

ocenění nemovitých věcí - pozemkové parcely číslo 2815/2, 2816, 2817/1, 2817/9 a 2822 s trvalými porosty v katastrálním území Ostrov nad Ohří, obci Ostrov, kraj Karlovarský.

**Objednavatel posudku:** JKM REAL, společnost  
s ručením omezeným  
Pod Lesem 197/16  
500 11 Hradec Králové

**Účel posudku:** Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí

**Oceňovací předpis:** Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

**Oceněno ke dni:** 4.února 2016

**Posudek vypracoval:** Jiří Melich  
Karla Čapka 681/2  
500 02 Hradec Králové 2

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 17 stran a přílohy.

V Hradci Králové, dne 12.února 2016

# 1. NÁLEZ

## 1.1 Blížejší údaje o nemovité věci

OBSAH: 1. NÁLEZ - blížejší údaje o nemovitých věcech

=====

- CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ

2. PŘEDMĚT OCENĚNÍ

3. OBVYKLÁ CENA - rámec

4. - věcná hodnota nemovitých věcí v Kč

- porovnávací metoda nemovitých věcí

- cena nemovitých věcí v místě a čase

obvyklá

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- PŘÍLOHY

1. Výpis z Obchodního rejstříku

2. Výpis z katastru nemovitostí

3. Snímky katastrálních map

4. Podklady z územního plánu

5. Polohová mapa

6. Porovnávané nemovitosti

Oceňované nemovité věci se nalézají v okrajovém území města Ostrov za zástavbou objektů samostatně stojících rodinných domů a jsou přístupné na konci ulice Lesní za areálem nemocnice.

Nemovité věci tvoří a předmětem ocenění je:

- pozemková parcela číslo 2815/2, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku trvalý travní porost, s výměrou 15098m<sup>2</sup>,

- pozemková parcela číslo 2816, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku trvalý travní porost, s výměrou 1347m<sup>2</sup>,

- pozemková parcela číslo 2817/1, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku trvalý travní porost, s výměrou 13060m<sup>2</sup>,

- pozemková parcela číslo 2817/9, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku trvalý travní porost, s výměrou 14785m<sup>2</sup>,

- pozemková parcela číslo 2822, evidovaná v katastru nemovitostí v druhu pozemku trvalý travní porost, s výměrou 11489m<sup>2</sup>,

- trvalé porosty.

---

## - CHARAKTERISTIKA NEMOVITÝCH VĚCÍ

### Struktura popisu a stavu nemovitých věcí

a) označení:

=====

Oceňované nemovité věci jsou evidovány na Výpise z katastru nemovitostí z listu vlastnictví číslo 6822 pro katastrální území Ostrov nad Ohří, obec Ostrov, kraj Karlovarský.

Pozemkové parcely jsou tvořeny rovinnou zatravněnou plochou trvalých travních porostů.

Parcela číslo 2816, 2817/1 a 2817/9 se nachází v zastavitelné ploše smíšené obytné zástavby Z 34 - OS\_SM 3. Na pozemcích je možná polyfunkční výstavba bydlení s maximálním počtem dvou podlaží s podkrovím a objekty s jedním nadzemním podlažím u budov pro služby a obchod.

Parcela číslo 2815/2 a 2822 se nachází v zastavitelné ploše bydlení Z 10 - OS\_BČ 5. Na pozemcích je možná výstavba rodinných domů s maximálním počtem dvou podlaží s podkrovím.

b) přípojky: - parcely nejsou napojené na žádné

===== inženýrské sítě

c) příslušenství: - venkovní úpravy (nevyskytují se)

=====

d) součásti: - trvalé porosty

=====

e) inženýrské sítě: - v místě je možnost napojení z veřejných

===== inženýrských sítí na elektrickou

přípojku, vodovodní přípojku, kanalizační

přípojku i plynovodní přípojku

f) klady a záporny nemovitých věcí:

