

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 13324-546/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	Tomko a partneři v.o.s. insolvenční správce dlužníka Pavla Řehánka Řípská 1676/25, 130 00 Praha
Číslo jednací:	KSUL 89 INS 2109/2021
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny podílu ¼ nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Krucemburk, Krucemburk, okres Havlíčkův Brod
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	21.03.2021
Zpracováno ke dni:	21.03.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Jan Chroust Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 25.03.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny podílu $\frac{1}{4}$ pozemku parc. č. 1401/16 nacházejícího se v obci Krucemburk, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Krucemburk.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny podílu $\frac{1}{4}$ nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

B. Výčet podkladů

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, katalog BPEJ

3. Věrohodnost zdrojů

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 1401/16 v katastrálním území Krucemburk
Adresa předmětu ocenění:	Krucemburk, Krucemburk, okres Havlíčkův Brod
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Havlíčkův Brod
Obec:	Krucemburk
Katastrální území:	Krucemburk
Počet obyvatel:	1 598

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka provedena 21.3.2021.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Pabištová Hana, U Zámeckého parku 2009, Horní Litvínov, 43601 Litvínov, podíl $\frac{3}{4}$

Řehánek Pavel, Polní 32, Lelov, 41501 Žalany, podíl $\frac{1}{4}$

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 1401/16 nacházející se v obci Krucemburk, okres Havlíčkův Brod, katastrální území Krucemburk.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek slouží společně se sousedními pozemky k zemědělským účelům. Nachází se jižně od obce Krucemburk a severně od rybníka Řeka. Pozemek je rovinatý a dle náhledů z ortofoto mapy obhospodařovaný.

Dle LPIS není pozemek využíván pro příjem dotací. Pravděpodobně je tedy obhospodařován bez nájemní či pachtovní smlouvy. Tuto skutečnost se ovšem nepodařilo ověřit.

Dle katalogu BPEJ se jedná převážně o půdu málo produkční. Celková plocha činí 2.618 m².

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 21.03.2021 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Rovněž se v rámci výpočtu používá metodika "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)" vydaná Ministerstvem financí České republiky.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Oceňovací předpis

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

1. Pozemek

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	40,00%
Celková úprava ceny:	40,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1401/16	72501	1 664	7,86	40,00	11,00	18 304,00
orná půda	1401/16	72504	954	5,21	40,00	7,29	6 954,66
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			2 618 m ²				<u>25 258,66</u>

Pozemek - zjištěná cena celkem = **25 258,66 Kč**

Rekapitulace

1. Pozemek 25 259,- Kč

Výsledná cena - celkem: **25 259,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení: **25 260,- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Pozemek parc. č. 1401/16 v katastrálním území Krucemburk

Pozemek v katastrálním území Krucemburk, obec Krucemburk					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Krucemburk, Krucemburk, okres Havlíčkův Brod	plocha 2618 m ²	zemědělská půda	bez sítí	jeden celek, obhospodařované, málo produkční
1	Lhotka u Žďáru nad Sázavou, Lhotka, okres Žďár nad Sázavou	plocha 26388 m ²	zemědělská půda	bez sítí	více celků, obhospodařované, produkčně málo významné
2	Přibyslav, okres Havlíčkův Brod	plocha 21252 m ²	zemědělská půda	bez sítí	jeden celek, obhospodařovaný, velmi málo produkční půda
3	Trhová Kamenice, okres Chrudim	plocha 28530 m ²	zemědělská půda	bez sítí	produkčně málo významné, jeden celek, obhospodařované

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	25,00 Kč	Nepoužit	25,00 Kč	1.00	0.90	1.00	1.00	0.97	1.05	0.9167	27,27 Kč
2	25,88 Kč	Nepoužit	25,88 Kč	1.10	0.92	1.00	1.00	0.97	1.00	0.9816	26,37 Kč
3	23,55 Kč	Nepoužit	23,55 Kč	1.00	0.90	1.00	1.00	1.05	1.05	0.9923	23,74 Kč
Celkem průměr											25,79 Kč
Minimum											23,74 Kč
Maximum											27,27 Kč
Směrodatná odchylka - s											1,83 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											23,96 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											27,62 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaný vzorek má relativně horší vlastnosti – zejména je výrazně větší a nachází se ve více oddělených celcích. Z toho důvodu je celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) nižší než 1.

