

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3241/2020

O ceně obvyklé v místě a čase za pozemky č.par. 68/51, 68/65, 215/13, 231/86, 231/90, 231/125, 374/35 a 374/61 orná půda, pozemky č.par. 443/15 ostatní plocha, pozemky č.par. 384/25 a 417/15 zahrada a pozemky č.par. 347/7 a 461/18 vodní plocha, to vše v k.ú. Kaceřov, obec Kaceřov, okres Plzeň - sever a kraj Plzeňský.



Objednavatel znaleckého posudku: Insolvenční správce, Ing. Josef Nožička
Šilingrovo náměstí 257/3
60200 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení ceny podle platného cenového předpisu a cena obvyklá v místě a čase pro účely insolventního řízení čj. KSPL52INF14022/2019-A-17

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 15.5.2020 znalecký posudek vypracoval:

Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice
telefon: +420602103274
e-mail: nemecekznl@seznam.cz

Počet stran: 11 včetně titulního listu a 25 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé v místě a čase za pozemky č.par. 68/51, 68/65, 215/13, 231/86, 231/90, 231/125, 374/35 a 374/61 orná půda, pozemky č.par. 443/15 ostatní plocha, pozemky č.par. 384/25 a 417/15 zahrada a pozemky č.par. 347/7 a 461/18 vodní plocha, to vše v k.ú. Kaceřov, obec Kaceřov, okres Plzeň - sever a kraj Plzeňský.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Kaceřov
331 51 Kaceřov
LV: 232
Kraj: Plzeňský
Okres: Plzeň-sever
Obec: Kaceřov
Katastrální území: Kaceřov
Počet obyvatel: 143

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **745,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - ČSAD	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 96,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.5.2020 za přítomnosti vlastníka a soudní znalec.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN katastrálního úřadu Plzeň - sever LV 232
- kopie katastrální mapy
- fotodokumentace pořízená znalcem
- údaje o nemovitosti se stavem zjištěným znalcem na místě při ohledání
- informace od realitních kanceláří působících v dané lokalitě a z vlastních zdrojů o prodaných nemovitostech

5. Vlastnické a evidenční údaje

SJM Polcar Robert a Polcarová Lenka, č. p. 55, 331 51 Kaceřov, LV: 232, podíl 1 / 1

6. Dokumentace a skutečnost

- byla pořízena fotodokumentace znalcem při ohledání nemovitosti a stav zjištěný při ohledáním

7. Celkový popis nemovité věci

Obec Kaceřov, je obec ve východní části okresu Plzeň-sever, jedenáct kilometrů jihovýchodně od Plas. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Nýřany, pověřenou obcí obec Třemošná. Na území této malé obce má hlášeno trvalý pobyt 143 obyvatel (Malý lexikon obcí 2019). Obec nemá žádnou občanskou vybavenost. Kaceřov leží v průměrné výšce 338 metrů nad mořem. Celková katastrální plocha obce je 7427 ha. Posuzované nemovité věci Předmětem ocenění jsou pozemky evidované jako orná půda, které jsou aktivně užívány k zemědělským účelům. Spolu s těmito pozemky jsou předmětem ocenění pozemky evidované jako ostatní plocha, ostatní komunikace, kdy část těchto pozemků je užívána jako zemědělské plochy, na části je umístěná místní zpevněná komunikace. Dále se jedná o pozemky lesní. Na těchto pozemcích se nachází minimální počet dřevin nebo se jedná přímo o mýtiny. Parcely jsou součástí rozsáhlého zemědělského honu, situovaného jihovýchodně od zastavěného území obce Kaceřov. Dále se několik pozemků nachází severozápadně od obce. Pozemky jsou aktivně obhospodařovány, ve veřejném rejstříku půdy LPIS je jako nájemce evidována společnost Zemědělské družstvo Dobříč a část je užívána soukromými subjekty, zda je nájem vyplácen, není známo, jeho vliv na výslednou cenu bude zohledněn při určení obvyklé ceny. V případě zemědělské půdy jde o parcely bonitované půdně ekologickou jednotkou, v místě se neuplatňují přírážky k ceně zemědělské půdy. Nebyly zjištěny skutečnosti pro aplikaci srážek se základní ceny.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Administrativní cena – cena zjištěná v souladu s platným cenovým předpisem ve smyslu zák. 151/97 Sb. ze dne 17.6.1997.