=====

+ plochy parcel + tvar pozemků + veškeré veřejné inženýrské sítě v konci ulice Lesní + pozemky zahrnuté v územním plánu pro výstavbu - příjezd na pozemky po nezpevněné cestě - přístup na pozemky přes sousední parcely cizích vlastníků - povinnost úhrady daně z nabytí nemovitých věcí kupujícím - omezený okruh kupujících při prodeji pozemků jako celého LV - zástavní právo smluvní; WPB Capital, spořitelní družstvo v likvidaci - zapsáno do soupisu majetkové podstaty úpadce: BALEROUS s.r.o.

g) nájemní vztahy:

=====

- k nemovitým věcem nebyly ke dni místního šetření předloženy žádné listiny o uzavřených nájemních smluvních vztazích,

h) věcná břemena:

=====

- v katastru nemovitostí nejsou zapsána v oddílu "C" žádná věcná břemena, která by nemovité věci znehodnocovala,

i) movité věci:

=====

- nejsou předmětem ocenění.

## 1.2 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitých věcí na listu vlastnictví číslo 6822 pro katastrální území Ostrov nad Ohří, obec Ostrov, kraj Karlovarský evidována firma:

- WPB Capital, spořitelní družstvo v likvidaci, Kamenná ulice,  
číslo popisné 835/13, Štýřice, PSČ 639 00, Brno,  
IČ 25 78 04 50.

## 1.3 Přílohy posudku

Výpis z obchodního rejstříku, vedeného Krajským soudem v Brně v oddílu Dr, vložka 5441, pořízený dne 21.1.2016 z počítačové sítě Internet, portál "www.justice.cz."

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Ostrov nad Ohří, obec Ostrov, kraj Karlovarský, list vlastnictví číslo 6822, vyhotovený soudním exekutorem dne 21.1.2016 z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního.

Snímky katastrálních map pro katastrální území Ostrov nad Ohří, obec Ostrov, kraj Královéhradecký, vyhotovené soudním znalcem z dálkového přístupu Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního dne 21.1.2016 z mapových listů DKM.

Podklady z územního plánu.

Polohová mapa města Ostrov a ulice Lesní.

Porovnávané nemovitosti - aktuální nabídky v době ocenění.

Fotodokumentace nemovitých věcí.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu nemovitých věcí bylo provedeno dne 4.2.2016 na místě samém.

\* Tento znalecký posudek byl vypracován znalcem na základě všech dostupných informací, které měl k dispozici v době místního šetření a při jeho písemném vyhotovování. Znalec si proto vyhrazuje právo na korekci závěrů, pokud by byly zjištěny jakékoli jiné podstatné skutečnosti, které mu nebyly známy při vypracování tohoto ocenění.

#### **1.4 Předmětem ocenění jsou**

- 1) Pozemková parcela číslo 2815/2 - k zastavění
- 2) Pozemková parcela číslo 2816 - k zastavění
- 3) Pozemková parcela číslo 2817/1 - k zastavění
- 4) Pozemková parcela číslo 2817/9 - k zastavění
- 5) Pozemková parcela číslo 2822 - k zastavění

## 2. POSUDEK A OCENĚNÍ

### 2.1 Pozemková parcela číslo 2815/2 - k zastavění

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### 2.1.1 Výměra pozemku

Výměra pozemku 15098 = 15098.00 m<sup>2</sup>

#### 2.1.2 Výpočet I<sub>u</sub> - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

| Hodnocený znak  | Pásmo | Hodnota U <sub>i</sub> |
|---|-------|------------------------|
| <b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b><br>Nad 5000 obyvatel   | 1     | 0.85                   |
| <b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b><br>Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ   | 3     | 0.85                   |
| <b>3. Poloha obce</b><br>Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně | 4     | 1.01                   |
| <b>4. Technická infrastruktura v obci</b><br>Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn  | 1     | 1.00                   |
| <b>5. Dopravní obslužnost obce</b><br>Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava   | 1     | 1.00                   |
| <b>6. Občanská vybavenost v obci</b><br>Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)        | 1     | 1.00                   |
| Součin hodnot   |       | 0.7297                 |