Komentář k nemovitosti č. 2: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 3: Celkový koeficient úpravy (K1 x. x K6) odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

25,79 Kč/m²

*

2.618 m²

= 67.521 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

68.000,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

25.260,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody

68.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny.

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Podíl $\frac{1}{4}$

$$68.000 * (\frac{1}{4}) = 17.000,-- \text{ Kč}$$

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Výpočet a stanovení obvyklé ceny podílu $\frac{1}{4}$ nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu $\frac{1}{4}$ předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

17.000 Kč

Slovy: sedmnácttisíc korun

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Jan Chroust, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

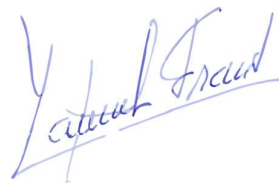
V Praze, dne 25.03.2021



Jan Chroust



Martin Málek



František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb. k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 13324-546/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, ortofoto mapa, srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1401/16
Obec:	Krucemburk [568945]
Katastrální území:	Krucemburk [676624]
Číslo LV:	823
Výměra [m ²]:	2618
Typ parcely:	Parcela zjednodušené evidence
Zdroj parcely ZE:	Pozemkový katastr
Mapový list:	

Náhled mapy nelze zobrazit



Chybí lokalizační údaje

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Pabištová Hana, U Zámeckého parku 2009, Horní Litvínov, 43601 Litvínov	3/4
Rehánek Pavel, Polní 32, Lelov, 41501 Zálany	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72501	1664
72504	954

Omezení vlastnického práva

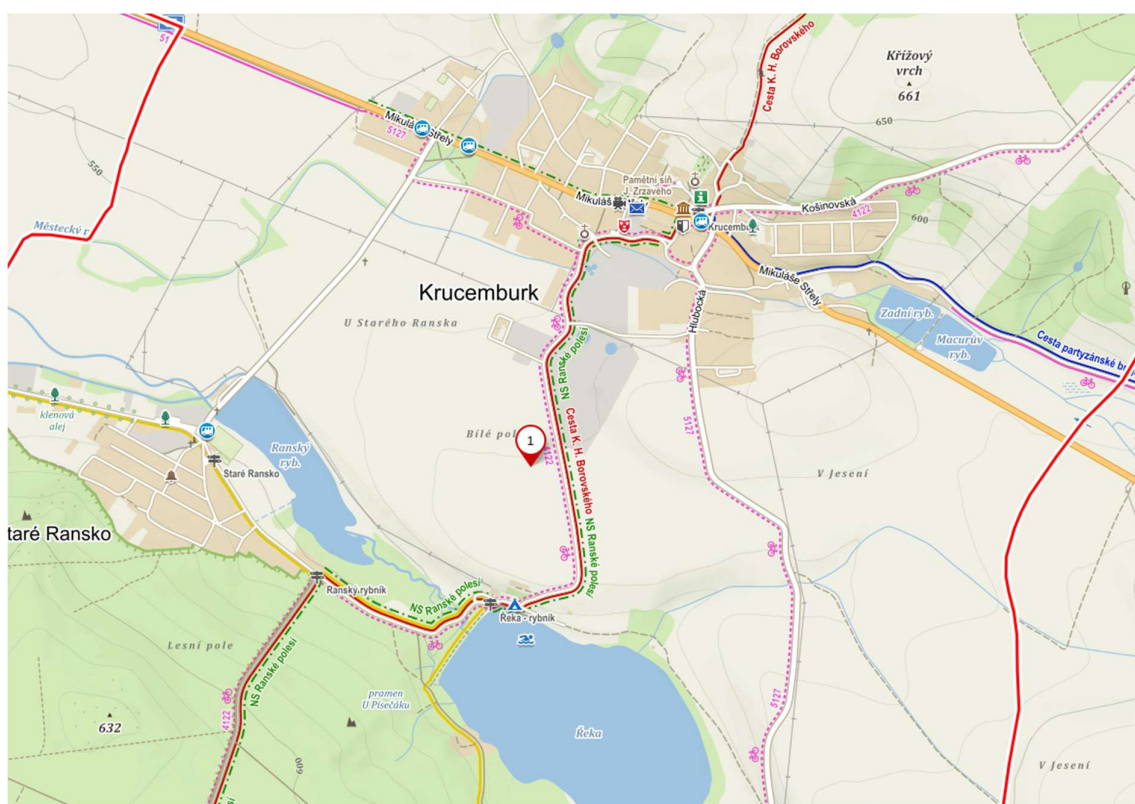
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Rehánek Pavel
Zahájeny pozemkové úpravy