Věcná hodnota – podle právního názvosloví „časová cena“ věci, což je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu závažných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit tak, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Porovnávací hodnota – je hodnota vypočítaná z věcné hodnoty nemovitostí tak, aby odrážela skutečnou hodnotu nemovitostí z hlediska jejich situování, trhu s nemovitostmi a dalších faktorů majících vliv na hodnotu nemovitostí.

Pro potřeby ocenění nemovitého majetku jsou používány tři základní obecně uznávané postupy:

- nákladový
- výnosový
- porovnávací

Nákladový způsob (zjištění věcné hodnoty)

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladu, které je nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potencionálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je potřeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání stanovené pomocí známých metod.

Výnosový způsob

Zjistí se u nemovitostí z dosažitelného ročního nájemného sniženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladu by se měly započítat náklady na modernizaci, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, pojistné apod.

Vyjádření hodnoty nemovitostí pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost.

Porovnávací způsob

Tato metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými porovnatelnými nemovitostmi obchodovanými v nedávné minulosti. Tato metoda vyžaduje znalosti realitního trhu.

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti je informativně zjištěna cena administrativní dle vyl. č. 457/2017 Sb. (současný cenový předpis ve smyslu zák.č.151/97 Sb.). Dále je pro stanovení obvyklé ceny použita porovnávací metoda

9. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky LV 232

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky LV 232

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	68/51	41100	2 500	12,62		12,62	31 550,00
orná půda	68/65	42212	2 059	3,99		3,99	8 215,41
orná půda	68/65	41100	998	12,62		12,62	12 594,76
orná půda	215/13	45111	7 705	3,87		3,87	29 818,35
orná půda	215/13	42212	1 678	3,99		3,99	6 695,22
orná půda	215/13	46811	18	1,40		1,40	25,20
orná půda	215/13	42614	19	3,64		3,64	69,16
orná půda	231/86	41212	359	8,37		8,37	3 004,83
orná půda	231/86	44712	323	4,54		4,54	1 466,42
orná půda	231/90	41512	6 538	8,22		8,22	53 742,36
orná půda	231/90	44712	1 700	4,54		4,54	7 718,00
orná půda	231/90	41212	3 809	8,37		8,37	31 881,33
orná půda	231/125	41100	3 128	12,62		12,62	39 475,36
orná půda	231/125	41300	17 638	9,99		9,99	176 203,62
orná půda	343/25	46811	2 169	1,40		1,40	3 036,60
orná půda	343/25	45111	11 183	3,87		3,87	43 278,21
orná půda	374/35	46811	77	1,40		1,40	107,80
orná půda	374/61	42112	10 645	2,90		2,90	30 870,50
orná půda	374/61	41100	135	12,62		12,62	1 703,70
zahrada	384/25	42112	1 825	2,90		2,90	5 292,50
zahrada	417/15	42113	94	2,66		2,66	250,04
zahrada	417/15	42212	520	3,99		3,99	2 074,80

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 75 120 m²

489 074,17

Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	96,-	0,04				3,84
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,-
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	443/15	583	3,84		5 830,-
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,-
Jiný pozemek - celkem			583			5 830,-

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. 3 a) - pozemky rybníků a malých vodních nádrží v zastavěném území obce						
§ 8 odstavec 3 a)	96,-	0,08	1,00			7,68
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 10,- Kč / m ² .						10,-
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 3 a)	vodní plocha	347/7	307		10,00	3 070,-
§ 8 odstavec 3 a)	vodní plocha	461/18	272		10,00	2 720,-
Pozemky rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 579 m ²						5 790,-

Pozemky LV 232 - zjištěná cena celkem

= 500 694,17 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemky LV 232

500 694,20 Kč

Výsledná cena - celkem:

500 694,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

500 690,- Kč

slovy: Pětsetšestsetdevadesát Kč

STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ V MÍSTĚ A ČASE POROVNÁNÍ

D. Porovnávací metoda

Definice ceny obvyklé:

§2 zákona o oceňování MF ČR č. 151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla doložena při prodejkách stejného, případně obdobného majetku 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 (pronajímatele nebo nájemce), ani vlivů zvláštní obliby“.