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.7297$$

#### 2.1.3 Výpočet I<sub>o</sub> - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

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

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

### 2.1.4 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

| Hodnocený znak  | Pásmo | Hodnota Ti |
|---|-------|------------|
| <b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b><br>Poptávka nižší než nabídka   | 1     | -0.06      |
| <b>2. Vlastnické vztahy</b><br>Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku | 5     | 0.00       |
| <b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b><br>Bez vlivu nebo stabilizovaná území  | 2     | 0.00       |
| <b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b><br>Negativní   | 1     | -0.04      |
| <b>5. Ostatní neuvedené</b><br>Bez dalších vlivů  | 2     | 0.00       |
| <b>6. Povodňové riziko</b><br>Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav   | 4     | 1.00       |
| Celkem *  |       | -0.10      |

\* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + -0.10) \times 1 = 0.900$$

### 2.1.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.nad 2000)

| Hodnocený znak   | Pásmo | Hodnota Pi |
|--|-------|------------|
| <b>1. Druh a účel užití stavby</b><br>Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                    | 1     | 1.00       |
| <b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b><br>Rezidenční zástavba   | 1     | 0.04       |
| <b>3. Poloha pozemku v obci</b><br>Okrajové části obce   | 3     | -0.05      |
| <b>4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci</b><br>Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | 1     | 0.00       |
| <b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b><br>V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce   | 2     | -0.01      |
| <b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b><br>Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti                  | 4     | -0.02      |
| <b>7. Osobní hromadná doprava</b><br>Zastávka od 201 do 1000 m, MHD - špatná dostupnost centra obce                    | 2     | -0.06      |
| <b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b><br>Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku                | 2     | 0.00       |
| <b>9. Obyvatelstvo</b><br>Bezproblémové okolí  | 2     | 0.00       |
| <b>10. Nezaměstnanost</b><br>Vyšší než je průměr v kraji   | 1     | -0.01      |
| <b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b><br>Bez dalších vlivů  | 2     | 0.00       |
| Celkem *   |       | -0.11      |

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.11) \times 1 = 0.890$$

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

|  |                       |                     |
|--|-----------------------|---------------------|
| Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku                           | = Kč                  | 1.788,-             |
| ZC = ZC <sub>v</sub> x I <sub>u</sub> = 2450 Kč x 0.7297 = 1788 Kč           |                       |                     |
| Index cenového porovnání   |                       | x 0.8010            |
| I = I <sub>o</sub> x I <sub>t</sub> x I <sub>p</sub> = 1.000 x 0.900 x 0.890 |                       |                     |
| Koeficient nezastavěného pozemku   |                       | x 0.8000            |
| Cena upravená uvedenými koeficienty  | = Kč                  | 1.145,75            |
| Cena za celou výměru 15098.00 m <sup>2</sup>                                 | = Kč                  | 17.298.539,54       |
| <b>Pozemková parcela číslo 2815/2 - k zastavění</b>                          | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>17.298.540,-</b> |

## 2.2 Pozemková parcela číslo 2816 - k zastavění

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.2.1 Výměra pozemku

$$\text{Výměra pozemku } 1347 = 1347.00 \text{ m}^2$$

### 2.2.2 Výpočet I<sub>o</sub> - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

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

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

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

|  |      |          |
|--|------|----------|
| Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku                           | = Kč | 1.788,-  |
| ZC = ZC <sub>v</sub> x I <sub>u</sub> = 2450 Kč x 0.7297 = 1788 Kč           |      |          |
| Index cenového porovnání   |      | x 0.8010 |
| I = I <sub>o</sub> x I <sub>t</sub> x I <sub>p</sub> = 1.000 x 0.900 x 0.890 |      |          |
| Koeficient nezastavěného pozemku   |      | x 0.8000 |
| Cena upravená uvedenými koeficienty  | = Kč | 1.145,75 |



|   |                       |                     |
|---|-----------------------|---------------------|
| Cena za celou výměru 1347.00 m <sup>2</sup>       | = Kč                  | <b>1.543.325,79</b> |
| <b>Pozemková parcela číslo 2816 - k zastavění</b> | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>1.543.326,-</b>  |

