

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 4398 - 07/2022

**Znalec:**

**Ing. Jan Merten**

Armády 246/32, 155 00 Praha 5 – Stodůlky

**Obor:**

**Ekonomika**

(Stavebnictví

**Odvětví:**

Ceny a odhady

Stavby obytné)

**Specializace:**

Oceňování nemovitostí

**Zadavatel posudku:**

**ROTT a BUCHTA, insolvenční správci v.o.s.**

Musílkova 1311, 150 00 Praha 5

Číslo jednací:

---

**Předmět:**

**Ocenění pozemků a nemovitostí vedených na LV č. 326 pro katastrální území Lampertice, obec Lampertice a pozemků vedených na LV č.481 pro katastrální Nepolisy, obec Nepolisy,**  
vše Královéhradecký kraj.

**Číslo vyhotovení:**

1/3

**Vypracováno k datu:**

20.ledna 2022

**Počet stran:**

23

**Seznam kapitol:**

-1.Zadání znaleckého posudku  
-2.Podklady  
-3.Nález  
-4.Popis postupu a metodiky  
-5.Posudek, ocenění  
-6.Shrnutí  
-7.Závěr

**Seznam příloh:**

-Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 326 pro k.ú. Lampertice  
-Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 481 pro k.ú. Nepolisy  
-Kopie katastrální mapy pro k.ú. Lampertice  
-Kopie katastrální mapy pro k.ú. Nepolisy

# **1.ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

## **1.1 Odborná otázka zadavatele:**

Jaká je v místě a čase obvyklá cena spoluvlastnických podílů id.9/96 pozemků a nemovitostí vedených na listu vlastnictví č.326 pro katastrální území Lampertice, obec Lampertice a id.1/112 pozemků vedených na LV č.481 pro katastrální území Nepolisy, obec Nepolisy, vše v Královéhradeckém kraji?

## **1.2 Účel znaleckého posudku:**

Podklad pro insolvenční řízení

## **1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku**

--

# **2.PODKLADY**

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 326 pro k.ú. Lampertice, obec Lampertice, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 481 pro k.ú. Nepolisy, obec Nepolisy, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Lampertice, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Nepolisy, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 20.1.2022.

\*\*\*

***Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.***

***Uvedené posouzení vychází z výsledků prohlídky, dostupné dokumentace a dalších dostupných informací.***

***Zpracovatel posudku si vyhrazuje právo dílčích korekcí závěrů v posudku uvedených, pokud budou zjištěny a doloženy skutečnosti, které budou takové korekce vyžadovat.***

\*\*\*

## **3.NÁLEZ**

### **3.1 Bližší údaje o nemovitosti:**

#### **3.1.1 KÚ Lampertice**

Oceňované pozemky sestávají ze čtyř parcel p.č. st.304 (zastavěná plocha se stavbou rodinného domu bez čp/č.ev. o výměře 228 m<sup>2</sup>), p.č. 85/2 (ostatní plocha – manipulační plocha o výměře 1292 m<sup>2</sup>), p.č. 89/1 (trvalý travní porost o výměře 1549 m<sup>2</sup>) a p.č. 1382 (ostatní plocha – jiná plocha o výměře 194 m<sup>2</sup>), které se nalézají na severním okraji zastavěné části obce Lampertice a tvoří spolu se stavbou rodinného domu bez čp/č.ev jednotný funkční celek.

Pozemky nejsou oploceny a kromě stavby rodinného domu na pozemku p.č. st.304, nejsou na nich postaveny žádné stavby.

#### **3.1.2 KÚ Nepochy**

Oceňované pozemky sestávají z jedné parcely p.č. 1520 (orná půda o výměře 2963 m<sup>2</sup>), který se nalézá nedaleko severního okraje zastavěné části obce.

Pozemek není oplocen, jedná a je evidován v zemědělském půdním fondu.

