- II. zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- III. lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,
- IV. pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- V. jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).

(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na

- a) nezastavěné pozemky,
 1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,
 2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,
 3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se

společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

(3) Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.

(4) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Cena

Je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota

Není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi

dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Zvolené metody pro ocenění

- a) Pro stanovení obvyklé, obecné, tržní hodnoty nemovitostí je v tomto konkrétním případě použita **metoda srovnávací** (porovnání obchodovatelných cen) a to proto, že vycházím z úvahy, že tato metoda má největší vypovídací schopnost o aktuální poptávce a nabídce po daném typu nemovitosti.

Tuto metodu výpočtu volím proto, že disponuje dostatečnou vypovídací schopností o stavu trhu a investičním možností v daném regionu v oblasti s obdobným typem realit.

Přehled podkladů

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">a) <u>Výpis z katastru nemovitostí</u>, LV č. 11252 k.ú. Plotíště nad Labem ze dne 7.9.2018.b) <u>Kopie katastrální mapy</u> s vyznačením nemovitostí pro k.ú. Plotíště nad Labem.c) <u>Vyhláška MF č. 457/2017 Sb.</u>, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.d) <u>Místní šetření</u>, provedené zhotovitelem ocenění Ing. Tomášem Volkem, dne 3.10.2018.e) <u>Informace</u> a podklady získané od paní Ing. arch. M. Matoušové (vedoucí oddělení architektury a regulace na odboru hlavního architekta města Hradce Králové).<ul style="list-style-type: none">- kopie vyjádření MM HK OHA, zn. 18/HA/MT k zařazení pozemků parc.č. 1888/6, 1892/6 k.ú. Plotíště nad Labem v současně platném územním plánu Hradce Králové,- informace o projednávané změně územního plánu (https://www.hradeckralove.org/urad/novy-uzemni-plan-hradce-kralove)f) <u>Mapa</u> města Hradec Králové a okolí.g) <u>Informace a sdělení</u> získána z internetového serveru (www.obce-mesta.info, www.sreality.cz, www.nahliznidokn.cz, www.cuzk.cz, http://eagri.cz/public/app/lpisext/lpis/verejny2/plpis/ místních realitních kanceláří, vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců. |
|---|

- h) Fotodokumentace pořízená při místním šetření.
- i) Knihovna znalce.

Místopis

Hradec Králové je statutární město na východě Čech a metropole Královéhradeckého kraje. Leží na soutoku Labe s Orlicí a je součástí hradecko-pardubické aglomerace. Žije zde přibližně 93 tisíc obyvatel.

Předmětem ocenění jsou pozemky situované v severozápadní okrajové části města Hradec Králové, v jeho městské části Plotiště nad Labem, při ulici Kotrčova. Jedná se o zemědělské pozemky v druhu orná půda situované v nezastavěném území obce, jižně od přístupové komunikace ul. Kotrčova. Pozemky jsou situované cca 50 m západně od stávající obytné zástavby a cca 50 m jihovýchodně od průmyslového areálu.

Celkový popis

Zemědělské pozemky

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	Popis
Orná půda	1888/6	30900	14 652	Mírně svažité pozemek se severní orientací, tvar přibližně lichoběžníkový. Na severní straně pozemek sousedí s veřejnou komunikací na parc.č. 1888 ve vlastnictví Statutárního města Hradec Králové, respektive s travnatou plochou podél zpevněné komunikace. K pozemku je umožněn přístup sjezdem z této komunikace. Na západní a východní straně pozemek sousedí s obdobnými zemědělskými pozemky. Na jižní straně pozemek sousedí s oceňovaným pozemkem parc.č. 1892/6. Nenachází se na něm žádné trvalé porosty. Způsob ochrany: zemědělský půdní fond.
Orná půda	1892/6	30900	13 955	Mírně svažité pozemek se severní orientací, tvar přibližně obdélníkový. Na severní straně pozemek sousedí s oceňovaným pozemkem parc.č. 1888/6. K pozemku není umožněn přístup z veřejné zpevněné komunikace. Na západní, jižní a východní straně pozemek sousedí s obdobnými zemědělskými pozemky. Pozemek je v současné době zemědělsky obdáván. Nenachází se na něm žádné trvalé porosty. Způsob ochrany: zemědělský půdní fond

Hranice pozemků nejsou v terénu prostorově vytyčeny.