### 2.3 Pozemková parcela číslo 2817/1 - k zastavění

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### 2.3.1 Výměra pozemku

|                |       |   |                         |
|----------------|-------|---|-------------------------|
| Výměra pozemku | 13060 | = | 13060.00 m <sup>2</sup> |
|----------------|-------|---|-------------------------|

#### 2.3.2 Výpočet I<sub>o</sub> - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

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

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

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

|  |                       |                      |
|--|-----------------------|----------------------|
| Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku                           | = Kč                  | <b>1.788,-</b>       |
| ZC = ZC <sub>v</sub> x I <sub>u</sub> = 2450 Kč x 0.7297 = 1788 Kč           |                       |                      |
| Index cenového porovnání   |                       | x 0.8010             |
| I = I <sub>o</sub> x I <sub>t</sub> x I <sub>p</sub> = 1.000 x 0.900 x 0.890 |                       |                      |
| Koeficient nezastavěného pozemku   |                       | x 0.8000             |
| Cena upravená uvedenými koeficienty  | = Kč                  | <b>1.145,75</b>      |
| Cena za celou výměru 13060.00 m <sup>2</sup>                                 | = Kč                  | <b>14.963.500,22</b> |
| <b>Pozemková parcela číslo 2817/1 - k zastavění</b>                          | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>14.963.500,-</b>  |

### 2.4 Pozemková parcela číslo 2817/9 - k zastavění

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### 2.4.1 Výměra pozemku

|                |       |   |                         |
|----------------|-------|---|-------------------------|
| Výměra pozemku | 14785 | = | 14785.00 m <sup>2</sup> |
|----------------|-------|---|-------------------------|

#### 2.4.2 Výpočet I<sub>o</sub> - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

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

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

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

|  |                       |                      |
|--|-----------------------|----------------------|
| Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku                           | = Kč                  | <b>1.788,-</b>       |
| ZC = ZC <sub>v</sub> x I <sub>u</sub> = 2450 Kč x 0.7297 = 1788 Kč           |                       |                      |
| Index cenového porovnání   |                       | x 0.8010             |
| I = I <sub>o</sub> x I <sub>t</sub> x I <sub>p</sub> = 1.000 x 0.900 x 0.890 |                       |                      |
| Koeficient nezastavěného pozemku   |                       | x 0.8000             |
| Cena upravená uvedenými koeficienty  | = Kč                  | <b>1.145,75</b>      |
| Cena za celou výměru 14785.00 m <sup>2</sup>                                 | = Kč                  | <b>16.939.919,66</b> |
| <b>Pozemková parcela číslo 2817/9 - k zastavění</b>                          | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>16.939.920,-</b>  |

#### 2.5 Pozemková parcela číslo 2822 - k zastavění

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

##### 2.5.1 Výměra pozemku

$$\text{Výměra pozemku} \quad 11489 \quad = \quad 11489.00 \text{ m}^2$$

#### 2.5.2 Výpočet I<sub>o</sub> - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

| Hodnocený znak  | Pásmo | Hodnota O <sub>i</sub> |
|---|-------|------------------------|
| <b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b><br>Tvar bez vlivu na využití                  | 2     | 0.00                   |
| <b>2. Svažitost pozemku a expozice</b><br>Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | 4     | 0.00                   |
| <b>3. Ztížené základové podmínky</b><br>Neztížené základové podmínky                                | 3     | 0.00                   |
| <b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b><br>Mimo chráněné území a ochranné pásmo                   | 1     | 0.00                   |

|                                   |   |      |
|-----------------------------------|---|------|
| <b>5. Omezení užívání pozemku</b> | 1 | 0.00 |
| Bez omezení užívání               |   |      |
| <b>6. Ostatní neuvedené</b>       | 2 | 0.00 |
| Bez dalších vlivů                 |   |      |
| <hr/>                             |   |      |
| Celkem                            |   | 0.00 |

