

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 1935/135/2020

**NEMOVITÁ VĚC:** Pozemky, SJM - spoluvl. podíl id. 1/8 na pozemku p.č. 752, vše v k.ú. a obci Kunčice nad Labem, zapsané na LV 337, vedené u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký Kraj, KP Trutnov

Katastrální údaje : Kraj Královéhradecký, okres Trutnov, obec Kunčice nad Labem, k.ú. Kunčice nad Labem

Adresa: Kunčice nad Labem, 543 61 Kunčice nad Labem

**OBJEDNATEL:** Exekutorský úřad Liberec, Pan Mgr. Petr Polanský

Adresa: Voroněžská 144/20, 46001 Liberec

**ZHOTOVITEL:** Ing. Michal Danielis

Adresa: Pražská 88, 541 01 Trutnov

IČ: 13531140

telefon: 499732407

e-mail: mdanielis@volny.cz

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Odhad obvyklé ceny k exekučními řízení č.j. 131 EX 3891/10-203 (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**  
spoluvl. podíl id. 1/8

**53 000 Kč**

Stav ke dni: 29.10.2020

Datum místního šetření: 29.10.2020

Za přítomnosti: znalec

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 1

**V Trutnově, dne 02.12.2020**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

#### Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- spoluhl. podíl id. 1/2 nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.

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 vazby 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.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku v absolutním vlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření. Zpracovateli znaleckého posudku je známo, že znalecký posudek má sloužit jako podklad pro účely exekučního řízení.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespécifikovaný účel.

## **Základní pojmy a metody ocenění**

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel exekučního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

### **Stručná charakteristika těchto metod:**

#### **- metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

#### **- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekivosti.

#### **- metoda srovnávací (tržní, statistická)**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací.

## **Přehled podkladů**

1. Výpis z KN, LV č. 337
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 29.10.2020. Povinný Ladislav Vlk byl řádně obeslán doručeným dopisem se žádostí o součinnost, která byla dne 3.4.2020 vložena do schránky. Spoluvlastníci oceňované nemovité věci byli dány k vyrozumění prostřednictvím exekutora. Ke dni místního šetření nikdo nereagoval. Pozemky jsou volně přístupné.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 131 EX 3891/10-203
9. Povodňová zpráva www.cap.cz
10. Cenové údaje www.cuzk.cz

### **Odborná literatura:**

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Oceňování nemovitostí na tržních principech, BIVŠ, Praha 2007
- Ort, P. Cvičení z oceňování nemovitostí - díl I, BIVŠ, Praha, 2007
- Ort, P. Analýza realitního trhu, BIVŠ, Praha 2008
- Ort, P. Oceňování nemovitostí a cenové mapy, Dashofer, Praha 2008
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010

### Místopis

Podkrkonošská obec Kunčice nad Labem se nachází v okrese Trutnov, kraj Královéhradecký. Žije zde 588 obyvatel. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1454. V obci sídlí závod společnosti Krkonošské vápenky Kunčice, který vyrábí maltové a omítkové směsi a dále zpracovává vápenec z lomu v Černém Dole, dopravovaný do Kunčic lanovkou. Obcí prochází železniční trať 040 Trutnov–Stará Paka-Chlumeck nad Cidlinou. Z nádraží vede i odbočka na Vrchlabí (trať 044)

|  |   |  |  |   |
|--|---|--|--|---|
| Typ pozemku:                             | <input type="checkbox"/> zast. plocha                       | <input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha             | <input type="checkbox"/> orná půda                                   |   |
|  | <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty              | <input type="checkbox"/> zahrada                               | <input type="checkbox"/> jiný  |   |
| Využití pozemků:                         | <input type="checkbox"/> RD                                 | <input type="checkbox"/> byty                                  | <input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže | <input checked="" type="checkbox"/> jiné    |
| Okolí:                                   | <input type="checkbox"/> bytová zóna                        | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                       | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                                | <input checked="" type="checkbox"/> ostatní |
| Přípojky:                                | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda    | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn             |   |
| veř. / vl.                               | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon                               |  |   |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | <input type="checkbox"/> MHD                                | <input type="checkbox"/> železnice                             | <input checked="" type="checkbox"/> autobus                          |   |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | <input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.  | <input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.        |  |   |
| Poloha v obci:                           | okrajová část - smíšená zástavba                            |  |  |   |
| Přístup k pozemku:                       | <input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace     | <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace                 |  |   |

