

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7/480/16

o obvyklé ceně pozemků, list vlastnictví 1404 pro k.ú. Dašice, obec Dašice, okres Pardubice

Objednavatel znaleckého posudku:

Mgr. Ivana Rychnovská, LL.M

insolvenční správce dlužníka DOMY START, a.s.,

IČO: 27669700

Velkomoravská 4310/79a

69501 Hodonín

Účel znaleckého posudku:

Znalecký posudek o obvyklé ceně pozemků na LV 1404 pro k.ú. a obec Dašice, okres Pardubice

Dle 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 24.10.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Michal Koláček

Salavcova 175

533 51 Pardubice

Počet stran: 15 vč. titulního listu a 10 stran příloh. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Pardubicích 24.10.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

o obvyklé ceně pozemků, list vlastnictví 1404 pro k.ú. Dašice, obec Dašice, okres Pardubice

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Soubor pozemků na LV 1404
Adresa předmětu ocenění: Dašice
533 03 Dašice
Kraj: Pardubický
Okres: Pardubice
Obec: Dašice
Katastrální území: Dašice
Počet obyvatel: 2 254
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 400,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{610,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 24.10.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN KÚ v Pardubicích, LV 1404 pro k.ú. Dašice
- územní plán města Dašice platný ke dni zpracování posudku
- informace od p. Vlčka Lubomíra, Městský úřad Dašice, odbor stavební, územního plánování a životního prostředí
- informace o kupních cenách pozemků v Dašicích a okolí

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemků:: DOMY START a.s., Velkomoravská 4310/79a, 695 01 Hodonín,
IČ: 27669700

6. Celkový popis nemovité věci

Pozemky tvoří souvislý celek na západním okraji zastavěné části města Dašice, v lokalitě Lány. Pozemky mají v současnosti převážně zemědělský charakter. Ze tří stran sousedí přes zahrady se zastavěným územím města. Okraj pozemků je vzdálen cca 150 m vzdušnou čarou od náměstí. Město Dašice má podle posledního sčítání 2254 obyvatel, leží 10 km východně statutárního města Pardubice, sídla Pardubického kraje. Dašice mají dobrou občanskou vybavenost, je zde školka, devítiletá ZŠ, zdravotnická zařízení, pošta, lékárna, sportoviště atd. Město je napojeno na síť pardubické městské hromadné dopravy.

Převážná většina pozemků leží v zóně určené platným územním plánem pro bydlení v rodinných domech (příměstské) - zóna Z09. Na převažující část pozemků bylo v r. 2007 vydáno územní rozhodnutí na projekt zástavby rodinnými domy. Podle informací ze stavebního úřadu v Dašicích toto územní rozhodnutí pozbylo platnosti.

7. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Cenu podle úředního oceňovacího předpisu, používanou např. pro účely daně z převodu nemovitostí, jsem zjišťoval jako informativní pomocný podklad. Na obvyklou cenu nemá přímý vliv. Vliv může mít nepřímý, např. jako argument při dojednávání kupních cen. Při dojednávání kupních cen pozemků obchodovaných na volném trhu málo nebo vůbec, např. koryt vodních toků, veřejných komunikací apod., může být vliv úředních cen na tvorbu kupních cen významný.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona 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 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.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Odhad obvyklé ceny jsem provedl porovnávací metodou, na základě analýzy místního trhu se stavebními pozemky nebo s pozemky určenými územním plánem k zastavění, s rozlišením různých fází stavební připravenosti. Obvyklou cenu pozemků využitých jako koryto vodního toku a pozemků pod komunikacemi (které budou i nadále sloužit jako veřejná komunikace) jsem odhadl ve výši ceny úřední, a to na základě obvyklé praxe při tvorbě kupních cen obdobných pozemků v ČR. Cenu zemědělských pozemků, které nejsou územním plánem určené k zastavění jsem ocenil obvyklou cenou, za které se v současnosti zemědělská půda obchoduje.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků dle oceňovacího předpisu

- 1.1. Pozemky zahrnuté do majetkové podstaty dlužníka
- 1.2. Pozemky vyloučené z majetkové podstaty dlužníka