Na pozemcích hospodaří pan František Kejklíček, IČ: 135 34 009. Pachtovní smlouva nebyla znalci předložena.

Dle platného Územního plánu města Hradec Králové schváleného Zastupitelstvem města Hradec Králové dne 21. 1. 2000 jsou předmětné pozemky situované v plochách **orné půdy - OP**.



Zdroj: http://mapserver.mmhk.cz/tms/hkfvu/index.php?client_type=map_resize&strange_opener=1

V současné době Město Hradec Králové od roku 2011 pořizuje nový územní plán, který by měl být platný od roku 2022. Dle sdělení Ing.arch. M. Matoušové (vedoucí oddělení architektury a regulace na odboru hlavního architekta města Hradce Králové), nebyly k předmětným pozemkům podány žádné požadavky a podmínky na změnu využití území, tzn. že i v nově připravovaném územním plánu budou předmětné pozemky nadále zařazeny v **zemědělských plochách NZ**.

hlavní využití:

Pozemky zemědělského půdního fondu primárně využívané za účelem produkce, převážně intenzivně obhospodařovaná orná půda.

přípustné využití:

- trvalé a speciální kultury (sady, chmelnice, vinice apod.);
- intenzivně využívané travní porosty;
- pozemky zemědělské půdy určené pro zajištění speciální zemědělské výroby (zahradnictví);
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství technologicky vázané na konkrétní stanoviště nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy a pro pastevectví (seníky, žlaby, jímky, silážní jámy, hnojiště, skleníky, přístřešky pro dobytek apod.);
- technická opatření a stavby, které zlepší podmínky pro využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, hygienická zařízení, ekologická a informační centra apod.;
- místní a účelové komunikace zejména pro obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a pro zajištění průchodnosti krajiny, manipulační plochy;
- stezky pro pěší, cyklistické stezky, pěšiny (také jako turistické trasy, naučné stezky, jezdecké stezky, stezky pro rekreační sport apod.);
- stavby a zařízení technické infrastruktury;
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny;
- stavby, zařízení a opatření ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami a pro odstraňování jejich důsledků;
- protierozní stavby a opatření;
- zeleň;

- vodní plochy a vodní toky.

podmíněně přípustné využití:

- pozemky liniových staveb dopravní infrastruktury v místech úpravy stávající komunikace za podmínky, že tato úprava zlepší parametry této komunikace;

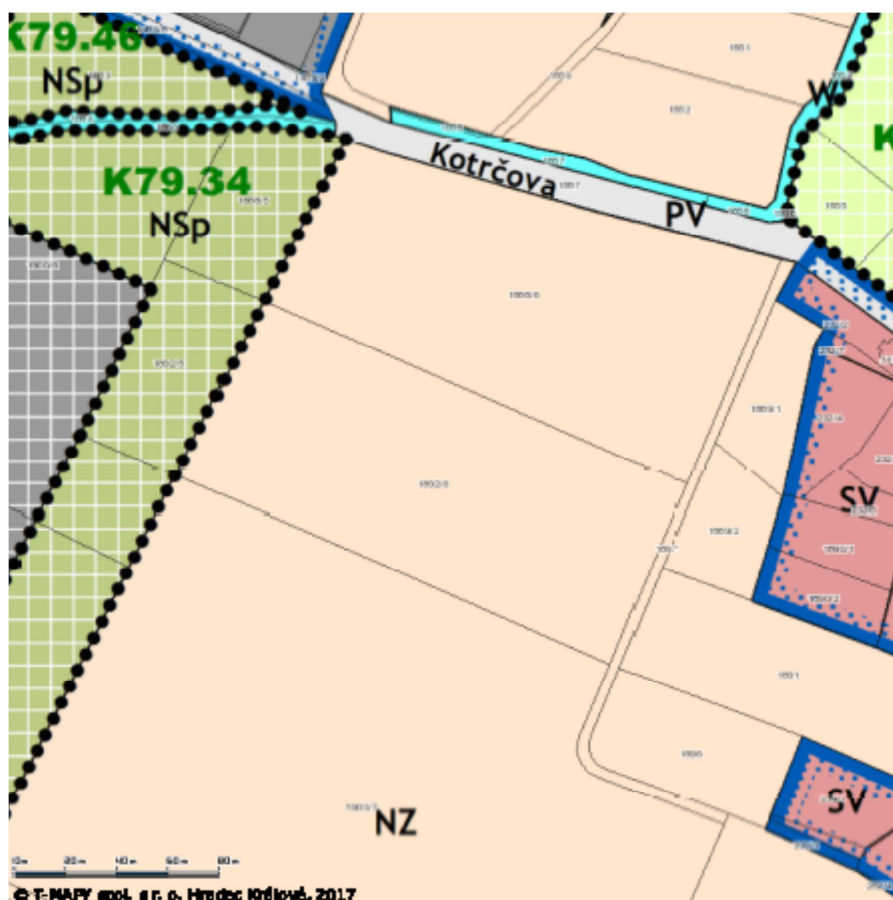
- stavby pro prodej z produkce pozemků za podmínky, že se jedná o produkty vypěstované v daném místě.

nepřípustné využití:

- nestanovuje se.

podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se.



Zdroj: http://mapserver.mmhk.cz/tms/hkupn/ajax/#c=-639474%252C-1042334&z=0&l=hkupn_hv,ku&p=&

Silné stránky

- ucelený kompaktní tvar pozemků, poloha v blízkosti stávající zástavby, podél přístupové komunikace, kvalitní bonita BPEJ.

Slabé stránky

- využití dané územním plánem jako zemědělské plochy - orná půda.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: *Přístup z veřejné komunikace pouze k pozemku parc.č. 1888/6.*

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: *Na LV č. 11252 k.ú. Plotiště nad Labem ze dne 7.9.2018 jsou v oddíle C uvedena následující omezení vlastnického práva:*

- Zástavní právo smluvní

a v oddíle D jiné zápisy a poznámky:

- Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - DEVELOPMENT HK s.r.o.

- Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - DEVELOPMENT HK s.r.o.

Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků – porovnávací metoda

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými, věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti, apod.

Pozemky parc.č. 1888/6, 1892/6



Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na druh pozemků, lokalitu a dané využití dle územního plánu. Jako porovnávací parametry byly zvoleny **realizované nebo inzerované prodejní ceny** vztažené na 1 m² plochy pozemků.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: 1., zdroj: www.sreality.cz Lokalita: ulice Sportovní, Hradec Králové - část obce Malšovice Popis: Prodej pozemku (pole) v žádané lokalitě města Hradce Králové – Malšovice o celkové rozloze 3.935 m ² . Pozemek je vyměřen geodetem a okolíkován. Přejezd k pozemku je částečně po obecní panelové cestě a louce. Pěkné, klidné místo v blízkosti řeky Orlice a rybníky.				
Koeficienty: redukce pramene ceny - inzerce 0,90 poloha pozemku - obdobná 1,00 dopravní dostupnost - horší 1,20 možnost zastavění poz. - obdobné využití dle ÚP 1,00				
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
550 000	3 935	139,77	1,19	166,05

Název: 2., zdroj: www.sreality.cz Lokalita: Bratří Štefanů, Hradec Králové - Slezské Předměstí Popis: Formou prodeje firmy (tedy formou prodeje 100 % obchodních podílů na společnosti) prodáme pozemky v Hradci Králové, Slezském Předměstí. Jedná se o ucelené pozemky o celkové výměře přes 40.000 m ² . Na pozemky je přístup přímo z hlavní veřejné komunikace, v aktuálním územním plánu HK jsou pozemky vedeny z převážné části jako orná půda, v malé výměře pak jako pastviny. K prodeji se nabízí 100 % podíl na společnosti, která byla založena za účelem nákupu těchto pozemků a která nevykonává žádnou podnikatelskou činnost.				
Koeficienty: redukce pramene ceny - inzerce 0,90 poloha pozemku - obdobná 1,00 dopravní dostupnost - obdobná 1,00 možnost zastavění poz. - obdobné využití dle ÚP 1,00				
				
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
7 000 000	40 000	175,00	0,90	157,50

Název: 3., zdroj: www.sreality.cz Lokalita: Hradec Králové - část obce Slezské Předměstí, okres Hradec Králové Popis: Nabízím vám k prodeji soubor 8 pozemků v obci Hradec Králové, katastrální území Hradec Králové Slezské předměstí. O celkové výměře 15 963 m ² . Pozemky jsou v katastru nemovitostí vedené jako orná půda, není zde zpracována žádná studie ani				
--	--	--	--	--

investiční záměr. Vhodné jako výhodná budoucí investice. Při rychlém jednání možná sleva. Parc.č. 1017/8, 603/3, 599/3, 599/4, 494, 608/7, 601/10, 492,

Koeficienty:

redukce pramene ceny - inzerce	0,90
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - horší	1,20
možnost zastavění poz. - obdobné využití dle ÚP	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 900 000	15 963	244,31	1,08	263,85

Název: 4., zdroj: www.sreality.cz

Lokalita: Praskačka, okres Hradec Králové

Popis: Exkluzivně nabízíme krásný pozemek o rozloze 30 270 m² v obci Praskačka, 7 km od Hradce Králové. Pozemek je dle územního plánu vedený jako zemědělská plocha, návrh na změnu ÚP nebyl podán. Pozemek navazuje na stávající obytnou zástavbu a je k němu naplánovaná obecní příjezdová cesta, dobré napojení na dálnici D11 Hradec Králové - Praha. V obci Praskačka jsou veškeré inženýrské sítě, informace o jejich poloze na stránkách obce, v sekci Územní plán. Zajímavá investice.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - inzerce	0,90
poloha pozemku - nepatrně horší lokalita	1,10
dopravní dostupnost - horší	1,20
možnost zastavění poz. - obdobné dle ÚP	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 540 500	30 270	150,00	1,19	178,20

Název: 5., zdroj: **Kupní smlouva**

Lokalita: ul. Husova, Hradec Králové

Popis: Prodej dvou travnatých s trvalým porostem - mírně svažitéch pozemků, obdélníkového tvaru v k.ú. Třebeš, při ulici Husova. Dle územního plánu pozemky vedeny v ploše orná půda, pastvina. V návrhu nového ÚP jsou vedeny v ploše NSp - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní, zemědělské. Kupní smlouvou V-2508/2018 prodej id. 3/10 za 1.200.000,-Kč a Kupní smlouvou V-2898/2018 prodej id. 7/10 za 1.000.000,-Kč.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 04/2018	1,00
poloha pozemku - obdobná	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobné využití dle ÚP	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 200 000	5 647	389,59	1,00	389,59

Název: 6., zdroj: **Kupní smlouva**

Lokalita: ul. Kladská, Hradec Králové

Popis: Prodej rovinnatých pozemků, obdélníkového tvaru v k.ú. Slezské Předměstí, při ulici Kladská. Dle územního plánu pozemky vedeny v ploše orná půda. V návrhu nového ÚP jsou vedeny v ploše NSpz - plochy smíšené nezastavěného území - přírodní, zemědělské. Kupní smlouva V-13948/2016.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 11/2016 1,00

poloha pozemku - obdobná 1,00

dopravní dostupnost - horší 1,20

možnost zastavění poz. - obdobné využití dle ÚP 1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 987 000	14 084	141,08	1,20	169,30

Zjištěná průměrná jednotková cena

220,75 Kč/m²

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce na pramen ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient ? 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemky jsou oceněny porovnávací metodou na základě realizovaných cen při prodeji srovnatelných pozemků (lokalitou, využitím, velikostí, atd). Předmětné pozemky jsem porovnával jednak s databází realizovaných prodejů obdobných pozemků a dále s informacemi z realitních serverů a lokálních realitních kanceláří.