### Přístup přes pozemky:

982/1 Město Vrchlabí, Zámek 1, 54301 Vrchlabí

### Celkový popis

Oceňovaný pozemek je situován v severní části obce Kunčice nad Labem, při hranici s k.ú. Podhůří-Harta, v okolí smíšené zástavby RD a BD, v prostoru mezi silnicí vedoucí do Vrchlabí a železniční tratí, v blízkosti autobusové zastávky. Pozemek je přístupný přes šterkovou komunikaci na pozemku p.č. 982/1. Nemovitosti jsou situovány ve vzdálenosti cca 800 m od obecního úřadu, MŠ, ZŠ, obchodu, vlakové zastávky a od pošty. Pozemek tvoří FC ke stavbě BD čp. 72 a 143, je přístupovou a manipulační plochou, z části je zpevněný šterkem a je užíván jednotlivými vlastníky BJ ve stavbách BD.

## RIZIKA

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

- NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)  
ANO Předkupní právo  
ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce

**Komentář:** *Vlastnické právo*

*Podíl*

|  |            |
|--|------------|
| <i>Jiráňová Černá Lýdia, Žireč 126, 54404 Dvůr Králové nad Labem</i>   | <i>1/8</i> |
| <i>Klobouček Josef, č. p. 72, 54361 Kunčice nad Labem</i>              | <i>1/8</i> |
| <i>Limberský Tomáš Ing., č. p. 72, 54361 Kunčice nad Labem</i>         | <i>1/8</i> |
| <i>Rieger Jiří, č. p. 211, 54352 Strážné</i>                           | <i>1/8</i> |
| <i>Schaefer Miroslav, č. p. 72, 54361 Kunčice nad Labem</i>            | <i>1/8</i> |
| <i>Šípek Ondra Marek, Lublaňská 1721/45, Nové Město, 12000 Praha 2</i> | <i>1/8</i> |
| <i>Vás František, č. p. 72, 54361 Kunčice nad Labem</i>                | <i>1/8</i> |
| <i>SJM Vlk Ladislav a Vlková Urszula,</i>                              | <i>1/8</i> |

*Způsob ochrany nemovitosti*

*Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.*

*Omezení vlastnického práva*

*Zákaz zcizení*

*Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu*

*Zástavní právo smluvní*

*Zástavní právo soudcovské*

*Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu*

*Jiné zápisy*

*Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*

*Nářízení exekuce - Jiráňová Černá Lýdia*

*Nářízení exekuce - Vlk Ladislav*

*Nářízení exekuce - Vlková Urszula*

*Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Jiráňová Černá Lýdia*

*Schváleno oddlužení*

*Zahájení exekuce - Jiráňová Černá Lýdia*

*Zahájení exekuce - Klobouček Josef*

*Zahájení exekuce - Vlk Ladislav*

*Zahájení exekuce - Vlková Urszula*

*Změna výměr obnovou operátu*

*Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov*

*Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 10.11.2020 12:00:00.*

### Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

**Komentář:** *Nebyla předložena nájemní smlouva, pozemky jsou užívány spolu se stavbou BD*

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Pozemky

#### Porovnávací metoda

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou užívané v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků porovnány pozemky obdobného využití nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m<sup>2</sup> pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