Mapa



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

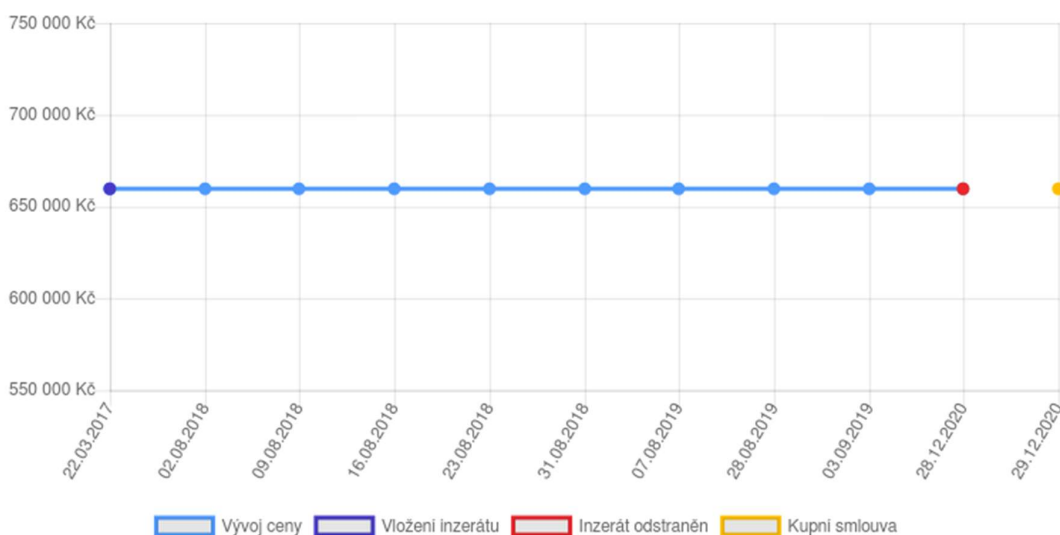


Prodej, Pozemek, 26388 m², Lhotka u Žďáru nad Sázavou, Lhotka, okres Žďár nad Sázavou