2. Ocenění pozemků porovnávací metodou

- 2.1. Pozemky zahrnuté do majetkové podstaty dlužníka
- 2.2. Pozemky vyloučené z majetkové podstaty dlužníka

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Ocenění pozemků dle oceňovacího předpisu

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,100}$$

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,100}$$

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky zahrnuté do majetkové podstaty dlužníka

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } \mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index polohy pozemku } \mathbf{I_P} = \mathbf{1,100}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } \mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } \mathbf{I} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_O} * \mathbf{I_P} = 1,000 * 1,000 * 1,100 = \mathbf{1,100}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	610,-	1,100		671,00
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 - bez sítí	610,-	1,100	0,800	536,80
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4	610,-	1,100	0,300	201,30

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	260	372,00	671,00	249 612,-
§ 4 odst. 2 - bez sítí	zastavěná plocha a nádvoří	481	281,00	536,80	150 840,80
§ 4 odst. 1	zahrada	1494/2	333,00	671,00	223 443,-
§ 9 odst. 4	orná půda	1495/1	16 550,00	201,30	3 331 515,-
§ 9 odst. 4	orná půda	1495/10	13 732,00	201,30	2 764 251,60
§ 9 odst. 4	orná půda	1539/18	5 217,00	201,30	1 050 182,10
§ 9 odst. 4	orná půda	1543/1	32 258,00	201,30	6 493 535,40
§ 9 odst. 4	ostatní plocha - ostatní komunikace	1543/8	656,00	201,30	132 052,80
§ 9 odst. 4	ostatní plocha	2447	134,00	201,30	26 974,20
§ 9 odst. 4	ostatní plocha	2448	124,00	201,30	24 961,20
Stavební pozemky - celkem			69 657,00		14 447 368,10

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200m, veřejné prostranství, které není součástí komunikace	-0,50
P2. Charakter a zastavěnost území III V kat. úz. sídelní části obce v nezastavěném území	-0,15
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,05
P4. Vlivy ostatní neuvedené I Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,60

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,180}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace			
§ 4 odst. 3	610,-	0,180 1,000	109,80

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1490/20	213,00	109,80	23 387,40

§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1490/26	306,00	109,80	33 598,80
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1490/27	225,00	109,80	24 705,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1543/14	467,00	109,80	51 276,60
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 211,00		132 967,80

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 50-100 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	100 %
Celková úprava ceny:	100,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1494/9	36000	468,00	18,77	100,00	37,54	17 568,72
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			468,00 m ²				17 568,72

Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	610,-	0,06 1,00				36,60
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	42/4	128,00		36,60	4 684,80
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	1504/17	216,00		36,60	7 905,60
Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 344,00 m ²						12 590,40

Pozemky zahrnuté do majetkové podstaty dlužníka - zjištěná cena = 14 610 495,02 Kč

1.2. Pozemky vyloučené z majetkové podstaty dlužníka

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,100

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15 %	IV	0,00

včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,100 = 1,100$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	610,-	1,100		671,00
§ 9 odst. 4 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4	610,-	1,100	0,300	201,30

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1494/8	662,00	671,00	444 202,-
§ 9 odst. 4	orná půda	1495/11	7 144,00	201,30	1 438 087,20
Stavební pozemky - celkem			7 806,00		1 882 289,20

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
III Účelové komunikace, vlečky, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200m, veřejné prostranství, které není součástí komunikace	-0,50
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. úz. sídelní části obce v nezastavěném území	-0,15
P3. Povrchy	
II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,05
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
I Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,60

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{0,180}$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace					
§ 4 odst. 3	610,-	0,180	1,000	109,80	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	42/3	382,00	109,80	41 943,60
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1490/23	531,00	109,80	58 303,80
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1490/24	96,00	109,80	10 540,80
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1490/25	236,00	109,80	25 912,80
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1543/9	543,00	109,80	59 621,40
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1543/12	15,00	109,80	1 647,-
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	2214/2	83,00	109,80	9 113,40
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 886,00		207 082,80

