

# **ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ**

## **číslo ZP-15001**

**NEMOVITÁ VĚC:** Pozemek Podhradí u Jičína (okr. Jičín)

Katastrální údaje: Kraj Královéhradecký, okres Jičín, obec Podhradí, k.ú. Podhradí u Jičína

Adresa nemovité věci: Podhradí, 506 01 Podhradí

**OBJEDNAVATEL:** Insolvenční společnost v.o.s.

**Ing. Mgr. Tomáš Hřeben**

Adresa objednatele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1

**ZHOTOVITEL:** Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Insolvenční řízení č.j. KSHK 45 INS 9759/2017 (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**765 000 Kč**

Datum místního šetření: 1.11.2017

Stav ke dni:

13.11.2017

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 1

**V Praze, dne 13.11.2017**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 55/5 (zahrada) v kat. území Podhradí u Jičína, obec Podhradí, okres Jičín, zapsáno na LV 752.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

### Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) 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.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

### 3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekčním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

#### **Přehled podkladů**

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovitosti dne 1.11.2017.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Územní plán městyse Podhradí.

#### **Literatura:**

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze, Praha 2012.

### Místopis

Městys Podhradí se nachází cca 3 km jihozápadně od města Jičín a cca 14 km jihovýchodně od města Sobotka. Jedná se o městys se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Jičíně.

### Stav posuzovaných pozemků

|                    |                                                             |                                               |                                                   |                                               |                                             |                               |
|--------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------|
| Typ pozemku:       | <input type="checkbox"/> zast. plocha                       | <input type="checkbox"/> ostatní plocha       | <input type="checkbox"/> orná půda                | <input type="checkbox"/> trvalé travní por.   | <input checked="" type="checkbox"/> zahrada | <input type="checkbox"/> jiný |
| Přístup k pozemku: | <input type="checkbox"/> z veřejné komunikace               | <input type="checkbox"/> přes vlastní pozemky | <input type="checkbox"/> zajištěn věcným břemenem |                                               |                                             |                               |
|                    | <input type="checkbox"/> jiné zajištění přístupu k pozemkům | <input type="checkbox"/> právně nezajištěn    |                                                   |                                               |                                             |                               |
| Využití pozemků:   | <input type="checkbox"/> RD                                 | <input type="checkbox"/> byty                 | <input type="checkbox"/> rek.objekt               | <input type="checkbox"/> výstavba ind. garáže |                                             |                               |
| Poloha:            | <input type="checkbox"/> centrum                            | <input checked="" type="checkbox"/> kraj obce | <input type="checkbox"/> bytová zóna              | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna      |                                             |                               |
|                    | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                       | <input type="checkbox"/> mimo obec            |                                                   |                                               |                                             |                               |

| SOUČASNÝ STAV                                                                                                                                                                                                                               | BUDOUCÍ STAV                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> plyn<br><input checked="" type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> zpev. příjezd | Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> plyn<br><input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> zpev. příjezd |

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II., III. tř.  
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD

### Celkový popis

Oceňovaný pozemek se nachází na severním okraji zastavěné části městyse Podhradí. Jedná se o travnatý pozemek nepravidelného tvaru. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako zahrada o výměře 800 m<sup>2</sup>. Na západní straně je pozemek ohraničený drátěným oplocením a na jižní a východní straně dřevěným oplocením. Na travnatém pozemku se nacházejí porosty. Pozemek je svažité k severní straně. V době oceňování byl pozemek neudržovaný a využívaný jako zahrada. K pozemku nevede žádná příjezdová cesta. Je k němu přístup přes sousední pozemky cizích vlastníků.

Přípojky IS jsou v dosahu do cca 50 m.

V územním plánu je pozemek vedený jako plocha bydlení v rodinných domech - venkovské.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenstvím oceňované nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

## **RIZIKA**

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemku nevede žádná příjezdová cesta. Je k němu přístup přes sousední pozemky cizích vlastníků.

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

### **Ostatní rizika:**

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Pozemek Podhradí u Jičína (okr. Jičín)

#### **Porovnávací metoda**

Oceňovaný pozemek se nachází na severním okraji zastavěné části městyse Podhradí. Jedná se o travnatý pozemek nepravidelného tvaru. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako zahrada o výměře 800 m<sup>2</sup>. Na západní straně je pozemek ohraničený drátěným oplocením a na jižní a východní straně dřevěným oplocením. Na travnatém pozemku se nacházejí porosty. Pozemek je svažité k severní straně. V době oceňování byl pozemek neudržovaný a využívaný jako zahrada. K pozemku nevede žádná příjezdová cesta. Je k němu přístup přes sousední pozemky cizích vlastníků.