Celková cena: 659.700 Kč

Adresa: Lhotka u Žďáru nad Sázavou,
Lhotka, okres Žďár nad Sázavou

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



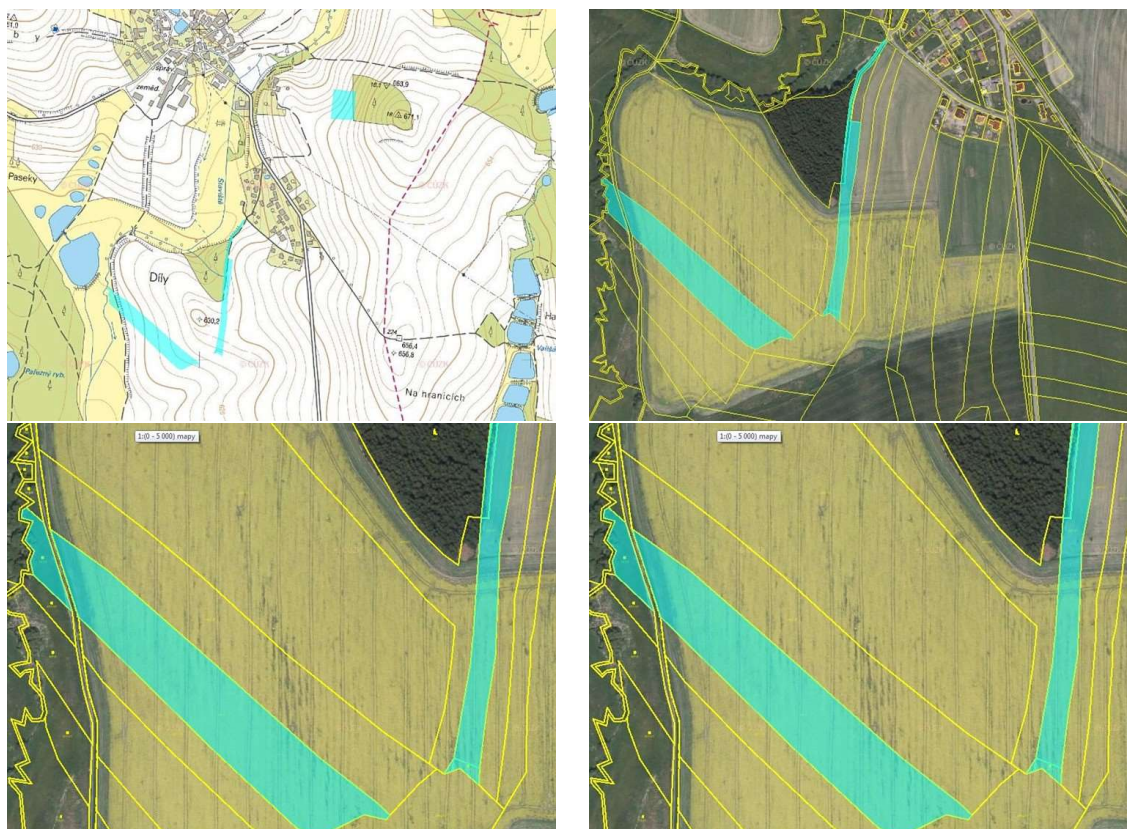
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Lhotka u Žďáru nad Sázavou, Lhotka, okres Žďár nad Sázavou	Provize	+ provize RK
Cena dle kupní smlouvy	659 700 Kč	Plocha pozemku (m2)	26388
Kupní smlouva podepsaná dne	29.12.2020	Současné využití	zemědělská půda
Číslo řízení	V-5847/2020		

