

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 770-59/17**

O obvyklé ceně podílů na pozemkových parcelách - p.č. 265 a 121/1 v k.ú. Sedlec u Lanžova, obec Lanžov, pozemkových parcelách 412/4, 412/6, 412/10, 521/63, 512/64, 778/4, 778/10, 822/2, 822/3, 1021, 1022, 1023, 1025, 1026, 1088 a 1096, k.ú. Velký Vřešťov, obec Velký Vřešťov, vše okres Trutnov

**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 Havrda Jaroslav, nar. 18. 5. 1945, bytem č. ev. 6, PSČ 544 54 Velký Vřešťov

**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. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 20. 12. 2017 znalecký posudek vypracovala:**

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

Počet stran: 11 včetně titulního listu a 38 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 28. 12. 2017

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o obvyklé ceně podílů na pozemkových parcelách - p.č. 265 a 121/1 v k.ú. Sedlec u Lanžova, obec Lanžov, pozemkových parcelách 412/4, 412/6, 412/10, 521/63, 512/64, 778/4, 778/10, 822/2, 822/3, 1021, 1022, 1023, 1025, 1026, 1088 a 1096, k.ú. Velký Vřešťov, obec Velký Vřešťov, vše okres Trutnov

## **2. Základní informace**

### **1. LV 279 k. ú. Sedlec u Lanžova**

Název předmětu ocenění: Pozemky  
Adresa předmětu ocenění: Lanžov  
544 01 Lanžov  
Kraj: Královéhradecký  
Okres: Trutnov  
Obec: Lanžov  
Katastrální území: Sedlec u Lanžova  
Počet obyvatel: 186

### **2. LV 198 k.ú. Sedlec u Lanžova**

Název předmětu ocenění: Pozemek  
Adresa předmětu ocenění: Lanžov  
544 01 Lanžov  
Kraj: Královéhradecký  
Okres: Trutnov  
Obec: Lanžov  
Katastrální území: Sedlec u Lanžova  
Počet obyvatel: 186

### **3. LV 650 k.ú. Velký Vřešťov**

Název předmětu ocenění: Pozemky  
Adresa předmětu ocenění: Velký Vřešťov  
544 54 Velký Vřešťov  
Kraj: Královéhradecký  
Okres: Trutnov  
Obec: Velký Vřešťov  
Katastrální území: Velký Vřešťov  
Počet obyvatel: 229

## **3. Prohlídka**

Vzhledem k charakteru nemovitostí - podílů na zemědělských pozemcích orné půdy a dvou koryt vodního toku, nebyla prohlídka realizována.

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

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov,

ze dne 6. 12. 2017 pro LV 279 a 198, k.ú. Sedlec u Lanžova a LV 650, k.ú. Velký Vřešťov  
- kopie katastrální mapy k.ú. Sedlec u Lanžova a k.ú. Velký Vřešťov, oblast oceňované nemovitosti  
- Územní plán obce Velký Vřešťov  
- platný oceňovací předpis  
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

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

Vlastníci pozemků:

### **LV 279**

Jana Filipová, Strozziho 1870, 508 01 Hořice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 6 / 24  
Jaroslav Havrda, č. ev. 6, 544 54 Velký Vřešťov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 72  
Karsit Agro a.s., č. p. 34, 544 55 Dubenec, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 17 / 72  
Věra Nováková, Sedlec 41, 544 01 Lanžov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 6 / 24  
Věra Teplá, č. p. 32, 544 66 Hajnice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 6 / 24

### **LV 198**

Jaroslav Havrda, č. ev. 6, 544 54 Velký Vřešťov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 18  
Karsit Agro a.s., č. p. 34, 544 55 Dubenec, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 17 / 18

### **LV 650**

Jaroslav Havrda, č. ev. 6, 544 54 Velký Vřešťov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 6  
Karsit Agro a.s., č. p. 34, 544 55 Dubenec, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 5 / 6

## **6. Dokumentace a skutečnost**

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Další informace byly obstarány znalcem. Jde o pozemkové parcely zemědělských pozemků orné půdy, a to dvou pozemků v k.ú. Sedlec u Lanžova a ostatních pozemků v k.ú. Velký Vřešťov. Dle LV 198 v k.ú. Sedlec u Lanžova jsou zahájeny pozemkové úpravy - změny číslování parcel a dle LV 650 v k.ú. Velký Vřešťov již jsou změny číslování parcel provedeny. V tomto k.ú. se rovněž mezi pozemky orné půdy nachází dva pozemky vodní plochy - koryta vodního toku. Veškeré pozemky se nachází v rozsáhlém chráněném území, zemědělském půdním fondu mimo zastavěné území obce.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Předmětem ocenění jsou pozemkové parcely zemědělských pozemků, které jsou dle jednotlivých LV ve vlastnictví více subjektů. Pan Havrda Jaroslav, který je insolvenčním dlužníkem, vlastní na pozemku dle LV 279 podíl 1/72, na pozemku dle LV 198 podíl 1/18 a na pozemcích dle LV 650 podíl 1/6. Nemovitosti na LV 279 a 198 nabyly dlužník na základě Usnesení soudu o schválení dědické dohody, Okresní soud v Trutnově 18D-1654/2004 - 32 ze dne 13. 4. 2005, právní moc ke dni 18. 5. 2005. Nemovitosti na LV 650 nabyly dlužník na základě Rozhodnutí o dědictví D 556/1992, Rozhodnutí státního notářství v Trutnově D 556/92-10 ze dne 15. 4. 1992.