|                              |  |                          |                   |                       |  |
|------------------------------|--|--------------------------|-------------------|-----------------------|--|
| <b>Název:</b>                | <b>Pozemek pro výstavbu 1 428 m<sup>2</sup></b>  |                          |                   |                       |  |
| <b>Lokalita:</b>             | Prosečné, okres Trutnov  |                          |                   |                       |  |
| <b>Popis:</b>                | Zasít'ované stavební pozemky v lokalitě "Slunečný kopec" v Prosečné. Pozemky se nacházejí na okraji obce v klidné lokalitě s výhledem na okolní přírodu. |                          |                   |                       |  |
| <b>Koeficienty:</b>          |  |                          |                   |                       |  |
| redukce pramene ceny -       |  |                          | 0,90              |                       |  |
| velikost pozemku -           |  |                          | 1,00              |                       |  |
| poloha pozemku -             |  |                          | 1,00              |                       |  |
| dopravní dostupnost -        |  |                          | 1,00              |                       |  |
| možnost zastavění poz. -     |  |                          | 0,70              |                       |  |
| intenzita využití poz. -     |  |                          | 1,00              |                       |  |
| vybavenost pozemku -         |  |                          | 1,00              |                       |  |
| úvaha zpracovatele ocenění - |  |                          | 1,00              |                       |  |
| <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> ] | K <sub>c</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |  |
| 1 356 600                    | 1 428  | 950,00                   | 0,63              | <b>598,50</b>         |  |



|                          |  |  |      |  |  |
|--------------------------|--|--|------|--|--|
| <b>Název:</b>            | <b>Pozemek pro výstavbu 2 487 m<sup>2</sup></b>  |  |      |  |  |
| <b>Lokalita:</b>         | Horní Branná - Valteřice, okres Semily   |  |      |  |  |
| <b>Popis:</b>            | Pozemek pro výstavbu o výměře 2487 m <sup>2</sup> určeného k výstavbě rodinného domu. Pozemek se nachází v obci Horní Branná, část obce Valteřice. Pozemek je zasít'ovaný (elektro, voda, příjezdová komunikace). Jedná se pozemek na okraji obce s orientací na jižní stranu a výhledem do kraje. |  |      |  |  |
| <b>Koeficienty:</b>      |  |  |      |  |  |
| redukce pramene ceny -   |  |  | 0,80 |  |  |
| velikost pozemku -       |  |  | 1,00 |  |  |
| poloha pozemku -         |  |  | 1,00 |  |  |
| dopravní dostupnost -    |  |  | 1,00 |  |  |
| možnost zastavění poz. - |  |  | 0,70 |  |  |
| intenzita využití poz. - |  |  | 1,00 |  |  |
| vybavenost pozemku -     |  |  | 1,00 |  |  |





|                              |                    |                          |                   |                       |
|------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| úvaha zpracovatele ocenění - |                    | 1,00                     |                   |                       |
| <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> ] | K <sub>C</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 2 536 740                    | 2 487              | 1 020,00                 | 0,56              | 571,20                |

|                              |  |                          |                   |                       |
|------------------------------|--|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>                | <b>Pozemek pro výstavbu 1 825 m<sup>2</sup></b>                            |                          |                   |                       |
| <b>Lokalita:</b>             | Horní Branná, okres Semily   |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b>                | Lokalita je vhodná k trvalému bydlení, Inženýrské sítě na hranici pozemku. |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>          |  |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -       |  | 0,90                     |                   |                       |
| velikost pozemku -           |  | 1,00                     |                   |                       |
| poloha pozemku -             |  | 1,00                     |                   |                       |
| dopravní dostupnost -        |  | 1,00                     |                   |                       |
| možnost zastavění poz. -     |  | 0,70                     |                   |                       |
| intenzita využití poz. -     |  | 1,00                     |                   |                       |
| vybavenost pozemku -         |  | 1,00                     |                   |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění - |  | 1,00                     |                   |                       |
| <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> ] | K <sub>C</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 1 590 000                    | 1 825  | 871,23                   | 0,63              | 548,87                |



|                              |  |                          |                   |                       |
|------------------------------|--|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>                | <b>Pozemek pro výstavbu - cuzk</b>   |                          |                   |                       |
| <b>Lokalita:</b>             | Kunčice nad Labem  |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b>                | Pozemek p.č. 201 zobchodovaný smlouvou kupní ze dne 10.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2020 |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>          |  |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -       |  |                          | 1,00              |                       |
| velikost pozemku -           |  |                          | 1,00              |                       |
| poloha pozemku -             |  |                          | 1,00              |                       |
| dopravní dostupnost -        |  |                          | 1,00              |                       |
| možnost zastavění poz. -     |  |                          | 0,70              |                       |
| intenzita využití poz. -     |  |                          | 1,00              |                       |
| vybavenost pozemku -         |  |                          | 1,00              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění - |  |                          | 1,00              |                       |
| <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> ] | K <sub>C</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 760 000                      | 1 106  | 687,16                   | 0,70              | 481,01                |