Definice místně obvyklé ceny:

Základní právní norma pro ocenění, kterou je Zákon č. 151/97 Sb. Používá pojem „obvyklá cena“ – viz. § 2 cit. Zákona platných vyhlášek.

„Místně obvyklá cena, je takové cena, za kterou lze předmět prodat ke dni ocenění mezi ochotným prodejcem a ochotným kupujícími nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.

Stanovení obvyklé ceny porovnávacím způsobem

Jak vyplívá z definice obvyklé ceny, optimálním způsobem jejího zjištění je cenové porovnání, kdy se vychází ze známých i inzerovaných prodejů v dané srovnatelné lokalitě.

Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným a nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jejím prodeji. Tyto jednotkové srovnávací ceny se zjišťují především z prodejů, databáze znalce i z realitních kanceláří.

Zjištění ceny z realitní inzerce je již v dnešní době poměrně rozšířeným a dostupným způsobem. Ale je potřeba počítat s tím, že inzerovaná částka (cena) vyjadřuje pouze představu jedné strany (prodávající) o výši ceny prodejní, takže se **inzerované výše prodeje se realizuje zcela výjimečně.**

V každém případě je možno požadovanou cenu považovat za cenu maximálně možnou.

Při zjišťování cen nemovitostí stejného (podobného) typu a velikosti pozemků v dané lokalitě byly v současné době osloveny realitní kanceláře, internetové realitní nabídky i archiv soudního znalce (vlastní zdroje).

ZÁVĚREČNÉ POROVNÁNÍ A STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

1. Dražba pole 30 595 m² Kaznějov, okres Plzeň-sever

2 000 000 Kč (65 Kč za m²)

pozemek parc.č. 754 o výměře 683 m² – orná půda, pozemek parc.č. 757 o výměře 757 m² – orná půda, pozemek parc.č. 783 o výměře 1 762 m² – orná půda, pozemek parc.č. 810/80 o výměře 1 926 m² – orná půda, pozemek parc.č. 844/33 o výměře 1 763 m² – orná půda, pozemek parc.č. 844/39 o výměře 804 m² – orná půda, pozemek parc.č. 848 o výměře 6 190 m² – orná půda, pozemek parc.č. 849 o výměře 5 512 m² – orná půda, pozemek parc.č. 850 o výměře 1 942 m² – orná půda, pozemek parc.č. 882 o výměře 2 572 m² – orná půda, pozemek parc.č. 925/2 o výměře 426 m² – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 925/5 o výměře 52 m² – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 925/7 o výměře 50 m² – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 925/8 o výměře 787 m² – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 925/9 o výměře 420 m² – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 925/28 o výměře 708 m² – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 1070/23 o výměře 913 m² – orná půda, pozemek parc.č. 1092/2 o výměře 143 m² – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 1092/3 o výměře 530 m² – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 1216/2 o výměře 1 573 m² – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 1216/18 o výměře 511 m² – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 1216/23 o výměře 47 m² – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 1216/25 o výměře 32 m² – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 1220/29 o výměře 62 m² – trvalý travní porost;

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice, na LV č. 1923, pro katastrální území Kaznějov, obec Kaznějov, okres Plzeň-sever,

2. Prodej pole 6 104 m², Plasy, okres Plzeň-sever 262 472 Kč (43 Kč za m²).

3. Prodej pole 15 688 m², Plasy, okres Plzeň-sever 784 400 Kč (50 Kč za m²).

4. Prodej pole 15 326 m², Plasy - Nebřeziny, okres Plzeň-sever 766 300 Kč (50 Kč za m²).

5. Prodané pole 12 451 m² okres Plzeň - sever, obec Jarov u Dobříče prodaný cena 435 785,- Kč (35,- Kč/m²).

6. Dražba pole 76 755 m2 Rybnice, okres Plzeň-sever, 1 700 000 Kč

(22 Kč za m2).