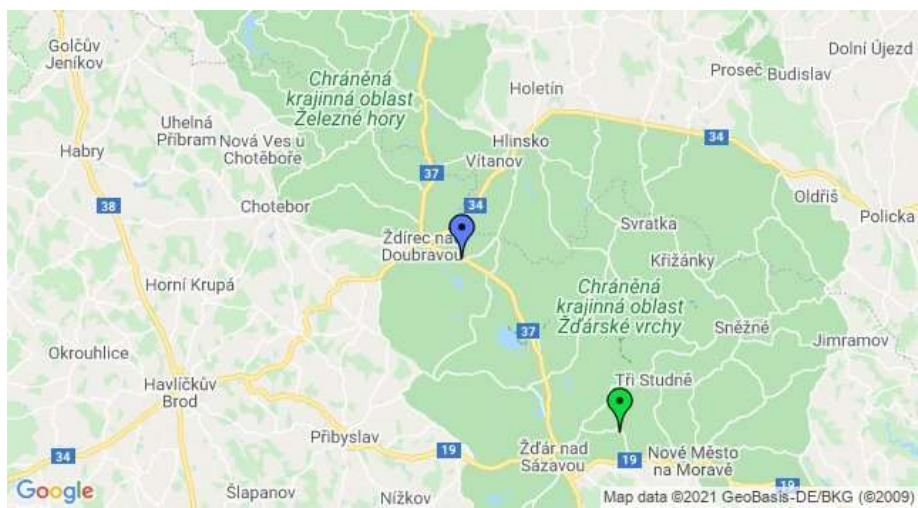
Slovní popis

Nabízíme prodej 2,6 ha zemědělských pozemků v katastrálním území Lhotka u Žďáru nad Sázavou. Pozemky jsou dobře přístupné, v současné době jsou pozemky pronajaté s jednoletou výpovědní lhůtou. Nájemné činí 2.500,- Kč/ha + daň. List vlastnictví pošleme na požádání.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



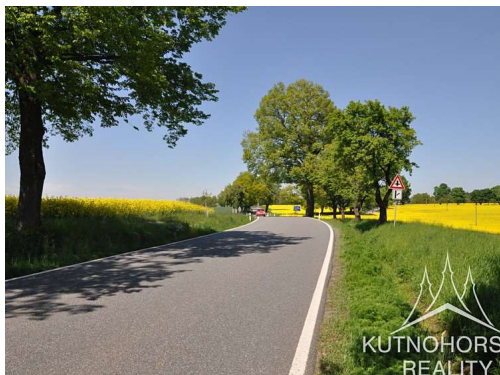
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

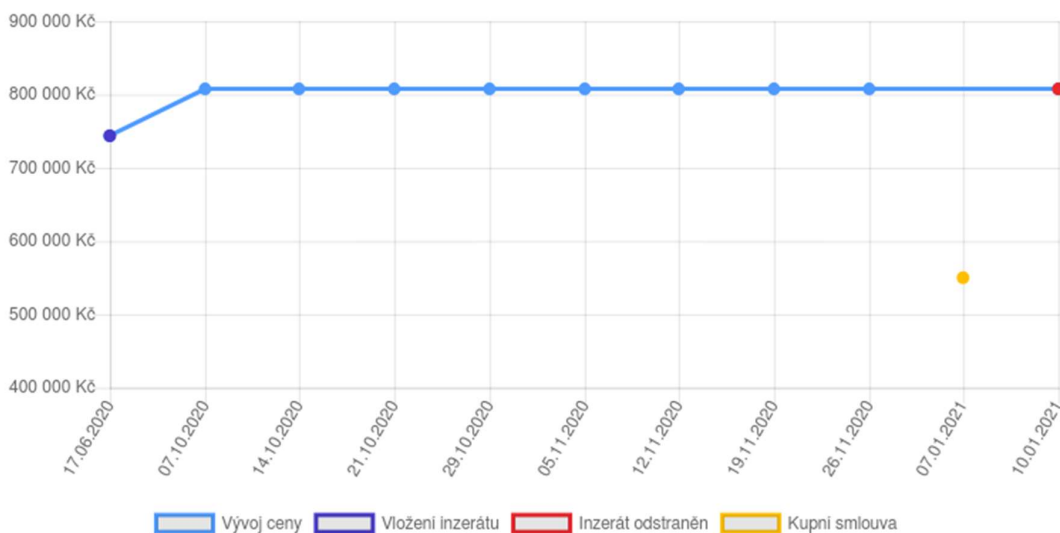


Prodej, Pozemek, 21252 m², Příbyslav, okres Havlíčkův Brod

Celková cena: 550.000 Kč

Adresa: Příbyslav, okres Havlíčkův Brod

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Příbyslav, okres Havlíčkův Brod	Číslo řízení	V-101/2021
Cena dle kupní smlouvy	550 000 Kč	Plocha pozemku (m2)	21252
Kupní smlouva podepsaná dne	07.01.2021	Současné využití	zemědělská půda