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 50-100 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	100 %
Celková úprava ceny:	100,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	42/2	36000	53,00	18,77	100,00	37,54	1 989,62
ovocný sad	1494/1	36000	1 971,00	18,77	100,00	37,54	73 991,34
zahrada	1494/5	32210	494,00	6,64	100,00	13,28	6 560,32
zahrada	1494/5	36000	1 769,00	18,77	100,00	37,54	66 408,26
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			4 287,00 m ²				148 949,54

Pozemky rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněné dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	610,-	0,06	1,00			36,60
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	42/1	3 955,00		36,60	144 753,-
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	1494/4	1 124,00		36,60	41 138,40
Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 5 079,00 m ²						185 891,40

Pozemky vyloučené z majetkové podstaty dlužníka - zjištěná cena = 2 424 212,94 Kč

2. Ocenění pozemků porovnávací metodou

Aktuální nabídky realitní inzerce:

Prodej stavebního pozemku 18 800 m² Starý Mateřov, okres Pardubice

10 340 000 Kč (550 Kč za m²)

Pozemek se nachází v katastru obce Starý Mateřov. Dle územního plánu je pozemek určen k výstavbě objektů k bydlení. Obec Starý Mateřov je vzdálena 10 km na jihozápad od Pardubic. Elektřina, plyn, kanalizace, voda na hranici pozemku. Doprava MHD č. 24, občanská vybavenost: obecní úřad, mateřská škola, prodejna potravin.

Prodej louky 27 596 m² Holice, okres Pardubice

5 500 000 Kč (199 Kč za m²)

Pozemky o celkové rozloze 27596 m², které se nachází v atraktivní lokalitě na okraji Holic - Podlesí. Prodej pozemků je schválen územním plánem k výstavbě rodinných domů - venkovská výstavba. Pozemek je možné rozdělit na menší parcely, cena za m² činí 260,- Kč, při zakoupení celého pozemku je cena stanovena na 200,-Kč/m². Příjezdové cesty budou řešeny věcným břemenem. Velmi dobrá dostupnost do okolních měst, např. Holice v Čechách nebo Pardubice. Přístup je veden po obecní komunikaci. Sítě - zdroj vody, kanalizace, elektrický proud jsou vedeny na hranici pozemku.

Prodej stavebního pozemku 4 791 m² Holice, okres Pardubice

1 700 805 Kč (355 Kč za m²)

Prodej pozemku v blízkosti centra Holic. Pozemek se nachází v okrajové části města v zástavbě rodinných domů. IS sítě jsou na hranici pozemku. Pozemek lze rozdělit na polovinu.

Prodej pole 5 919 m² Sezemice - Veská, okres Pardubice

213 084 Kč (36 Kč za m²)

Orná půda pouhých 7 km od Pardubic u obce Veská. Část 4437 m² je dle územního plánu určeno pro výstavbu.

Prodej stavebního pozemku 1 429 m² Kostěnice, okres Pardubice

1 429 000 Kč (1 000 Kč za m²)

Stavební parcela 1429 m², v obci Kostěnice, okr. Pardubice. Parcela se nachází v klidné okrajové části obce, v zástavbě 11-ti stavebních parcel. Příjezdová komunikace je vydlážděná, všechny energetické sítě včetně veřejného osvětlení a místního rozhlasu jsou zavedeny.

Prodej stavebního pozemku 1 980 m² Velkolánská, Dašice - Velkolánské

1 098 900 Kč (555 Kč za m²)

Pozemek určený k bydlení. Pozemek se nachází v obci Dašice u Pardubic v části Velkolánské..Pozemek 1980 m² je k prodeji vcelku, nebo na části. K pozemku vede zpevněná komunikace. Veškeré sítě na hranici pozemku. Pozemek je na hranici zástavby rodinných domů a novostaveb.

Z těchto příkladů a databáze uskutečněných prodejů vyplývá, že se zasítované stavební pozemky v obdobných lokalitách prodávají za průměrně 800,-Kč/m². Nezasítované pozemky určené územním plánem k zastavění se v obdobných lokalitách prodávají za průměrně 250,-Kč/m². Pro pozemky vodních toků jsem nezjistil žádné porovnávací údaje. Takové pozemky, stejně jako pozemky pod veřejnými komunikacemi, bývají obecně jen výjimečně předmětem prodeje na

volném trhu. Pokud přesto dochází k jejich prodeji, např. k výkupu státem, krajem nebo obcí, kupní cena bývá nejčastěji totožná s úřední cenou.

Obvyklou cenu odhaduji na základě výše uvedených zjištění v členění:

- a) stavební pozemek v současné zástavbě přístupný z místní veřejné komunikace a pozemky tvořící s ním jednotný funkční celek. Obvyklou cenu odhaduji na 800,- Kč/m²
- b) pozemky určené územním plánem k zastavění rodinnými domy, nezasít'ované. Obvyklou cenu odhaduji na 250,- Kč/m²
- c) pozemky, které jsou dle KN i dle skutečnosti pod komunikacemi. Obvyklou cenu odhaduji na 110,- Kč/m²
- d) pozemky, které jsou dle KN i dle skutečnosti korytem vodního toku. Obvyklou cenu odhaduji na 37,- Kč/m²
- e) zemědělské pozemky, které nejsou určené územním plánem k zastavění. Obvyklou cenu odhaduji na 30,- Kč/m²

Pozemky vyloučené z majetkové podstaty dlužníka

parcela	výměra (m ²)	územním plánem určeno k zástavbě	pozn.	obvyklá cena (Kč/m ²)	obvyklá cena (Kč)
260	372	ano	v současné zástavbě	800	297 600
1494/2	333	ano	v jedn. funkč. celku s stp. 260	800	266 400
481	281	ano		250	70 250
42/4	128		vodní tok	37	4 736
1490/20	213	ano		250	53 250
1490/26	306	ano		250	76 500
1490/27	225	ano		250	56 250
1494/9	468	ne		30	14 040
1495/1	16550	ano		250	4 137 500
1495/10	13732	ano		250	3 433 000
1504/17	216		vodní tok	37	7 992
1539/18	5217	ano		250	1 304 250
1543/1	32258	ano		250	8 064 500
1543/8	656	ano		250	164 000
1543/14	467	ne		110	51 370
2447	134	ano		250	33 500
2448	124	ano		250	31 000
CELKEM					18 066 138

Pozemky zahrnuté do majetkové podstaty dlužníka

parcela	výměra (m2)	územním plánem určeno k zástavbě	pozn.	obvyklá cena (Kč/m2)	obvyklá cena (Kč)
42/1	3955		vodní tok	37	146 335
42/2	53	ne		30	1 590
42/3	382		komunikace	110	42 020
1490/23	531		komunikace	110	58 410
1490/24	96		komunikace	110	10 560
1490/25	236	ano		250	59 000
1494/1	1971	ne		30	59 130
1494/4	1124		vodní tok	37	41 588
1494/5	2263	ne		30	67 890
1494/8	662	ano	v jedn. funkč. celku s stp. 260	800	529 600
1495/11	7144	ano		250	1 786 000
1543/9	543		komunikace	110	59 730
1543/12	15		komunikace	110	1 650
2214/2	83		komunikace	110	9 130
CELKEM					2 872 633

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen:

1. Ocenění pozemků dle oceňovacího předpisu

1.1. Pozemky zahrnuté do majetkové podstaty dlužníka	14 610 495,- Kč
1.2. Pozemky vyloučené z majetkové podstaty dlužníka	2 424 212,90 Kč
1. Ocenění pozemků celkem	17 034 707,90 Kč

2. Ocenění pozemků porovnávací metodou

2.1. Pozemky zahrnuté do majetkové podstaty dlužníka	18 066 138,- Kč
2.2. Pozemky vyloučené z majetkové podstaty dlužníka	2 872 633,- Kč
2. Ocenění pozemků celkem	21 938 771, Kč

Na základě výše uvedeného stanovuji obvyklou cenu pozemků na LV 1404 pro k.ú. Dašice, obec Dašice, okres Pardubice na

22,000.000,- Kč

slovy: dvacetdvamilionů korun českých

V Pardubicích 24.10.2016

Ing. Michal Kolářek
Salavcova 175
533 51 Pardubice

Přílohy:

- LV 1404 pro k.ú. Dašice, obec Dašice, okres Pardubice
- 2x ortofotomapa

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 17.11.1995 pod č. j. Spr. 1942/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7/480/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 7/2016.