## **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 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 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 užitných 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**

### **B. 1 Oceňovací předpis**

Všechny oceňované pozemky jsou zemědělské pozemky orné půdy, a to různých plošných velikostí a různých tvarů. Jde o pozemky původních záhumenků, na kterých má dlužník různé velké podíly. Rovněž dva pozemky koryta vodního toku jsou umístěny mezi oceňovanými polnostmi. Celková plocha všech oceňovaných pozemků je 99 167 m<sup>2</sup>, přičemž podíl připadající na dlužníka činí 13 280,25 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou zemědělsky využívány.

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. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Obvyklá cena bude určena porovnáním dle § 2 odst. 1 výše uvedeného zákona.

## LV 279 k.ú. Sedlec u Lanžova - pozemky

### Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	265	52001	523,00	7,31		7,31	3 823,13
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			523,00 m <sup>2</sup>				<b>3 823,13</b>

**Pozemky LV 279 - zjištěná cena**

= **3 823,13 Kč**

## LV 198 k.ú. Sedlec u Lanžova - pozemky

### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	121/1	52011	20 481,00	6,26		6,26	128 211,06
orná půda	121/1	52001	8 028,00	7,31		7,31	58 684,68
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			28 509,00 m <sup>2</sup>				<b>186 895,74</b>

**Pozemky LV 198 - zjištěná cena**

= **186 895,74 Kč**

## LV 650 k.ú. Velký Vřešťov

### Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	412/4	31400	2 597,00	15,60		15,60	40 513,20
orná půda	412/4	51400	1 174,00	12,77		12,77	14 991,98
orná půda	412/6	51400	3 399,00	12,77		12,77	43 405,23
orná půda	412/10	31400	55,00	15,60		15,60	858,00
orná půda	412/10	51400	3 118,00	12,77		12,77	39 816,86
orná půda	778/4	52001	41,00	7,31		7,31	299,71
orná půda	778/4	55411	624,00	4,30		4,30	2 683,20
orná půda	778/10	52001	102,00	7,31		7,31	745,62
orná půda	778/10	55411	759,00	4,30		4,30	3 263,70
orná půda	822/2	52001	9 769,00	7,31		7,31	71 411,39
orná půda	822/2	52014	98,00	4,08		4,08	399,84
orná půda	822/2	52011	4 409,00	6,26		6,26	27 600,34
orná půda	822/3	52001	491,00	7,31		7,31	3 589,21
orná půda	1021	52001	2 086,00	7,31		7,31	15 248,66
orná půda	1022	55411	498,00	4,30		4,30	2 141,40
orná půda	1022	52001	261,00	7,31		7,31	1 907,91

orná půda	1023	52001	4 432,00	7,31	7,31	32 397,92
orná půda	1023	52011	2 171,00	6,26	6,26	13 590,46
orná půda	1025	52001	575,00	7,31	7,31	4 203,25
orná půda	1025	55411	657,00	4,30	4,30	2 825,10
orná půda	1026	52001	2 295,00	7,31	7,31	16 776,45
orná půda	1088	56401	554,00	5,87	5,87	3 251,98
orná půda	1088	51400	2 630,00	12,77	12,77	33 585,10
orná půda	1088	51901	5 315,00	8,68	8,68	46 134,20
orná půda	1088	51410	4 573,00	10,90	10,90	49 845,70
orná půda	1096	56401	249,00	5,87	5,87	1 461,63
orná půda	1096	51400	6 104,00	12,77	12,77	77 948,08
orná půda	1096	51901	5 670,00	8,68	8,68	49 215,60
orná půda	1096	51410	5 185,00	10,90	10,90	56 516,50

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 69 891,00 m<sup>2</sup> **656 628,22**

### Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
-----------	------------------------------------	-------------	---------	---------	--------	-----------------------------------

#### § 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku

§ 8 odstavce 4 121,- 0,06 1,00 7,26

Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m<sup>2</sup>. 10,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 8 odstavce 4	vodní plocha	521/63	110,00		10,00	1 100,-
§ 8 odstavce 4	vodní plocha	521/64	134,00		10,00	1 340,-

Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 244,00 m<sup>2</sup> **2 440,-**

**Pozemky LV 650 - zjištěná cena = 659 068,22 Kč**

### Výpočet podílu vlastnictví dlužníka:

#### LV 279 k. ú. Sedlec u Lanžova

1. Pozemky LV 279 3 823,10 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem \* **1 / 72**

**LV 279 k. ú. Sedlec u Lanžova - celkem: 53,- Kč**

#### LV 198 k.ú. Sedlec u Lanžova

1. Pozemky LV 198 186 895,70 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem \* **1 / 18**

**LV 198 k.ú. Sedlec u Lanžova - celkem: 10 383,- Kč**

**LV 650 k.ú. Velký Vřešťov**

1. Pozemky LV 650

Úprava ceny vlastnickým podílem

LV 650 k.ú. Velký Vřešťov - celkem:

659 068,20 Kč

\* 1 / 6

**109 845,- Kč****Výsledná cena - podíl dlužníka celkem:****120 281,- Kč****B.1 Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:****120 280,- Kč****B. 2 Porovnání srovnatelných nemovitostí**

lokality	druh pozemku	Plocha m2	nabídková cena vč. Poplatků Kč/m2	upravená cena Kč/m2 k=0,85*)	Cena celkem Kč
Velký Vřešťov	orná půda	7 372	15	13	93 993
Bojiště	orná půda	109 483	30	26	2 791 817
Borovnička	orná půda	20 118	45	38	769 514
Chotěvice	orná půda	34 221	29	25	843 548
Hajnice	orná půda	14 360	18	15	219 708
Hajnice	orná půda	18 662	27	23	428 293
Staré Buky	orná půda	59 560	20	17	1 012 520
Staré Buky	orná půda	10 957	50	43	465 673
Doubřavice	orná půda	61 222	20	17	1 040 774
Pilníkov	orná půda	33 417	50	43	1 420 223
<b>průměr</b>		<b>36 937</b>	30	<b>25,80</b>	960 362
<b>Dražba</b>					
Dvůr Králové nad Labem	orná půda	6 092	29	**) 29	k nem. náleží i část stavebního pozemku
<b>Porovnávaná nemovitost</b>	<b>k.ú. Sedlec u Lanžova</b>	<b>k.ú. Velký Vřešťov</b>			
<b>LV 198, 279, 650</b>		<b>Podíl celkem</b>			
<b>půdní fond</b>	orná půda	<b>13 280</b>		<b>25,80</b>	<b>342 631</b>

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

\*\*) nabídková cena není upravena, jedná se o cenu prodeje v dražbě

Oceňované parcely zemědělských pozemků dle LV 198, 279 a 650 mají celkovou rozlohu 98.923 m<sup>2</sup>. Dva pozemky koryta vodního toku mají výměru 244 m<sup>2</sup>, celkem 99.167 m<sup>2</sup>. Dlužník má na pozemcích dle jednotlivých LV různé podíly, a to 1/18, 1/72 a 1/6. Celková výměra pozemků dlužníka činí 13.280,25 m<sup>2</sup>.

Bylo zjištěno, že zemědělské pozemky orné půdy přímo v lokalitě Sedlec u Lanžova nejsou v současné době na trhu nabízeny. Nabízen je jeden pozemek orné půdy o velikosti cca 7 tis. m<sup>2</sup> v katastru Velký Vřešťov, a to za nabídkovou cenu 15 Kč za m<sup>2</sup> plochy. Pozemky orné půdy jsou nabízeny v blízkém okolí, a to o různých velikostech plochy i různých tvarech. Nabídkové ceny těchto pozemků se pohybují mezi cca 15 a 50 Kč/m<sup>2</sup>. Reálná cena se ve skutečnosti může pohybovat o cca 15 % níže (snížená o koeficient nabídky a poplatek realitním zprostředkovatelům), tj. mezi 13 až 43 Kč/m<sup>2</sup>. Průměrná zjištěná reálná cena je pak 25,80 Kč/m<sup>2</sup>, přičemž průměrná výměra pozemků činí cca 37 tis. m<sup>2</sup>. Z nabídek nevyplývá, že čím menší výměra pozemku, tím vyšší cena za m<sup>2</sup> a naopak.

Součástí ocenění je rovněž pozemek koryta vodního toku (dvě parcelní čísla, která na sebe navazují). Jedná se o koryto stoky mezi oceňovanými plochami orné půdy. S obdobnými nemovitostmi se běžně neobchoduje. Oba pozemky mají dohromady výměru 244 m<sup>2</sup>, tedy zanedbatelnou rozlohu oproti oceňovaným pozemkům (cca 100 tis. m<sup>2</sup>), na kterých má dlužník různé velké podíly. Tyto pozemky jsou zahrnuty do výměry zemědělských pozemků (podíl dlužníka činí cca 40 m<sup>2</sup>).

## **B.2 Závěr**

S přihlédnutím ke všem faktorům je jako **porovnatelná hodnota nemovitostí zemědělských pozemků orné půdy a koryta vodního toku** navržena cena na úrovni zjištěných průměrných cen upravených příslušným koeficientem, tj. 25,80 Kč/m<sup>2</sup>. Oceňované pozemky (podíly dlužníka) mají výměru 13.280,25 m<sup>2</sup>, cena za tuto plochu pak činí 342.631 Kč, po zaokrouhlení

**343 000 Kč**

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

Jaroslav Havrda, č. ev. 6, 544 54 Velký Vřešťov má na pozemcích dle LV následující podíly:

LV 279	vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 72	z 523 m <sup>2</sup>
LV 198	vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 18	z 28 509 m <sup>2</sup>
LV 650	vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 6	z 70 135 m <sup>2</sup>

Zjištěná cena bude upravena z důvodu vlastnictví více subjektů. Návrh snížení ceny je pouze u vlastnictví podílu do 1/6 včetně, a to o 30%, což i odpovídá zjištěné spodní relaci cen nabízených zemědělských pozemků na trhu. Navržená jednotková cena 1/6 podílu činí 18,20 Kč/m<sup>2</sup>. Jednotková cena zbývajících menšinových podílů činí 25,80 Kč/m<sup>2</sup>.

LV	oceňovaný podíl	výměra celkem m2	výměra podílu m2	jednotková cena Kč/m2	celková cena Kč
LV 198	1/18	28 509	1 583,83	25,80	40 862,81
LV 279	1/72	523	7,26	25,80	187,31
LV 650	1/6	70 135	11 689,16	18,20	212 742,71
<b>celkem</b>		99 167	13 280,25		<b>253 792,83</b>

**Cena vlastnických podílů dlužníka na pozemcích dle výše uvedených LV o celkové výměře 13 280,25 m2 činí 253 790 Kč.**

### **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

**podíl dlužníka na majetku LV 198** - nemovitost orné půdy p.č. 121/1 v k.ú. Sedlec u Lanžova, obec Lanžov, okres Trutnov

uvaleno zástavní právo soudcovské, zástavní právo exekutorské, vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízena a zahájena exekuce.

Tyto právní vady nemají vliv na určení obvyklé ceny nemovitosti.

#### **Upozornění**

V části D - Jiné zápisy Výpisu z KN je zapsáno Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav a změně číslování parcel. V části Plomby a upozornění je zapsáno Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu, viz příloha posudku.

**podíl dlužníka na majetku LV 279** - nemovitost orné půdy p.č. 265 v k.ú. Sedlec u Lanžova, obec Lanžov, okres Trutnov

uvaleno zástavní právo soudcovské, zástavní právo exekutorské, vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízena a zahájena exekuce.

Tyto právní vady nemají vliv na určení obvyklé ceny nemovitosti.

#### **Upozornění**

V části D - Jiné zápisy Výpisu z KN je zapsáno Oznámení Státního pozemkového úřadu o zahájení pozemkových úprav. V části Plomby a upozornění je zapsáno Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu, viz příloha posudku.

**podíl dlužníka na majetku LV 650** - nemovitosti pozemkových parcel 412/4, 412/6, 412/10, 521/63, 512/64, 778/4, 778/10, 822/2, 822/3, 1021, 1022,

1023, 1025, 1026, 1088 a 1096, k.ú. Velký Vřešřov, obec Velký Vřešřov, vše okres Trutnov

uvaleno zástavní právo soudcovské, zástavní právo exekutorské, vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízena a zahájena exekuce.

Tyto právní vady nemají vliv na určení obvyklé ceny nemovitosti.

### **Upozornění**

V části Výpisu z KN je v části D - Jiné zápisy - je upozornění na změnu číslování parcel, viz příloha posudku.

## **Zjištěná obvyklá cena podílů 254 000,- Kč**

slovy: Dvěstěpadesátčtyřitisíc Kč

V Praze 28. 12. 2017

Ing. Vladislava Kličošová  
Generála Janouška 872  
198 00 Praha 9

### **Seznam příloh**

- výpis z KN LV 279 a 198, k.ú. Sedlec u Lanžova
- výpis z LV 650, k.ú. Velký Vřešřov
- kopie katastrální mapy k.ú. Sedlec u Lanžova a k.ú. Velký Vřešřov, oblast oceňované nemovitosti
- Územní plán obce Velký Vřešřov

### **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. 770-59/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 770-59/17.