pozemek parc.č. 436/10 o výměře 143 m2 – lesní pozemek, pozemek parc.č. 611/36 o výměře 152 m2 – lesní pozemek, pozemek parc.č. 611/38 o výměře 182 m2 – lesní pozemek, pozemek parc.č. 611/39 o výměře 67 m2 – lesní pozemek, pozemek parc.č. 805/11 o výměře 4 517 m2 – orná půda, pozemek parc.č. 929/8 o výměře 641 m2 – orná půda, pozemek parc.č. 974/2 o výměře 405 m2 – lesní pozemek, pozemek parc.č. 1805/1 o výměře 82 m2 – ostatní plocha, pozemek parc.č. 1893 o výměře 27 093 m2 – orná půda, pozemek parc.č. 1899 o výměře 159 m2 – lesní pozemek, pozemek parc.č. 1902 o výměře 98 m2 – lesní pozemek, pozemek parc.č. 1938 o výměře 516 m2 – orná půda, • pozemek parc.č. 1943 o výměře 13 872 m2 – orná půda, pozemek parc.č. 1946 o výměře 393 m2 – ostatní plocha, pozemek parc.č. 1948 o výměře 322 m2 – ostatní plocha, pozemek parc.č. 1963 o výměře 15 694 m2 – orná půda, pozemek parc.č. 1966 o výměře 742 m2 – ostatní plocha, pozemek parc.č. 2019 o výměře 9 746 m2 – orná půda, pozemek parc.č. 2122 o výměře 32 m2 – orná půda, pozemek parc.č. 2371 o výměře 849 m2 – orná půda, pozemek parc.č. 2389 o výměře 527 m2 – orná půda, pozemek parc.č. 2390 o výměře 523 m2 – orná půda

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice, na LV č. 395, pro katastrální území Rybnice u Kaznějova, obec Rybnice, okres Plzeň-sever,

7. Prodej pole 17 561 m2, Mladotice, okres Plzeň-sever 860 489 Kč, (49 Kč za m2)

8. Prodej louky 13 001 m2, Dolní Bělá, okres Plzeň-sever

1 365 000 Kč (104,99 Kč za m2)

STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

Ke dni zpracování znaleckého posudku je poptávka po nemovitostech stélé velká i vzhledem k situaci ve společnosti (COVID 19). Na trhu s nemovitostmi bylo znát nějakou dobu nejistota, ale dnes je vše v pořádku o poptávka po pozemcích je stále stejná. Při porovnání s nabízenými a prodanými pozemky v lokalitě obce Kaceřov a nejbližším okolí na okrese Plzeň - sever lze cenu obvyklou v místě a čase stanovit takto:

Cena vyhlášková nemovitosti 500 690- Kč,

Pozemky pozemky č.par. 68/51, 68/65, 215/13, 231/86, 231/90, 231/125, 374/35 a 374/61 orná půda (zemědělská půda) a č.par. 384/25 a 417/15 zahrady celková výměra.....75 120 m²

Pozemky č.par. 443/15 ostatní plocha – ostatní komunikace celková výměra 583 m²

Pozemky č.par. 347/7 a 461/18 vodní plocha celková výměra ...579 m²

ZÁVĚR

**Obvyklá cena za pozemky orná půda 35,- Kč/m²
(2 629 200,- Kč)**

**Obvyklá cena za pozemky ostatní plocha 15,50,- Kč
(9 036,- Kč)**

**Obvyklá cena za pozemky vodní plocha 12,00,- Kč
(6 948,- Kč)**

Ve Vejprnicích 28.6.2020

Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice
telefon: +420602103274
e-mail: nemecekznal@seznam.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.5.2001 pod č.j. Spr 1798/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Koncesní listina vydaná Okresním Živnostenským úřadem Plzeň - sever pod č.j.: ŽÚ/992/02 ev.č.: 340500-78986-01 ze dne 23.4.2001 pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité.

Prohlašuji ve smyslu ust. § 127a) zák.č. 99/1963 Sb, Občanský soudní řád, ve znění pozdějších právních předpisů, že jsem si vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku, významu znaleckého posudku z hlediska obecného zájmu a o trestních následcích křivé výpovědi, nebo uvedení nepravdivé okolnosti, která podstatný význam pro rozhodnutí, nebo takovéto okolnosti zamlčení

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3241/2020 znaleckého deníku.