Z takto získaných informací vyplývá, že cena standardních zemědělských pozemků v druhu orná půda se pohybuje v rozmezí 30,- až 55,- Kč/m². **Cena obdobných zemědělských pozemků s polohou v blízkosti stávající zástavby a potenciálem budoucího využití k zástavbě v delším časovém horizontu, se v dané lokalitě pohybuje v rozmezí 158,- až 390,- Kč/m².** Dále bylo zpracovatelem zjištěno, že obvyklá cena pozemků, určených stávajícím nebo připravovaným územním plánem pro bytovou nebo komerční výstavbu se pohybuje v poměrně širokém rozmezí

700,- až 1.500,- Kč/m², v závislosti na poloze, funkčním využití a stavební připravenosti.

Vzhledem k výše uvedenému, zejména funkčnímu využití dle stávajícího, ale i připravovaného územního plánu stanovuji obvyklou hodnotu pozemků ve středním pásmu zjištěného intervalu, tj. 220,-Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
Orná půda	1888/6, 1892/6	28 607	220,00	1 / 1	6 293 540
Celková výměra pozemků		28 607	Hodnota celkem		6 293 540

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku - srovnávací metodou	6 293 540 Kč
Obvyklá cena	6 300 000 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu.

Vzhledem k celkovému tvaru, velikosti a funkčnímu využití pozemků, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním pozemkům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik, současné situaci na trhu v oblasti obdobných realit stanovuji:

Obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí - pozemků parc.č. 1888/6, parc.č. 1892/6, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Plotišť nad Labem, obec Hradec Králové, okr. Hradec Králové, zapsaných na LV 11252, podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného k datu ocenění 3.10.2018 po zaokrouhlení na :

6 300 000 Kč

slovy: Šestmilionůtřístatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.10

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, schválenými Mezinárodním výborem pro normy oceňování aktiv IVSC. Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Nálezu.

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 8.10.2018

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2101-73/2018 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
1. List vlastnictví	2
2. Snímek z KM	1
3. Mapa oblasti	1

LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2018 12:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 41 INS 6883 / 2018 pro Robert Steska, Mgr.

Okres: CZ0521 Hradec Králové

Obec: 569810 Hradec Králové

Kat.území: 721930 Platiště nad Labem

List vlastnictví: 11252

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
DEVELOPMENT HK s.r.o., Bieblova 782/7, Slezské Předměstí, 50003 Hradec Králové	28782348	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	1888/6	14652	orná půda		zemědělský půdní fond
	1892/6	13955	orná půda		zemědělský půdní fond

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 Zástavní právo smluvní

pohledávka 10 000 000 Kč

Oprávnění pro

GIST, s.r.o., Collinova 421, Věkoše, 50003 Hradec
Králové, RČ/IČO: 60916851

Povinnost k

Parcela: 1888/6, Parcela: 1892/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.02.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.03.2010.

V-1578/2010-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

částka 16 000 000 Kč

Oprávnění pro

GIST, s.r.o., Collinova 421, Věkoše, 50003 Hradec
Králové, RČ/IČO: 60916851

Povinnost k

Parcela: 1888/6, Parcela: 1892/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.06.2013.

V-3868/2013-602

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

DEVELOPMENT HK s.r.o., Bieblova 782/7, Slezské
Předměstí, 50003 Hradec Králové, RČ/IČO: 28782348

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.09.2018 12:55:02

Okres: CZ0521 Hradec Králové Obec: 569810 Hradec Králové
Kat.území: 721930 Plotiště nad Labem List vlastnictví: 11252
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.) KSHK 41 INS 6883/2018-A-7/celk.2 ze dne 23.05.2018. Právní účinky zápisu ke dni 23.05.2018. Zápis proveden dne 29.05.2018; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-3199/2018-602

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

DEVELOPMENT HK s.r.o., Bieblova 782/7, Slezské
Předměstí, 50003 Hradec Králové, RČ/IČO: 28782348

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.) KSHK 41 INS 6883/2018-A-7/celk.2 ze dne 23.05.2018. Právní účinky zápisu ke dni 23.05.2018. Zápis proveden dne 29.05.2018; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-3199/2018-602

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 21.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2009.