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

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

|  |                       |                      |
|--|-----------------------|----------------------|
| Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku                           | = Kč                  | <b>1.788,-</b>       |
| ZC = ZC <sub>v</sub> x I <sub>u</sub> = 2450 Kč x 0.7297 = 1788 Kč           |                       |                      |
| Index cenového porovnání   |                       | x 0.8010             |
| I = I <sub>o</sub> x I <sub>t</sub> x I <sub>p</sub> = 1.000 x 0.900 x 0.890 |                       |                      |
| Koeficient nezastavěného pozemku   |                       | x 0.8000             |
| Cena upravená uvedenými koeficienty  | = Kč                  | <b>1.145,75</b>      |
| Cena za celou výměru 11489.00 m <sup>2</sup>                                 | = Kč                  | <b>13.163.526,35</b> |
| <hr/>  |                       |                      |
| <b>Pozemková parcela číslo 2822 - k zastavění</b>                            | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>13.163.526,-</b>  |

## 4. OBVYKLÁ CENA

### 4.1 TRŽNÍ OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

#### 4.1.1 Popis

Způsob ocenění:

=====

V případě stanovení tržní hodnoty oceňovaných nemovitostí, je nutno konstatovat skutečnost, že se jedná o prodej majetku v insolvenčním řízení. Základním rozhodovacím kritériem při volbě způsobu ocenění - odhadu tržní hodnoty se stala metoda porovnávací a metoda věcné hodnoty, neboť stanovení obvyklé ceny výnosovým způsobem, která vychází zejména ze základních hodnot zjištěných z celkových výnosů z pronájmu nemovitostí a s ohledem na možné dosažitelné výnosy po dobu, po kterou bude dlužník nemovitosti vlastnit, a to s ohledem na místo polohy i kapacitu trhu v produkci daného nemovitého majetku je v daném případě velmi obtížně reálné.

Soubor nemovitých věcí je specifikován v soupisu jednotlivých nemovitostí, vlastnictvím parcel a velikostí plošné výměry a druhů pozemků včetně fotodokumentace.

Legislativní úpravy:

=====

U uvedených nemovitostí jsou v katastru nemovitostí zapsána zástavní práva, která byla na nemovité věci uvalena.

Zástavní práva uvalená na jednotlivé nemovité věci zanikají prodejem tohoto nemovitého majetku.

Nemovitý majetek je v insolvenčním řízení dlužníka jako právnické osoby.

- Obvyklá cena:

Obvyklou cenou se pro účely Zákona o oceňování majetku číslo 151/1997 Sb. 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.

S ohledem na skutečnost, že vlastník majetku, resp. soubor jeho oceňovaných nemovitých věcí se nachází k datu ocenění v zatížení zástavními právy, vlastník nemovitých věcí nesmí s nemovitým majetkem nikterak nakládat ani jej pronajímat a nelze tak využít výnosový způsob ocenění nemovitých věcí. To ovlivňuje i výši tržního ocenění s ohledem na možný prodej majetku jako celku. Metoda ocenění je zvolena zejména s ohledem na charakter nemovitých

věcí, jejich situování a stav současného vlastníka. Tržní hodnota nemovitého majetku je tak odhadována na základě stanovení obvyklé ceny metodou porovnávací a metodou věcné hodnoty s přihlédnutím zejména k aktuálnímu stavu nemovitých věcí a zařazení pozemků v platném územním plánu města.

Pro tržní ocenění jsou vzaty v úvahu zejména tyto faktory:

=====

- časový faktor nabídky - rizikový faktor v zániku zástavních práv v katastru nemovitostí - místní poloha - velikost pozemků - vlastnictví parcel - využitelnost pozemků - poptávka na trhu po tomto druhu nemovitého majetku - závazková práva

## 4.2 Věcná hodnota nemovitých věcí - definice

### 4.2.1 Popis

Věcná hodnota nemovitých věcí pro tržní oceňování je zjišťována pro stávající vnitřní trh, protože nemovitá věc je v zásadě nepřemístitelná a trh nemovitých věcí je jasně lokalizován.