|                          |  |  |      |  |
|--------------------------|--|--|------|--|
| <b>Název:</b>            | <b>Pozemek pro výstavbu - cuzk</b>   |  |      |  |
| <b>Lokalita:</b>         | Kunčice nad Labem  |  |      |  |
| <b>Popis:</b>            | Pozemek p.č. 340/8 zobchodovaný smlouvou kupní, o zřízení práva zpětné koupě ze dne 30.01.2020 |  |      |  |
| <b>Koeficienty:</b>      |  |  |      |  |
| redukce pramene ceny -   |  |  | 1,00 |  |
| velikost pozemku -       |  |  | 1,00 |  |
| poloha pozemku -         |  |  | 1,00 |  |
| dopravní dostupnost -    |  |  | 1,00 |  |
| možnost zastavění poz. - |  |  | 0,70 |  |
| intenzita využití poz. - |  |  | 1,00 |  |
| vybavenost pozemku -     |  |  | 1,00 |  |

|                              |                    |                          |                   |                       |
|------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| úvaha zpracovatele ocenění - |                    |                          | 1,00              |                       |
| <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> ] | K <sub>C</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 559 360                      | 920                | 608,00                   | 0,70              | 425,60                |

|                              |  |                          |                   |                       |
|------------------------------|--|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>                | <b>Pozemek pro výstavbu - cuzk</b>   |                          |                   |                       |
| <b>Lokalita:</b>             | Dolní Branná   |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b>                | Pozemek p.č. 317/2 zobchodovaný smlouvou kupní ze dne 02.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.09.2020 |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>          |  |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -       |  |                          | 1,00              |                       |
| velikost pozemku -           |  |                          | 1,00              |                       |
| poloha pozemku -             |  |                          | 1,00              |                       |
| dopravní dostupnost -        |  |                          | 1,00              |                       |
| možnost zastavění poz. -     |  |                          | 0,40              |                       |
| intenzita využití poz. -     |  |                          | 1,00              |                       |
| vybavenost pozemku -         |  |                          | 1,00              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění - |  |                          | 1,00              |                       |
| <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> ] | K <sub>C</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 910 000                      | 911  | 998,90                   | 0,40              | 399,56                |

|                              |  |                          |                   |                       |
|------------------------------|--|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>                | <b>Pozemek pro výstavbu - cuzk</b>   |                          |                   |                       |
| <b>Lokalita:</b>             | Dolní Branná   |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b>                | Pozemek p.č. 399/3 zobchodovaný smlouvou kupní ze dne 07.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.05.2020 |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>          |  |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny -       |  |                          | 1,00              |                       |
| velikost pozemku -           |  |                          | 1,00              |                       |
| poloha pozemku -             |  |                          | 1,00              |                       |
| dopravní dostupnost -        |  |                          | 1,00              |                       |
| možnost zastavění poz. -     |  |                          | 0,40              |                       |
| intenzita využití poz. -     |  |                          | 1,00              |                       |
| vybavenost pozemku -         |  |                          | 1,00              |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění - |  |                          | 1,00              |                       |
| <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> ] | K <sub>C</sub>    | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 1 050 000                    | 1 202  | 873,54                   | 0,40              | 349,42                |

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| <b>Zjištěná průměrná jednotková cena</b> | <b>482,02 Kč/m<sup>2</sup></b> |
|--|--------------------------------|



### **Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými pozemky. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné nemovitosti, upraví se cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase:

– **pozemek situovaný v zastavěném území města, tvořící FC se stavbou, situovaný v blízkosti občanské vybavenosti obce.**