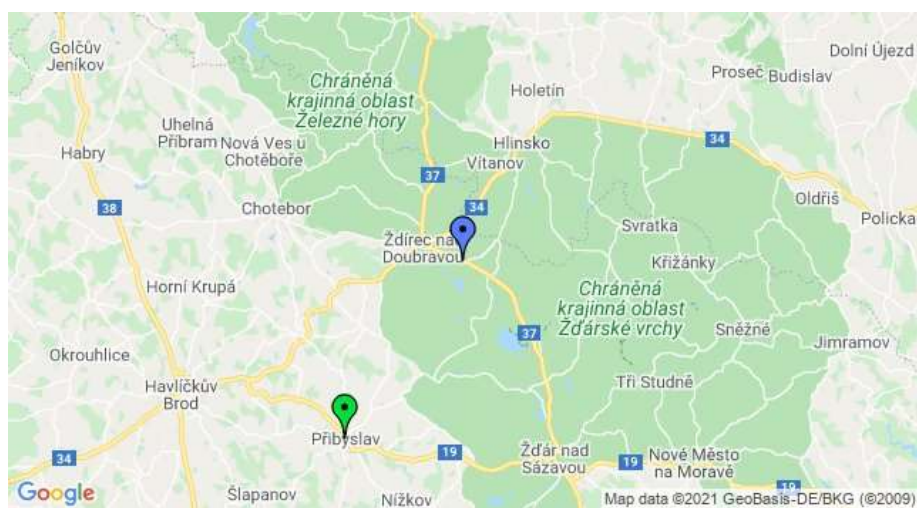
Slovní popis

Nabízím vám ke koupi zemědělský pozemek (orná půda) v katastrálním území Příbyslav, okres Havlíčkův Brod, kraj Vysočina. Celková výměra nabízeného pozemku: 21.252 m². V případě jakýchkoliv dotazů mě neváhejte kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 28530 m², Trhová Kamenice, okres Chrudim

Celková cena: 672.000 Kč

Adresa: Trhová Kamenice, okres Chrudim

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



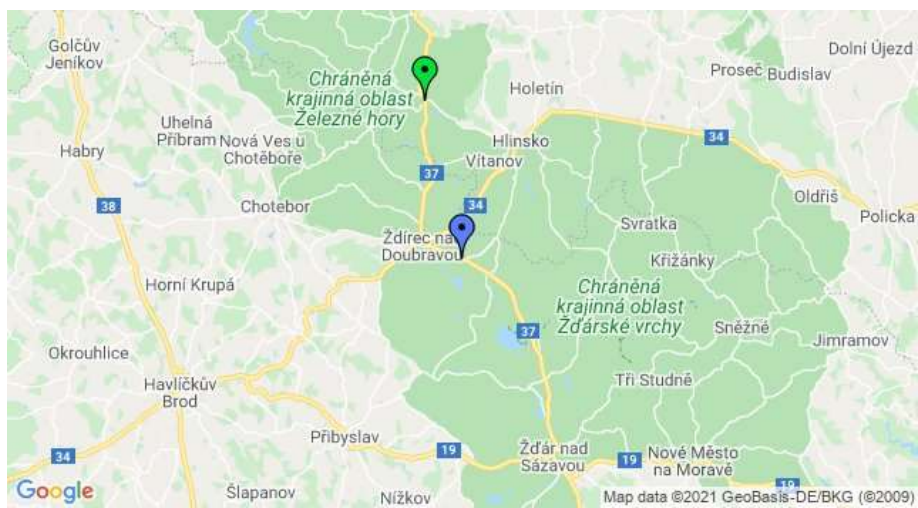
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Trhová Kamenice, okres Chrudim	Plocha pozemku (m2)	28530
Cena dle kupní smlouvy	672 000 Kč	Současné využití	zemědělská půda
Kupní smlouva podepsaná dne	17.02.2021	Umístění objektu	Samota
Číslo řízení	V-1417/2021		

Slovní popis

Prodej pole v obci Trhová Kamenice o rozloze 28.530m². Bližší informace V RK

4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost