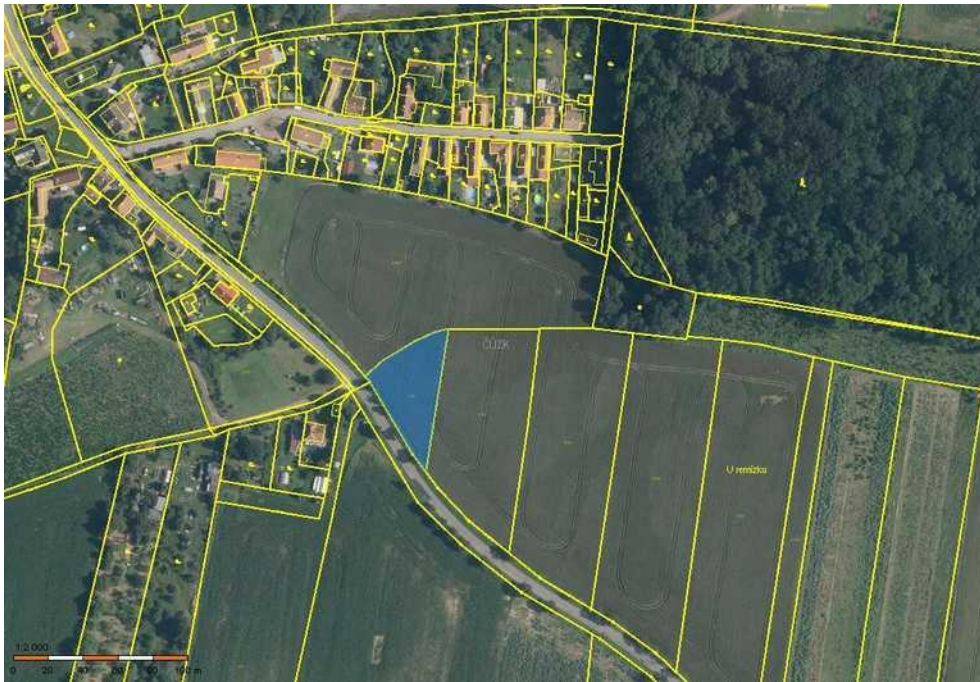


ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1183 - 36/22



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek p.č. 374/1 v k.ú. a obci Syrovátka

Znalec: Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany
telefon: +420 739 016 448
e-mail: posudky@seznam.cz

Zadavatel: Mgr. Petr Brož, insolvenční správce
Nad Malým Mýtem 615/4
147 00 Praha 4 - Braník

Počet stran: 12 (6 stran příloh)

Počet vyhotovení: 2

Podle stavu ke dni: 20.03.2022

Vyhotoveno: V Dolních Břežanech 24.3.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny jako podklad pro insolvenční řízení

1.2. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.03.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 24.3.2022
- kopie katastrální mapy z internetu
- Územní plán obce Syrovátka
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Adresa předmětu ocenění:	Syrovátka 503 27 Syrovátka
LV:	293
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Hradec Králové
Obec:	Syrovátka
Katastrální území:	Syrovátka
Počet obyvatel:	421

Vlastnické a evidenční údaje

František Souček, Kněž 10, 582 91 Tis, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Z předložené dokumentace je zřejmé, že právní stav se od stavu skutečného neliší.

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc se nachází na okraji zastavěného území obce Syrovátka, která leží 10 km západně od krajského města Hradec Králové, mezi dálnicí D11 a silnicí č. 11. Pozemek je rovinný trojúhelníkového tvaru, v územním plánu obce je vedený jako NZ – plochy zemědělské. Je přístupný ze zpevněné obecní komunikace.