V-9848/2009-602

Pro: DEVELOPMENT HK s.r.o., Bieblova 782/7, Slezské Předměstí,
50003 Hradec Králové

RČ/IČO: 28782348

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
1888/6	30900	14652
1892/6	30900	13955

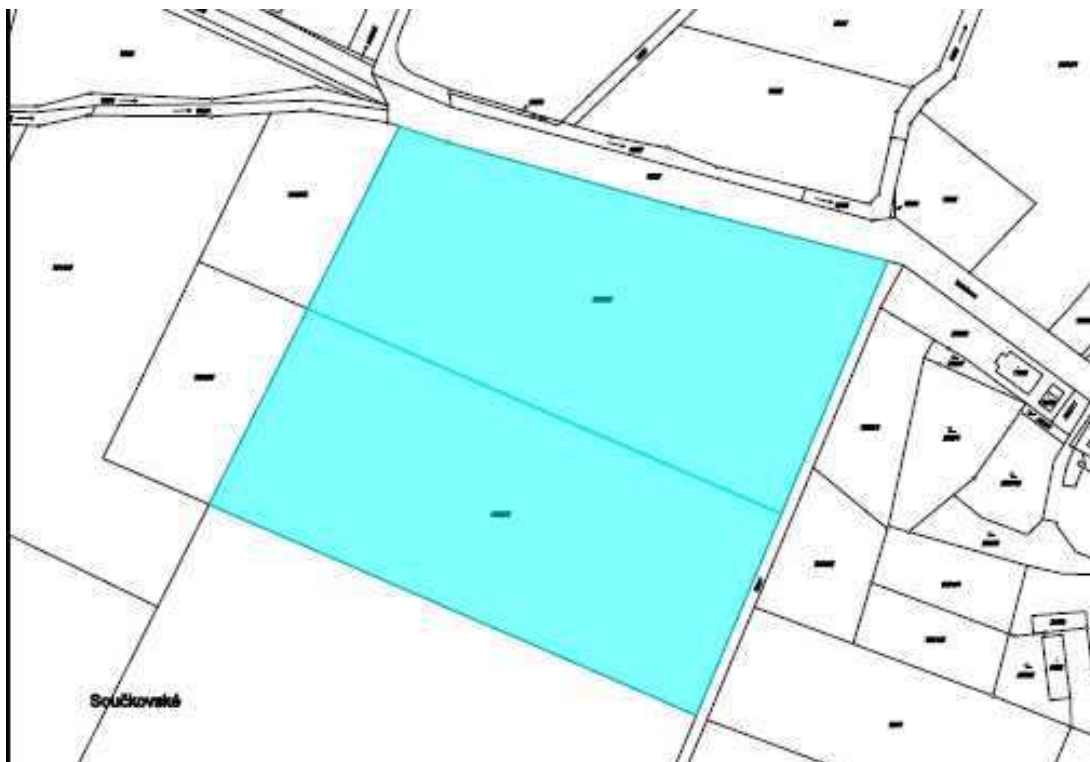
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, kód: 602.

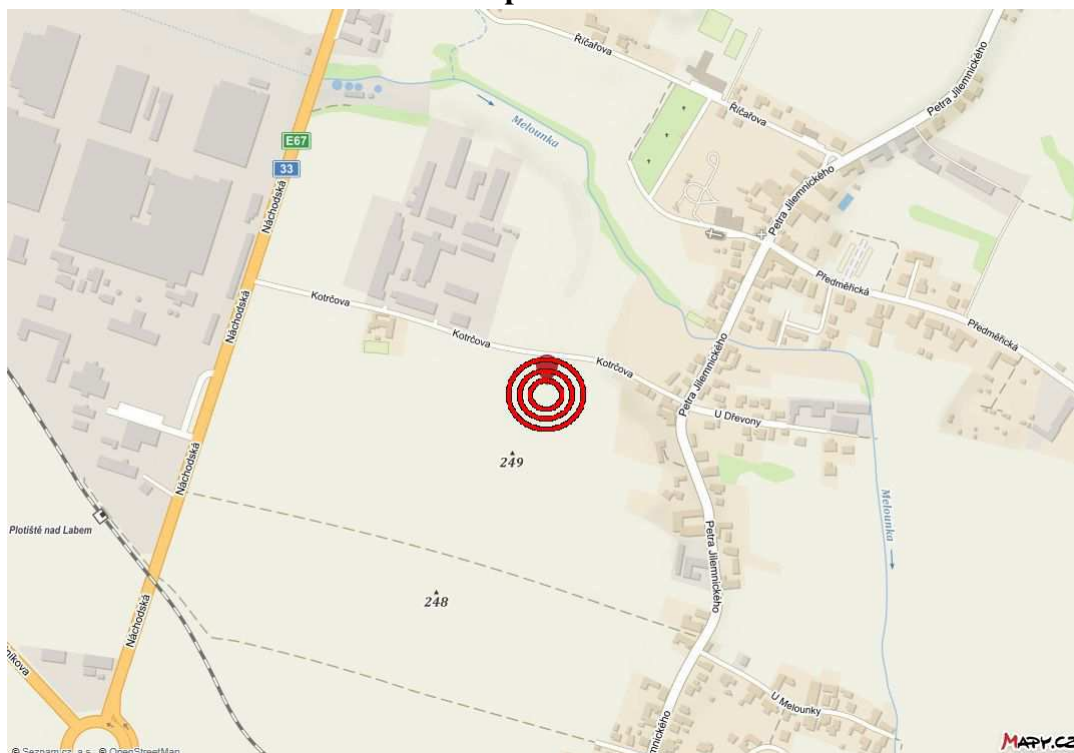
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.09.2018 13:05:46