Realizované ceny a nabídkové ceny pozemků se pohybují v intervalu od 350,- do 600,-Kč/m<sup>2</sup>. Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty - indikovaná hodnota je při střední úrovni intervalu, t.j. 480,-Kč/m<sup>2</sup>

| <b>Druh pozemku</b>           | <b>Parcela č.</b> | <b>Výměra<br/>[ m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Jednotková<br/>cena<br/>[ Kč/m<sup>2</sup> ]</b> | <b>Spoluvlastnický<br/>podíl</b> | <b>Celková cena<br/>pozemku<br/>[ Kč ]</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---|----------------------------------|--|
| ostatní plocha                | 752               | 884                                 | 480,00  |                                  | 424 320                                    |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |                   | <b>884</b>                          | <b>Hodnota pozemků celkem</b>                       |                                  | <b>424 320</b>                             |

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

**Hodnota pozemku**

**424 320 Kč**

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

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **SJM - podíl id. 1/8 - pozemku situovaném v okrajové části obce, tvořícím FC se stavbou BD, z části užívaném pro přístup a jako parkovací a manipulační plocha, přístupným z veřejné komunikace, je v dané lokalitě je poptávka omezená na spoluvlastníky pozemku a vlastníky bytů v přilehlém BD.**

**S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že podíl na nemovité věci je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelný.**

#### Výpočet :

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| Navržená předběžná srovnávací hodnota | 424 320,-Kč |
| Spoluvl. podíl id. 1/8                | 53 040,-Kč  |

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty -na nemovitostech zapsaných na LV č. 337, zaokrouhleno

|   |            |
|---|------------|
| - spoluvl. podíl id. 1/8 nemovité věci povinného a jejich přísl.                          | 53 000,-Kč |
| - příslušenství uvedené nemovité věci   | 0,-        |
| - věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená |            |
| - nezjištěna  | 0,-        |
| - výhody a nájemné právo – nezjištěno   | 0,-        |

**Obvyklá cena spoluvl. podíl id. 1/8**

**53 000 Kč**

slovy: Padesátřítisíc Kč

## **Závěr**

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovitostí povinného - SJM - spoluhl. podíl id. 1/8 na pozemku p.č. 752, vše v k.ú. a obci Kunčice nad Labem, zapsané na LV 337, vedené u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký Kraj, KP Trutnov ; se zohledněním práv a závad**

**ve výši  
53 000,-Kč**

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

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 Úvodu.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

V Trutnově 02.12.2020

Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov  
telefon: 499732407  
e-mail: mdanielis@volny.cz

### **Znalecká doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1935/135/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 135.

## SEZNAM PŘÍLOH

| <b>Přílohy</b>                      | <b>počet stran A4 příloze</b> |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV | 1                             |
| Snímek z katastrální mapy           | 1                             |
| Fotodokumentace nemovitosti         | 1                             |
| Mapa oblasti                        | 1                             |
| Usnesení o ustanovení znalce        | 1                             |
| ÚPD                                 | 1                             |
| Součinnost                          | 1                             |