3.2. Obsah

1. Pozemek

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění cenou zjištěnou

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. A č. 237/2020 Sb. A vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. Ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. A č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

252. **Pozemek**

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	374/1	31300	166	14,56		14,56	2 416,96
orná půda	374/1	32210	1 754	6,64		6,64	11 646,56

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 1 920 m² **14 063,52**

Pozemek – zjištěná cena celkem = 14 063,52 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Pozemek

14 064,- Kč

Výsledná cena – celkem: 14 064,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 14 060,- Kč

slovy: Čtrnácttisícšedesát Kč

4.3. Ocenění tržní hodnotou

K analýze zjištění tržní hodnoty oceňované nemovité věci v dané lokalitě byly jako podklady použity údaje z nabídek z internetových stránek, vlastní databáze a databáze spolupracujících odhadců.

S ohledem na to, že v porovnávací metodě se nejedná pouze o sjednané ceny, ale také právě data z internetových nabídek, jedná se o tržní hodnotu.

Porovnání nabízených prodejů

I. Nemovitost

Obec: Hradec Králové – Plotiště nad Labem

Charakter: pozemek orná půda

Nabízená cena: 550 000,- Kč (173,- Kč/m²)

Velikost pozemku: 3 174 m²



Zdrojem informací – internet.

Pozemek v okrajové části Hradce Králové, část Plotiště nad Labem. Pozemek je rovinný a zatravněný. Krásné místo, nedaleko obydlené části a rybníka Keprťák, přístupné z veřejné komunikace.

II. Nemovitost

Obec: Živanice - Dědek

Charakter: pozemek – orná půda

Nabízená cena: 403 501,- Kč (59,- Kč/m²)

Velikost pozemku: 6 839 m²



Zdrojem informací – internet.

Pozemek v západní části katastru Lázní Bohdaneč u silnice 333 směrem na Živanice a odbočky na Dědek. Z toho orná půda 6488 m², ostatní plocha 351 m². Rozměr pozemku cca 25 x 250 metrů. Dobrý přístup i příjezd ze silnice. Vhodné jako investice, k hospodaření, k chovu koní.

III. Nemovitost

Obec: Lhota pod Libčany

Charakter: pozemek – orná půda

Nabízená cena: 161 128,- Kč (245,- Kč/m²)

Velikost pozemku: 658 m²



Zdrojem informací – internet.

Jedná se o podíl 1/6 o výměře 658 m², parcela č.601 - o výměře 3946 m². Pozemek svojí polohou navazuje na zástavbu rodinných domů. Vzhledem k jeho umístění v těsné blízkosti zástavby, lze v budoucnu předpokládat její rozšíření i tímto směrem. Připojení k elektřině a vodě se nachází cca 150 m od parcely. Pozemek je vhodný jako dlouhodobá investiční příležitost.

5. ZÁVĚR

Nemovitá věc se nachází na okraji zastavěného území obce Syrovátka, která leží 10 km západně od krajského města Hradec Králové, mezi dálnicí D11 a silnicí č. 11. Pozemek je rovinný trojúhelníkového tvaru, v územním plánu obce je vedený jako NZ – plochy zemědělské. Je přístupný ze zpevněné obecní komunikace.

Hodnota stanovená cenou zjištěnou neodpovídá hodnotě, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku. Na základě porovnání všech inzerovaných pozemků s oceňovanou nemovitostí, s ohledem na ceny z internetu, a na základě zkušeností vlastní a spolupracujících znalců se situací na trhu s obdobnými typy nemovitostí, s ohledem na tvar pozemku a na zatížení exekucemi, odhaduji tržní hodnotu na 100 Kč/m².

Pozemek p.č. 374/1 192 000,- Kč

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 6.12.2006, pod č.j. Spr. 4131/2005, pro základní obor: ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 1183 - 36/22 evidence posudků.

V Dolních Břežanech 24.3.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Kamila Štěpánková
Dělnická 390
252 41 Dolní Břežany

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 1183 - 36/22

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z KN	4
Katastrální mapa	1
Mapa oblasti	1



Pozemek p.č. 374/1 v k.ú. č. 761826

Mapa oblasti