#### **Přehled srovnatelných pozemků:**

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                          |                                |                                              |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Název:</b>                | <b>Jičín - Valdické Předměstí</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                          |                                |                                              |
| <b>Popis:</b>                | Na prodej stavební pozemek obdélníkového tvaru o výměře 1 005 m <sup>2</sup> určený ke stavbě rodinného domu mezi již stávající výstavbou. Inženýrské sítě: přípojka el. proudu, kanalizace, plynu a obecního vodovodu na hranici pozemku. Dle územního rozhodnutí lze stavbu umístit v přední části pozemku u komunikace. |                                                          |                                |                                              |
| <b>Koeficienty:</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                          |                                |                                              |
| redukce pramene ceny -       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                          | 0,97                           |                                              |
| velikost pozemku -           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                          | 1,00                           |                                              |
| poloha pozemku -             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                          | 1,00                           |                                              |
| dopravní dostupnost -        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                          | 0,90                           |                                              |
| možnost zastavění poz. -     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                          | 0,95                           |                                              |
| intenzita využití poz. -     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                          | 1,00                           |                                              |
| vybavenost pozemku -         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                          | 1,00                           |                                              |
| úvaha zpracovatele ocenění - |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                          | 0,95                           |                                              |
| <b>Cena</b><br>[ Kč ]        | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Koeficient</b><br><b>Kc</b> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 1 490 000                    | 1 005                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1 482,59                                                 | 0,79                           | 1 168,11                                     |

|                              |                                                                                                                                                                                                    |                                                          |                                |                                              |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Název:</b>                | <b>Jičín</b>                                                                                                                                                                                       |                                                          |                                |                                              |
| <b>Popis:</b>                | Na prodej stavební parcela o velikosti 1 446 m <sup>2</sup> v obci Šlikova Ves. Na hranici pozemku je přivedena elektřina a obecní vodovod. Na pozemek je vydáno stavební povolení na výstavbu RD. |                                                          |                                |                                              |
| <b>Koeficienty:</b>          |                                                                                                                                                                                                    |                                                          |                                |                                              |
| redukce pramene ceny -       |                                                                                                                                                                                                    |                                                          | 0,97                           |                                              |
| velikost pozemku -           |                                                                                                                                                                                                    |                                                          | 1,00                           |                                              |
| poloha pozemku -             |                                                                                                                                                                                                    |                                                          | 0,95                           |                                              |
| dopravní dostupnost -        |                                                                                                                                                                                                    |                                                          | 0,90                           |                                              |
| možnost zastavění poz. -     |                                                                                                                                                                                                    |                                                          | 0,95                           |                                              |
| intenzita využití poz. -     |                                                                                                                                                                                                    |                                                          | 1,00                           |                                              |
| vybavenost pozemku -         |                                                                                                                                                                                                    |                                                          | 1,00                           |                                              |
| úvaha zpracovatele ocenění - |                                                                                                                                                                                                    |                                                          | 0,95                           |                                              |
| <b>Cena</b><br>[ Kč ]        | <b>Výměra</b><br>[ m <sup>2</sup> ]                                                                                                                                                                | <b>Jednotková cena</b><br><b>JC [ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Koeficient</b><br><b>Kc</b> | <b>Upravená JC.</b><br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 1 390 000                    | 1 446                                                                                                                                                                                              | 961,27                                                   | 0,75                           | 719,50                                       |

|                                                                                                                                                                                                                      |                    |                          |                   |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b> Březina                                                                                                                                                                                                |                    |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b> Na prodej stavební pozemek v obci Březina (cca 2,5 km od Jičína) o celkové rozloze 1 040 m <sup>2</sup> . IS: elektro., kanalizace na hranici pozemku (použití přes ČOV). Pozemek čtvercový, rovinatý. |                    |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                                                                                                                  |                    |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                                                                                               |                    |                          | 0,97              |                       |
| velikost pozemku -                                                                                                                                                                                                   |                    |                          | 1,00              |                       |
| poloha pozemku -                                                                                                                                                                                                     |                    |                          | 1,00              |                       |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                                                                                                |                    |                          | 0,90              |                       |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                                                                                             |                    |                          | 0,95              |                       |
| intenzita využití poz. -                                                                                                                                                                                             |                    |                          | 1,00              |                       |
| vybavenost pozemku -                                                                                                                                                                                                 |                    |                          | 1,00              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                                                                                                                         |                    |                          | 0,95              |                       |
| <b>Cena</b>                                                                                                                                                                                                          | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                                                                                                                                                                                                               | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 1 250 000                                                                                                                                                                                                            | 1 040              | 1 201,92                 | 0,79              | 946,97                |

|                                                                                                                                                                       |                    |                          |                   |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b> Jičín - Popovice                                                                                                                                        |                    |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b> K prodeji zasít'ované stavební pozemky od 792 m <sup>2</sup> v obci Popovice u Jičína. Na hranici pozemku plyn, elektřina, kanalizace, veřejný vodovod. |                    |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                                                                   |                    |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                                                |                    |                          | 0,97              |                       |
| velikost pozemku -                                                                                                                                                    |                    |                          | 1,00              |                       |
| poloha pozemku -                                                                                                                                                      |                    |                          | 1,00              |                       |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                                                 |                    |                          | 0,90              |                       |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                                              |                    |                          | 0,95              |                       |
| intenzita využití poz. -                                                                                                                                              |                    |                          | 1,00              |                       |
| vybavenost pozemku -                                                                                                                                                  |                    |                          | 1,00              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                                                                          |                    |                          | 0,95              |                       |
| <b>Cena</b>                                                                                                                                                           | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                                                                                                                                                                | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 1 073 160                                                                                                                                                             | 792                | 1 355,00                 | 0,79              | 1 067,58              |