Toto ocenění je zpravidla podkladem v rozhodovacím procesu investora, zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitou věc, nebo nemovitou věc jinou. Hodnotou je cena pozemků, jsou-li ve vlastnictví dlužníka.

U pozemků se vychází z výměr podle evidence katastru nemovitostí, z bonitních půdně ekologických jednotek pozemků, umístění pozemků v dané aglomeraci a možností jejich využití. Pro ocenění pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m<sup>2</sup> pozemku.

Zjištěné výsledky v současné době v České republice jsou tak pro tržní cenu u oceňovaných nemovitých věcí také použitelné, neboť se jedná o pozemkové parcely zahrnuté v územním plánu města pro výstavbu rodinných domů a věcná hodnota je tak reálná pro výpočet ceny obvyklé.

## 4.3 Věcná hodnota nemovitostí - parcela číslo 2815/2

### 4.3.1 Výpočet věcné hodnoty

|   |                       |                    |
|---|-----------------------|--------------------|
| Základní cena za m <sup>2</sup>                         | = Kč                  | 300,-              |
| Přečet základní ceny na současnou úroveň                |                       | x 0.7000           |
| Cena za celou výměru 15098.00 m <sup>2</sup>            | = Kč                  | 3.170.580,-        |
| <b>Věcná hodnota nemovitostí - parcela číslo 2815/2</b> | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>3.170.580,-</b> |

## 4.4 Věcná hodnota nemovitostí - parcela číslo 2816

### 4.4.1 Výpočet věcné hodnoty

|   |      |           |
|---|------|-----------|
| Základní cena za m <sup>2</sup>             | = Kč | 300,-     |
| Přečet základní ceny na současnou úroveň    |      | x 0.7000  |
| Cena za celou výměru 1347.00 m <sup>2</sup> | = Kč | 282.870,- |

|  |                |           |
|--|----------------|-----------|
| Věcná hodnota nemovitostí - parcela číslo 2816 | Cena celkem Kč | 282.870,- |
|--|----------------|-----------|

#### 4.5 Věcná hodnota nemovitostí - parcela číslo 2817/1

##### 4.5.1 Výpočet věcné hodnoty

|  |                |             |
|--|----------------|-------------|
| Základní cena za m <sup>2</sup>                  | = Kč           | 300,-       |
| Přepočtená základní cena na současnou úroveň     |                | x 0.7000    |
| Cena za celou výměru 13060.00 m <sup>2</sup>     | = Kč           | 2.742.600,- |
| Věcná hodnota nemovitostí - parcela číslo 2817/1 | Cena celkem Kč | 2.742.600,- |

#### 4.6 Věcná hodnota nemovitostí - parcela číslo 2817/9

##### 4.6.1 Výpočet věcné hodnoty

|  |                |             |
|--|----------------|-------------|
| Základní cena za m <sup>2</sup>                  | = Kč           | 300,-       |
| Přepočtená základní cena na současnou úroveň     |                | x 0.7000    |
| Cena za celou výměru 14785.00 m <sup>2</sup>     | = Kč           | 3.104.850,- |
| Věcná hodnota nemovitostí - parcela číslo 2817/9 | Cena celkem Kč | 3.104.850,- |

#### 4.7 Věcná hodnota nemovitostí - parcela číslo 2822

##### 4.7.1 Výpočet věcné hodnoty

|  |                |             |
|--|----------------|-------------|
| Základní cena za m <sup>2</sup>                | = Kč           | 300,-       |
| Přepočtená základní cena na současnou úroveň   |                | x 0.7000    |
| Cena za celou výměru 11489.00 m <sup>2</sup>   | = Kč           | 2.412.690,- |
| Věcná hodnota nemovitostí - parcela číslo 2822 | Cena celkem Kč | 2.412.690,- |

#### 4.8 Cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá

##### 4.8.1 Popis

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí jako celku

\*\*\*\*\*

Při analýze pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako celku byl vzat v úvahu zejména faktický stav nemovitých věcí, lokalita, celková využitelnost, vlastnické vztahy, přístup, inženýrské sítě, poloha v místě apod.