### **3.2 Vlastnictví:**

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako spoluvlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 326 pro k.ú. Lampertice, obec Lampertice zapsán

Květinská Marie (715223/3594)	9/96
E.Beneše 274, 552 03 Česká Skalice	

Ostatní spoluvlastníci jsou uvedeni na výpisu z KN, který je přílohou tohoto posudku

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako spoluvlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 481 pro k.ú. Nepochy, obec Nepochy

Květinská Marie (715223/3594)	1/112
E.Beneše 274, 552 03 Česká Skalice	

Ostatní spoluvlastníci jsou uvedeni na výpisu z KN, který je přílohou tohoto posudku

## **4. POPIS POSTUPU A METODIKY**

### **4.1 Základní pojmy:**

1) **Obvyklou cenou se pro účely zákona č.151/1997 ve znění platném po 1.1.2021 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

2) **Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka**, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

Tržní hodnota je odhadovaná částka, která se určuje jinými postupy či jinými metodami než porovnáním, zejména se používá porovnávací, výnosový, nákladový nebo reziduální způsob ocenění. Používá se za situace, kdy neexistuje dostatečné množství kvalitních vzorků pro zpracování porovnávací analýzy.

3) **Mimořádnou cenou se rozumí cena**, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

4) **Zjištěná cena** (cena administrativní) je cena stanovená podle platného oceňovacího předpisu, v současné době podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č.3/2008Sb., o provedení některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhl. č.414/2013 Sb., č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017Sb., č.188/2019Sb., č.488/2020Sb. a č.424/2021 Sb., s účinností od 1.1.2022.

5) **Pořizovací cena** - cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení. Používá se v praxi v účetnictví.

6) **Reprodukční cena** - cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se podrobným položkovým rozpočtem nebo pomocí technickohospodářských ukazatelů.

7) **Věcná hodnota** - je reprodukční cena věci, snižena o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ve výsledku je snížena o náklady na opravy závažných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Věcná hodnota se nejčastěji určuje těmito způsoby:

a) viz reprodukční cena

b) viz administrativní cena

8) **Výnosová hodnota** - je uvažována jako jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

**V souladu se zněním platného oceňovacího předpisu bude stanovena cena zjištěná.**

**Pro stanovení obvyklé ceny bude použito  
metody srovnávací.**

## **5.POSUDEK, OCENĚNÍ**

### **5.1 - Stanovení administrativní ceny**

Cena je stanovena podle platného oceňovacího předpisu (podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č.441/2013Sb., k provedení některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zák.č.303/2013 Sb., s účinností od 1.1.2014, ve znění vyhl. č.414/2013 Sb., č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017Sb., č.188/2019Sb., č.488/2020Sb. a č.424/2021 Sb.,s účinností od 1.1.2022.

#### **5.1.1 Pozemky vedené na LV č. 326 pro kú Lampertice**

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

##### **5.1.1.1 Popis**

Okres	: Trutnov
Obec	: Lampertice
Katastrální území	: Lampertice
Pozemek parcelní číslo	: st.304, 85/2, 89/1, 1382
Druh pozemku dle výpisu z KN	: st.304 – zastavěná plocha (RD bez čp/č.ev) 85/2 - ostatní plocha – manipulační plocha 89/1 – trvalý travní porost 1389 – ostatní plocha – jiná plocha
List vlastnictví číslo	: 326
Oceňovaný spoluvl. Podíl	: id. 9/96

Pozemek sestává ze čtyř parcel s vlastními čísly. Je k severu mírně svažitého charakteru, nepravidelného tvaru.

##### **5.1.1.2 Výměra pozemku**

st.304	228	=	228.00 m <sup>2</sup>
85/2	1292	=	1292.00 m <sup>2</sup>
89/1	1549	=	1549.00 m <sup>2</sup>
1382	194	=	194.00 m <sup>2</sup>
celkem =			3263.00 m <sup>2</sup>

### 5.1.1.3 Výpočet $I_u$ - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $U_i$
<b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b> Do 500 obyvatel	5	0.50
<b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b> Ostatní obce	4	0.60
<b>3. Poloha obce</b> V ostatních případech	6	0.80
<b>4. Technická infrastruktura v obci</b> Elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	3	0.70
<b>5. Dopravní obslužnost obce</b> Železniční zastávka a autobusová zastávka	2	0.95
<b>6. Občanská vybavenost v obci</b> Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	5	0.85
Součin hodnot		0.1357

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.1357$$

### 5.1.1.4 Výpočet $I_o$ - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $O_i$
<b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b> Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
<b>2. Svažítost pozemku a expozice</b> Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
<b>3. Ztížené základové podmínky</b> Neztížené základové podmínky	3	0.00
<b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b> Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
<b>5. Omezení užívání pozemku</b> Bez omezení užívání	1	0.00
<b>6. Ostatní neuvedené</b> Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

### 5.1.1.5 Výpočet $I_t$ - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $T_i$
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b> Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
<b>2. Vlastnické vztahy</b> Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	3	-0.01
<b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b> Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00

<b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b>	1	-0.02
Negativní		
<b>5. Ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		
<b>6. Povodňové riziko</b>	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
<b>7. Význam obce</b>	-	1.00
Znak není posuzován		
<b>8. Poloha obce</b>	-	1.00
Znak není posuzován		
<b>9. Občanská vybavenost obce</b>	-	1.00
Znak není posuzován		
<hr/>		
Celkem 1. až 5. znak		-0.03

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.03) \times 1 = 0.970$$

#### 5.1.1.6 Výpočet $I_p$ - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $P_i$
<b>1. Druh a účel užití stavby</b>	1	1.01
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
<b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b>	1	0.03
Rezidenční zástavba		
<b>3. Poloha pozemku v obci</b>	3	-0.01
Okrajové části obce		
<b>4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci</b>	2	-0.10
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
<b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b>	3	-0.05
V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci		
<b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b>	4	-0.03
Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
<b>7. Osobní hromadná doprava</b>	2	-0.01
Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce		
<b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b>	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
<b>9. Obyvatelstvo</b>	2	0.00
Bezproblémové okolí		
<b>10. Nezaměstnanost</b>	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
<b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b>	2	0.00
Bez dalších vlivů		
<hr/>		
Celkem *		-0.17

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.17) \times 1.01 = 0.838$$

### 5.1.1.7 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku	= Kč	85,-
ZC = ZCv x Iu = 628 Kč x 0.1357 = 85 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.8130
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.970 x 0.838		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	69,10
Cena za celou výměru 3263.00 m <sup>2</sup>	= Kč	225.489,62
Započtení spoluhl.podílu 9/96	= Kč	21.139,65
<b>Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>21.140,-</b>

### 5.1.2 Rodinný dům se šikmou střechou – id.9/96

Oceněno podle § 35 vyhlášky.

#### 5.1.2.1 Popis

Předmětem ocenění je stavba rodinného domu bez č.p./č.ev. postavená na pozemku p.š.č. st.304 v katastrálním území Lampertice, na okrese Trutnov.

Jedná se o stavbu volně stojící, nepodsklepenou. Objekt má jedno nadzemní podlaží a podkroví, které není stavebně upraveno a lze jej využívat pouze jako půdní prostor přístupný jen po žebříku.

Svislé nosné konstrukce jsou zděné a jsou založeny na neizolovaných základech. Stropy jsou trémové. Sedlová střecha má dřevěný krov běžného provedení a je opatřena krytinou z osinkocementových šablon na bednění.

Objekt je již delší čas neužívaný a není ani zajištěn proti vnikání nepovolaných osob. To se velmi negativně projevuje na jeho technickém stavu. Do střechy na mnoha místech zatéká, chybí klempířské konstrukce i bleskosvod. Rovněž chybí jižní štítová stěna. Tímto místem je volně přístupné podkroví. Okna jsou vytlučena, interiér zdevastován, přívod el. proudu odpojen.

S ohledem na výše uvedené bude dále počítáno s maximálním opotřebením stavby (85%).

#### 5.1.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11
Typ:	A - nepodsklepený, s jedním nadzem.podlažím
Druh konstrukce:	Zděná

#### 5.1.2.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	20.00*10.40*(0.00+1.20)/2	=	124.80 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	20.00*10.40*3.00	=	624.00 m <sup>3</sup>
Zastřešení	20.00*10.40*3.20/2	=	332.80 m <sup>3</sup>
		celkem =	1081.60 m <sup>3</sup>