|                                                                                                                                                                                                                                                                       |                    |                          |                   |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b> Březina                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b> K prodeji stavební pozemek v obci Březina s přípojkami elektřiny, kanalizace a vlastní studnou. Elektřina 230 i 400V, studna je hluboká 11 m s 8 m vodního sloupce. Pozemek orientovaný na jih s výhledem na zříceninu hradu Veliš. Nutnost zřídít ČOV. |                    |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>                                                                                                                                                                                                                                                   |                    |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -                                                                                                                                                                                                                                                |                    |                          | 0,97              |                       |
| velikost pozemku -                                                                                                                                                                                                                                                    |                    |                          | 1,00              |                       |
| poloha pozemku -                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |                          | 1,00              |                       |
| dopravní dostupnost -                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |                          | 0,90              |                       |
| možnost zastavění poz. -                                                                                                                                                                                                                                              |                    |                          | 0,95              |                       |
| intenzita využití poz. -                                                                                                                                                                                                                                              |                    |                          | 1,00              |                       |
| vybavenost pozemku -                                                                                                                                                                                                                                                  |                    |                          | 1,00              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění -                                                                                                                                                                                                                                          |                    |                          | 0,95              |                       |
| <b>Cena</b>                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>Výměra</b>      | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]                                                                                                                                                                                                                                                                | [ m <sup>2</sup> ] | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 1 070 000                                                                                                                                                                                                                                                             | 954                | 1 121,59                 | 0,79              | 883,68                |

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

**Postup výpočtu**

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtena jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí ( $JTC_0$ ) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

| Druh pozemku                  | Parcela č. | Výměra<br>[ m <sup>2</sup> ] | Jednotková cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | Celková cena<br>pozemku [Kč] |
|-------------------------------|------------|------------------------------|------------------------------------------|------------------------------|
| zahrada                       | 55/5       | 800                          | 957,00                                   | 765 600                      |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |            | <b>800</b>                   | <b>Hodnota pozemků<br/>celkem</b>        | <b>765 600</b>               |

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

**Hodnota pozemku**

**765 600 Kč**

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání s nemovitými věcmi nabízených k obchodování v daném místě a místním šetření. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 10 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5, které nejvíce odpovídaly oceňovanému pozemku co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

### **Obvyklá cena**

**765 000 Kč**

slovy: Sedmsetšedesátpět tisíc Kč

### **Závěr**

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou pozemku parc. č. 55/5 (zahrada) v kat. území Podhradí u Jičína, obec Podhradí, okres Jičín, zapsáno na LV 752 v objektivní zaokrouhlené výši **765.000,- Kč**.

V Praze 13.11.2017

Znalecká společnost s.r.o.  
Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 - Nové Město

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Znalecká doložka:</b> | <p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku:<br/> JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.<br/> Ing. Lukáš Hofbauer<br/> Štěpán Chlouba, DiS.</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)<br/> Mgr. Petr Slepíčka<br/> JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p> |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-15001 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

| Podklady a přílohy           | počet stran A4 příloze |
|------------------------------|------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí | 1                      |
| Kopie katastrální mapy       | 1                      |
| Fotodokumentace              | 1                      |
| Mapa oblasti                 | 1                      |
| Ortofotomapa                 | 1                      |

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 23.08.2017 16:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 45 INS 9759 / 2017 pro Insolvenční společnost v.o.s.

Okres: CZ0522 Jičín

Obec: 573329 Podhradí

Kat.území: 723746 Podhradí u Jičína

List vlastnictví: 752

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

| A Vlastník, jiný oprávněný              | Identifikátor | Podíl |
|-----------------------------------------|---------------|-------|
| Vlastnické právo                        |               |       |
| Matyášová Jana, č.p. 15, 50601 Podhradí | 855208/3496   |       |

**B Nemovitosti**

| Pozemky | Parcela | Výměra [m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany                                                                                          |
|---------|---------|-------------|--------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | 55/5    | 800         | zahrada      |                | ochr.pásma<br>nem.kult.pam., pam.zó<br>ny, rezervace, nem.nár<br>.kult.pam,<br>zemědělský půdní<br>fond |

**B1 Jiná práva - Bez zápisu**

**C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu**

**D Jiné zápisy - Bez zápisu**

**Plomby a upozornění - Bez zápisu.**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

**Listina**

o Smlouva kupní ze dne 27.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 20.02.2014. Zápis proveden dne 17.03.2014.

V-1039/2014-604

Pro: Matyášová Jana, č.p. 15, 50601 Podhradí

RČ/IČO: 855208/3496

**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám**

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 55/5    | 52814 | 162         |
|         | 54177 | 638         |

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 Jičín, kód: 604.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 23.08.2017 17:12:09