Analýza použitých metod dochází k závěru, že s ohledem na rozsah pozemkového fondu hodnocených nemovitostí, polohu v místě, účel možného současného i budoucího využití jednotlivých částí nemovitých věcí, ale hlavně jeho stav, je optimálním zjištěním obvyklé ceny "Metoda porovnávací" a "Metoda věcné hodnoty."

Zjištěná obvyklá cena je tak reálná i jako metoda porovnávací při srovnání s nabídkovými prodeji obdobných nemovitých věcí a jejich možnými dosažitelnými prodejními cenami. Tato metoda je založena na srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž úplatný převod vlastnictví co nejbližší odpovídá oceňovaným nemovitým věcem a jsou srovnatelné s nabídkami na trhu nemovitostí.

Ocenění i porovnání je prováděno z hlediska substance (užitná plocha, poloha v lokalitě, stav nemovitých věcí, sklonitost terénu, velikost a tvar pozemků, využitelnost plochy, vliv nabídky a poptávky, půdní jednotky BPEJ, zařazení pozemků v platném územním plánu apod.).

#### METODA POROVNÁVACÍ:

Dle porovnávací metody jsou srovnatelné pozemky v dané lokalitě v době ocenění obchodovány:

- nabízené pozemky v blízkém okolí oceňovaných nemovitých věcí v katastrálním území Ostrov nad Ohří:

\* parcela:

- A) v ploše 10.284 m<sup>2</sup> za 203,- Kč / 1m<sup>2</sup>, k.ú. Ostrov,
- B) v ploše 1.591 m<sup>2</sup> za 270,- Kč / 1m<sup>2</sup>, k.ú. Ostrov,
- C) v ploše 2.090 m<sup>2</sup> za 359,- Kč / 1m<sup>2</sup>, k.ú. Ostrov.

Nabídka je aktuální, avšak požadovaná cena nereálná s ohledem na to, že se jedná o plošně nesrovnatelný pozemek i skutečnost, že v ceně jsou zahrnuty i provize a poplatky. Dále dle Českého statistického úřadu bylo zjištěno, že realitní nabídkové ceny byly od roku 2012 v průměru u nemovitých věcí o 20 % vyšší než ceny skutečné realizované a tento stav trval obdobně i v roce 2013 až 2015 a přetrvává i v roce 2016.

Z tohoto důvodu je ocenění provedeno dle současné reálné situace na trhu s nemovitými věcmi v době a místě obvyklé, a to především s ohledem na tvar pozemků, plochu parcel a v závislosti na celkové reálnou využitelnost a stav oceňovaných nemovitých věcí.

Obvyklá cena, resp. její platnost je omezena faktory, které mohou nastat po provedeném ocenění a mohou tak mít vliv na výši ceny obvyklé.

#### 4.8.2 Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí

|  |                       |                     |
|--|-----------------------|---------------------|
| Věcná hodnota (časová cena)                                      | = Kč                  | 11.713.590,-        |
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem                              | = Kč                  | 11.715.000,-        |
| Obvyklá cena nemovitých věcí<br>odvozená z výše uvedených hodnot | = Kč                  | 11.715.000,-        |
| <b>Cena nemovitých věcí v místě a čase obvyklá</b>               | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>11.715.000,-</b> |

## 5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

---

|                                     |    |              |
|-------------------------------------|----|--------------|
| Obvyklá cena nemovitých věcí celkem | Kč | 11.715.000,- |
|-------------------------------------|----|--------------|

---

Slovy: Jedenáctmilionůsedmsetpatnácttisíc Kč

V Hradci Králové, dne 12.února 2016

.....  
vypracoval