### 5.1.2.4 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby  $K_4 = 1 + (0.54 * n)$ .

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	<b>Základy vč. zemních prací</b> podstandard	0.08200	100%	-0.082
3.	<b>Stropy</b> podstandard	0.07900	100%	-0.079
6.	<b>Klempířské konstrukce</b> chybí	0.00900	100%	-0.009*1.852
7.	<b>Vnitřní omítky</b> podstandard	0.05800	100%	-0.058
8.	<b>Fasádní omítky</b> podstandard	0.02800	100%	-0.028
9.	<b>Vnější obklady</b> chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
10.	<b>Vnitřní obklady</b> chybí	0.02300	100%	-0.023*1.852
11.	<b>Schody</b> chybí	0.01000	100%	-0.01*1.852
12.	<b>Dveře</b> podstandard	0.03200	100%	-0.032
14.	<b>Podlahy obytných místností</b> podstandard	0.02200	100%	-0.022
16.	<b>Vytápění</b> podstandard	0.05200	100%	-0.052
18.	<b>Bleskosvod</b> chybí	0.00600	100%	-0.006*1.852
19.	<b>Rozvod vody</b> chybí	0.03200	100%	-0.032*1.852
20.	<b>Zdroj teplé vody</b> chybí	0.01900	100%	-0.019*1.852
21.	<b>Instalace plynu</b> chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
22.	<b>Kanalizace</b> chybí	0.03100	100%	-0.031*1.852
23.	<b>Vybavení kuchyní</b> chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
24.	<b>Vnitřní hygienické vybavení</b> chybí	0.04100	100%	-0.041*1.852
25.	<b>Záchod</b> podstandard	0.00300	100%	-0.003
26.	<b>Ostatní</b> chybí	0.03400	100%	-0.034*1.852
				-0.76344

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu  $K_4$ .

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.76344) = 0.5877$$

### 5.1.2.5 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 24, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
<b>0. Typ stavby a)</b> Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	1	A
<b>1. Druh stavby</b> Samostatný rodinný dům	3	0.00
<b>2. Provedení obvodových stěn b)</b> Zdivo cihelné nebo tvárnice	3	0.00
<b>3. Tloušťka obvod. stěn</b> 45 cm	2	0.00
<b>4. Podlažnost c)</b> Hodnota 1	1	0.00
<b>5. Napojení na síť (přípojky)</b> Žádné nebo pouze přípojka elektr. energie	1	-0.10
<b>6. Způsob vytápění stavby</b> Lokální na tuhá paliva	1	-0.08
<b>7. Zákl. příslušenství v RD d)</b> Bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	1	-0.10
<b>8. Ostatní vybavení v RD</b> Bez dalšího vybavení	1	0.00
<b>9. Venkovní úpravy</b> Minimálního rozsahu	2	-0.03
<b>10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD</b> Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	2	0.00
<b>11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou</b> Nad 800 m <sup>2</sup> celkem	3	0.01
<b>12. Kriterium jinde neuvedené</b> Bez vlivu na cenu	3	0.00
<b>13. Stavebně- technický stav</b> Stavba ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti) (hodnota 0.40 vynásobena koef. s=0.6+0 pro stáří 85 let)	5	0.2400
<b>Celkem *</b>		-0.30

\* hodnota 13. znaku se do sumy nezapočítává

$$Iv = (1 + \text{SUMA}(Vi)) \times V13 = (1 + -0.30) \times 0.24 = 0.168$$

### 5.1.2.6 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	1.873,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.168
It: index trhu		x 0.970
Ip: index polohy		x 0.838
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	255,78
Cena za celý obestavěný prostor 1081.60 m <sup>3</sup>	= Kč	276.648,27
Započtení spoluvl.podílu 9/96	= Kč	25.935,78
<b>Rodinný dům se šikmou střechou</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>25.936,-</b>

### 5.1.3 Pozemky vedené na LV č. 481 pro kú Nepolisy

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

#### 5.1.3.1 Popis

Okres	: Hradec Králové
Obec	: Nepolisy
Katastrální území	: Nepolisy
Pozemek parcelní číslo	: 1520
Druh pozemku dle výpisu z KN	: Orná půda
List vlastnictví číslo	: 481
Oceňovaný spoluvl. Podíl	: id. 1/112

Pozemek sestává z jedné parcely s vlastním číslem. Je téměř rovinnatého, ve tvaru protáhlého obdélníku, s přístupem z polní cesty od jihozápadu.