### Snímek z katastrální mapy



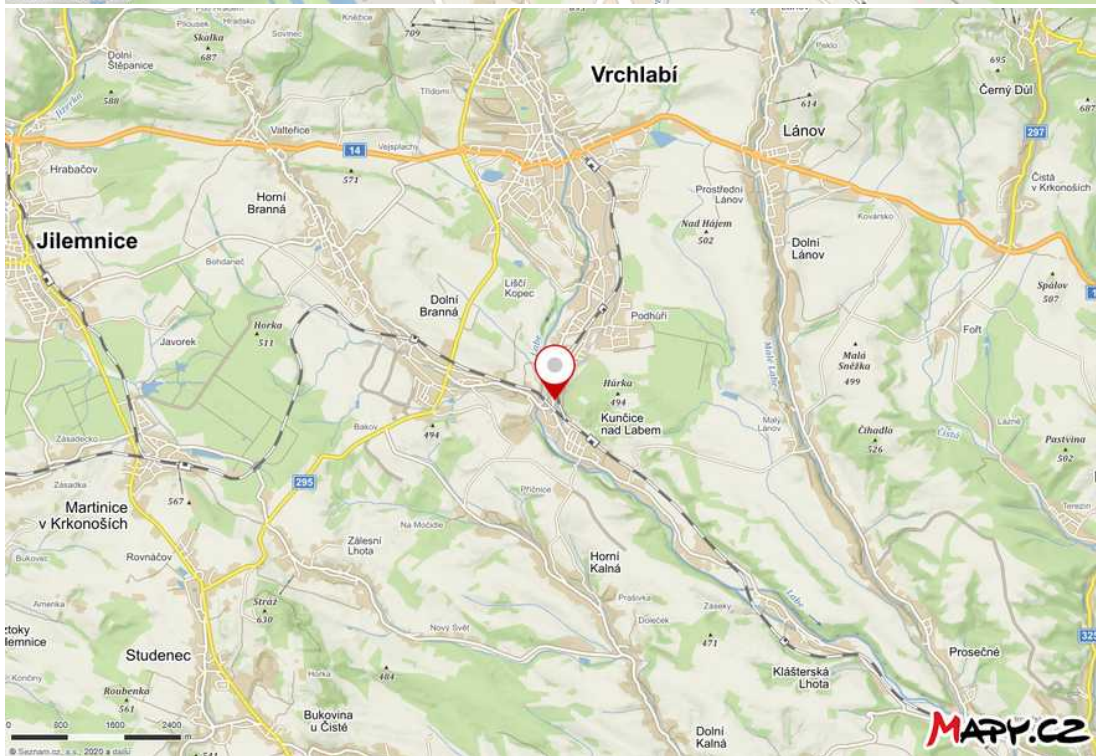
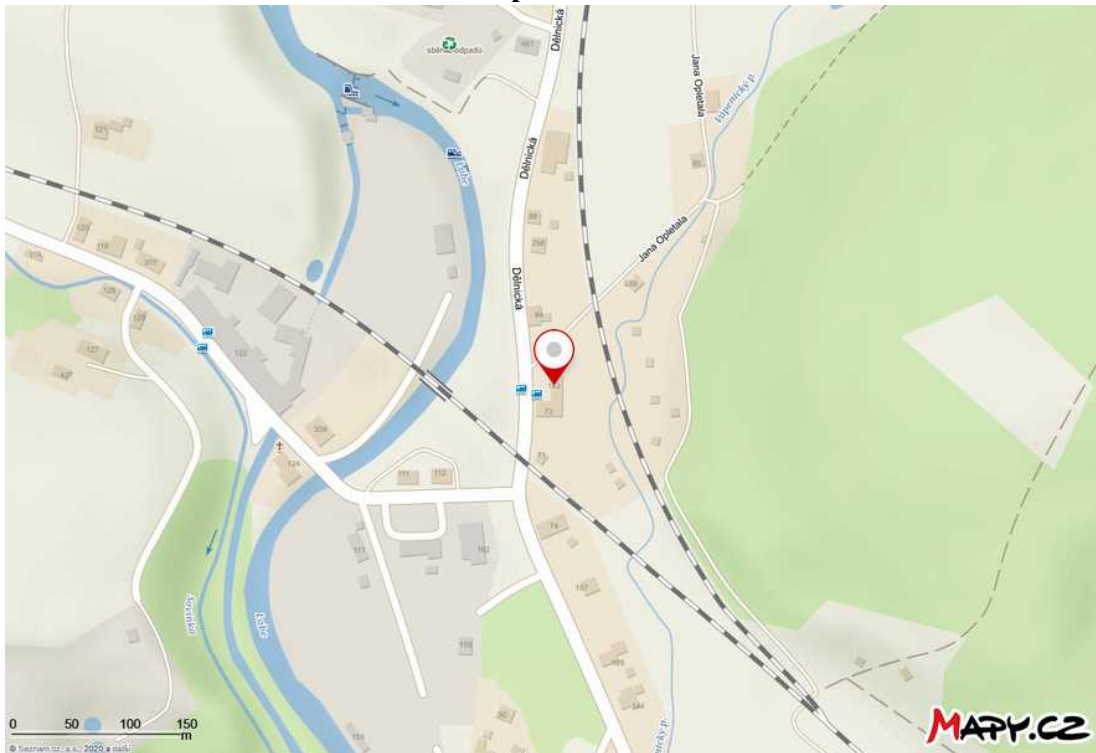


## Fotodokumentace nemovitosti





## Mapa oblasti



ÚPD