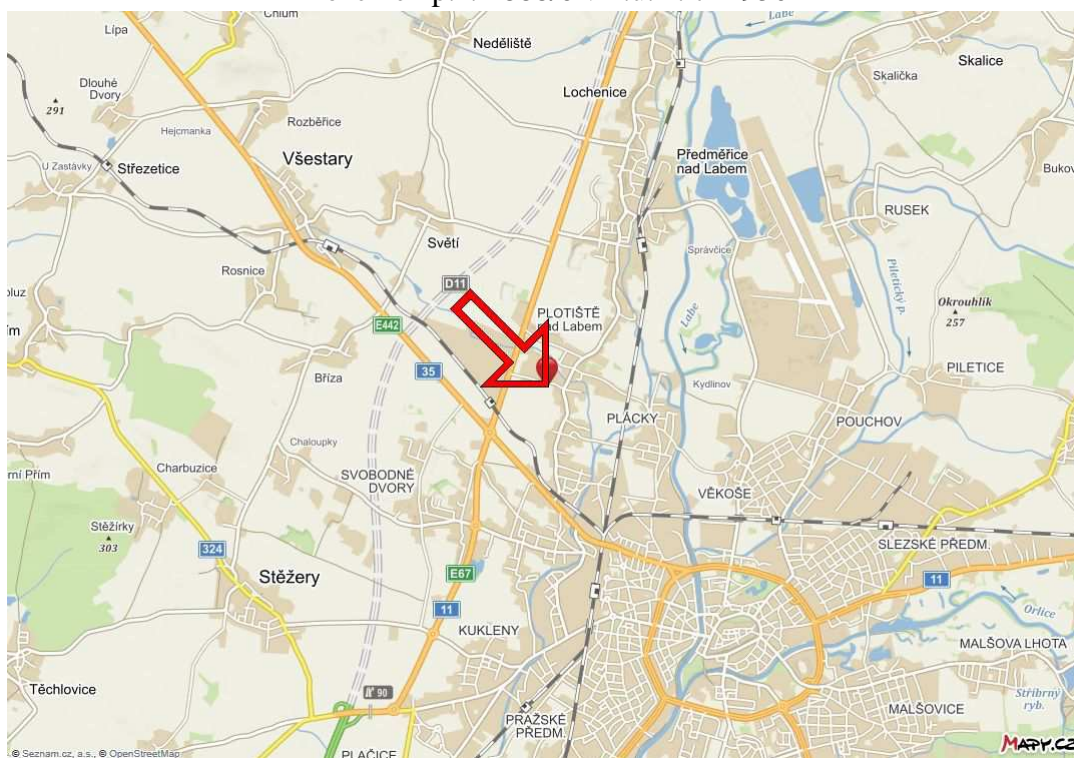
Snímek z KM



Mapa oblasti



Pozemek p.č. 1888/6 v k.ú. č. 721930



Pozemek p.č. 1888/6 v k.ú. č. 721930