#### 5.1.3.2 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližšího položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 5-10 tis. obyvatel	
- sousední katastrální území (40%)	40%
Celkem přírážky a srážky	40%

#### 5.1.3.3 Části pozemku dle BPEJ

BPEJ	Zákl.cena	Cena upr.(+40%)	Výměra m <sup>2</sup>	Celkem Kč
30600	15.65	21.91	2020.00	44258.20
36100	15.51	21.71	943.00	20476.30
Celková výměra a cena pozemku			2963.00	64734.50

#### 5.1.3.4 Výpočet ceny zeměděl.pozemku (§ 6 vyhlášky)

Cena za celou výměru 2963.00 m <sup>2</sup>	= Kč	64.734,50
Započtení spoluvl.podílu 1/112	= Kč	577,99
<b>Orná půda</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>578,-</b>

#### 5.1.4 Rekapitulace stanovení administrativní ceny

##### 5.1.4.1 LV 326 Lampertice

1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Kč	225.490,-
2) Rodinný dům se šikmou střechou	Kč	276.648,-
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>502.138,-</b>

##### 5.1.4.2 LV 481 Nepolisy

3) Orná půda	Kč	64.734,-
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>64.734,-</b>

## 5.2 - Stanovení srovnávací ceny

Jako způsob porovnání bylo zvoleno porovnání přímé, kdy oceňovaná nemovitost je porovnávána s každou z vybraných nemovitostí přímo. Nemovitosti byly porovnávány prostřednictvím přepočtu na zvolenou porovnávací jednotku, v tomto případě v cenách přepočtených na m<sup>2</sup> pozemku nebo 1m<sup>2</sup> užitné plochy nemovitosti.

Při hledání cenotvorných odlišností mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostmi pro porovnání byly cenové úpravy realizovány ve formě koeficientů. Výsledná porovnávací hodnota byla získána jako vážený průměr z upravených cen vzorků. Podrobnější popisy vzorků jsou uloženy v archivu zpracovatele posudku.

## 5.2.1 Stavební pozemek – LV 326 Lampertice

### 5.2.1.1 Popis

Viz kap. č. 5.1.1.1

### 5.2.1.2 Výměry pozemků

Viz kap. č. 5.1.1.2

celkem = 3263.00 m<sup>2</sup>

### 5.2.1.3 Ocenění pozemku

	Nemovitost		1	2	3
	Zdroj informace		Reality TU	Reality EU	R.Hartmanová
	Datum informace (Práv.účinky sml)		12.2021	1.2022	1.2022
	Region umístění	Okres	Trutnov	Trutnov	Trutnov
	Obec – kú		Královec	Bernartice	Lampertice
	Lokalita		Dvorky		
	Popis		Pozemek pr výstavbu RD s přístupem po zpev kom. Se stavbou k demolici. Elektro a vodovod, vlak a bus v místě	Pozemek pro výst RD s přístupem po vl. Zpev. Cestě, elktro, vodovod	Pozemek pro investici, zatím nestavební. Bez infrastruktury
	Pozemek	M2	1194	3826	11 800
	Realizovaná (požadovaná) cena	Kč	990 000	2 000 000	2 800 000
	Cena stavby (odhad)		--	--	--
	Cena pozemků		990 000	2 000 000	2 800 000
	Požadovaná jednotková cena pozemků	Kč/m2	829	523	237
I1	Index rozdílné polohy		1,10	1,05	1,00
<i>Iu</i> <i>(*)</i>	<i>Index v době práv účinků</i>		--	--	--
<i>Id</i> <i>(*)</i>	<i>Index k datu ocenění (interpolace)</i>		--	--	--
I2	Index času informace	I2 = Id/Iu	1,00	1,00	1,00
I3	Index důvěryhodnosti		0,85	0,85	0,85
Iv	Index možnosti dalšího využití		1,00	1,00	1,80
I4	Index vybavení využitelnými stavbami		1,00	1,05	1,05
I5	Index vliv tvaru		1,00	1,00	1,00
I6	Index vlivu velikosti		1,10	1,00	0,95
Iv	Index možnosti připojení vodovod		0,95	0,95	1,00
Ik	Index možnosti připojení kanalizace		1,00	1,00	1,00

Ie	Index možnosti připojení elektro		1,00	1,00	1,05
Ip	Index možnosti připojení plynovod		1,00	1,00	1,00
Ikm	Index přístupnosti pozemku		0,95	1,00	1,05
I7	Právní závady, spoluvlastnictví,..		0,90	0,90	0,90
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	762	419	360

	Vzorek porovnání	Č.	1	2	3
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	762	419	360
V	Váha 1-3b (5b)		1,50	1,50	1,00

V	Vážený průměr	Kč/m2		533
	Index obchodovatelnosti			0,95
	Uprav.prům. hod. 1m2	Kč/m2		506

#### 5.2.1.4 Výpočet ceny stavebního pozemku

Obvyklá cena za m <sup>2</sup> pozemku	= Kč	506,-
Cena za celou výměru 3263.00 m <sup>2</sup>	= Kč	1.651.078,-

### 5.2.2 Ocenění staveb – LV č. 326 Lampertice

S ohledem na velmi špatný technický stav objektu a na skutečnost, že obdobné nemovitosti se v místě téměř neobchodují, bude použito srovnávacího způsobu ocenění provedeného podle oceňovacího předpisu. Cena stavby bude tedy převzata z předchozí kapitoly – 5.1.1 stanovení ceny zjištěné.

#### 5.2.2.1 Popis

Viz kap. č. 5.1.2.1

#### 5.2.2.2 Charakteristika stavby

Viz kap.č. 5.1.2.2

#### 5.2.2.4 Výpočet ceny objektu (§ 35 vyhlášky)

Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	1.873,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.168
It: index trhu		x 0.970
Ip: index polohy		x 0.838
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	255,78
Cena za celý obestavěný prostor 1081.60 m <sup>3</sup>	= Kč	276.648,27
<b>Rodinný dům se šikmou střechou bez č.p./č.ev.</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>276.648,-</b>

#### 5.2.3 Rekapitulace stanovení srovnávací hodnoty – LV 326 Lampertice

1) Pozemek st.304,85/2, 89/1 a 1389	Kč	1.651.078,-
2) Rodinný dům bez č.p./č.ev.	Kč	276.648,-
<b>Součet</b>	<b>Kč</b>	<b>1.927.726,-</b>
<b>Srovnávací hodnota</b>	<b>Kč</b>	<b>1.928.000,-</b>

#### 5.2.4 Pozemek vedené na LV č. 481 pro kú Nepolisy – zemědělský pozemek

##### 5.2.4.1 Popis

Viz kap. č. 5.1.3.1

##### 5.2.4.2 Výměry pozemků

Viz kap. č. 5.1.3.2

celkem = 2963.00 m<sup>2</sup>

##### 5.2.4.3 Ocenění pozemku

	Nemovitost		1	2	3
Zdroj informace			Dobrá farma	Dobrá farma	Farmy CZ
Datum informace			1.2022	1.2022	1.2022
Region umístění	Okres		Hradec Králové	Hradec Králové	Hradec Králové
Část obce	K.ú.		Nepolisy	Humburky	Nepolisy
Lokalita			--		
Popis			Zemědělský pozemek p.č. 1637 Prodává se id 1/3	Zemědělský pozemke – tři parcely – k prodeji id.1/3	Cenová mapa zemědělské půdy dle kú
Pozemek	M2		5240	4370	1
Požadovaná cena	Kč		163 467	142 119	35 – 47
Požadovaná cena	Kč/m2		31,20	33,00	41

I1	Index rozdílné polohy		1,00	1,00	1,00
I2	Index času informace		1,00	1,00	1,00
I3	Index důvěryhodnosti		0,90	0,90	0,90
Iv	Index možnosti dalšího využití		1,00	1,00	1,00
I4	Index vybavení stavbami		1,00	1,00	1,00
I5	Index vliv tvaru		1,00	1,00	1,00
I6	Index vlivu velikosti		1,00	1,00	1,00
I7	Index - celistvost		1,00	1,05	1,00
Ikm	Index přístupnosti pozemku		1,00	1,00	1,00
Z	Upravená cena 1 m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	29,25	31,20	36,90

	Vzorek porovnání	Č.	1	2	3
Z	Upravená cena 1 m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>	29,25	31,20	36,90
V	Váha 1-3b (5b)		0,00	1,00	1,00

V	Vážený průměr	Kč/m <sup>2</sup>		32,45
	Index obchodovatelnosti			0,95
	Uprav.prům. hod. 1m <sup>2</sup>	Kč/m <sup>2</sup>		30,80

#### 5.2.4.4 Výpočet ceny zemědělského pozemku

Obvyklá cena za m <sup>2</sup> pozemku	= Kč	<b>30,80,-</b>
Cena za celou výměru 2963.00 m <sup>2</sup>	= Kč	<b>91.260,-</b>

## 6. SHRNU TÍ

### 6.1 LV č. 326 Lampertice

1) Cena zjištěná	Kč	<b>502.138,-</b>
2) Cena srovnávací	Kč	<b>.500,-</b>

### 6.2 LV 481 Nepolisy

1) Cena zjištěná	Kč	<b>64.734,-</b>
2) Cena srovnávací	Kč	<b>91.260,-</b>



## 7. ZÁVĚR

### 7.1 Citace odborné otázky zadavatele:

Jaká je v místě a čase obvyklá cena spoluvlastnických podílů id.9/96 pozemků a nemovitostí vedených na listu vlastnictví č.326 pro katastrální území Lampertice, obec Lampertice a id.1/112 pozemků vedených na LV č.481 pro katastrální území Nepochy, obec Nepochy, vše v Královéhradeckém kraji?

### 7.2 Odpověď znalce:

#### 7.2.1 LV č. 326 Lampertice

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy a charakteru nemovitosti odhaduji tržní cenu těchto pozemků a nemovitostí vedených na LV č. 326 pro katastrální území Lampertice, obec Lampertice, Královéhradecký kraj, na částku blízkou se ceně stanovené pomocí srovnávací metody:

1.920.000 Kč

Slovy: Jeden milión devět set dvacet tisíc

Pro stanovení ceny spoluvlastnického podílu (id.9/96) nelze použít pouze matematickou operaci, ale je třeba přihlédnout k faktu, že se jedná pouze o menšinový podíl, jehož obecná obchodovatelnost bývá často velmi problematická. Na základě konzultací s pracovníky renomovaných realitních kanceláří a vybraných kolegů z oblasti oceňování nemovitostí odhaduji, že cena výše uvedeného spoluvlastnického podílu je v současných podmínkách obchodovatelná za částku:

**150.000 Kč**

Slovy: Jedno sto padesát tisíc Kč

### 7.2.2 LV č.481 Nepolisy

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy a charakteru pozemků odhaduji obvyklou cenu těchto pozemků vedených na LV č. 481 pro katastrální území Nepolisy, obec Nepolisy, na částku blížíci se ceně stanovené pomocí srovnávací metody:

90.000 Kč

Slovy: Devadesát tisíc Kč

Pro stanovení ceny spoluvlastnického podílu (id.1/112) nelze použít pouze matematickou operaci, ale je třeba přihlédnout k faktu, že se jedná pouze o výrazně menšinový podíl, jehož obecná obchodovatelnost bývá často velmi problematická. Na základě konzultací s pracovníky renomovaných realitních kanceláří a vybraných kolegů z oblasti oceňování nemovitostí odhaduji, že cena výše uvedeného spoluvlastnického podílu je v současných podmínkách obchodovatelná za částku:

**800 Kč**

Slovy: Osm set Kč

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

### **7.3 Podmínky správnosti závěru, skutečnosti snižující přesnost:**

Neuvedeno

# KONZULTANT a důvod jeho přibrání

## Konzultant:

Nepřibrán

## Důvod přibrání konzultanta:

Nepřibrán

## ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKL. ZNALCE

Byla sjednána smluvní odměna.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 3.1.1991, č.j. Spr. 518/88, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 4398 - 07/2022.

Znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

## 7.4 OTISK ZNALECKÉ PEČETI

## 7.5. DATUM A PODPIS ZNALCE

V Praze, dne 24.ledna 2022

.....  
Ing. Jan Merten