

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4052/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pro oceňování nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně a zjištěné ceně dle cenového předpisu pozemků p.p.č. 432 a 433 v k.ú. Kdyně, obec Kdyně, okres Klatovy ve výši spoluvlastnického podílu 1/6 v rozsahu dle přiloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2319

Znalec: Ing. Václav VLČEK
Denisova 93/I
339 01 Klatovy
telefon: 376322489
e-mail: info@vlcekvaclav.cz

Zadavatel: Mgr. David Svrček, insolvenční správce
Ak. Heyrovského 1178/6
500 03 Hradec Králové

Počet stran: 16 a 6 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 7. 7. 2022

Vyhotoveno: V Klatovech 27. 7. 2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zpracování znaleckého posudku o obvyklé a zjištěné ceně pozemků p.p.č. 432 a 433 v k.ú. Kdyně, obec Kdyně, okres Klatovy ve výši spoluvlastnického podílu 1/6 v rozsahu dle příloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2319 ve 2 vyhotoveních.

1.2. Účel znaleckého posudku

pro účely insolvenčního řízení

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Pozemky jsou součástí hospodářských celků, které jsou zemědělsky obhospodařovány. Případné nájemní smlouvy nebyly předloženy.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7. 7. 2022 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 2319 pro k.ú. Kdyně, obec Kdyně, okres Klatovy vyhotovený dálkovým přístupem pro účely insolvenčního řízení č.j.: KSPL 58 INS 4827/2021 dne 30.5.2022 - viz příloha
- snímek katastrální mapy k.ú. Kdyně získaný z nahlížení do katastru nemovitostí na internetových stránkách <http://nahliznidokn.cuzk.cz> dne 26.6.2022 - viz příloha
- snímek katastrální mapy k.ú. Kdyně a ortofotomapy získaný z nahlížení do katastru nemovitostí na internetových stránkách <http://nahliznidokn.cuzk.cz> dne 26.6.2022 - viz příloha
- mapa oblasti - viz příloha
- fotodokumentace ze dne 7.7.2022 - viz příloha
- informace získané z nahlížení do katastru nemovitostí na internetových stránkách <http://nahliznidokn.cuzk.cz>
- územní plán města Kdyně
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- analýza trhu s nemovitými věcmi v místě
- podklady vlastní databáze

2.2. Věrohodnost zdroje dat

Podklady pro zpracování byly převzaty z veřejně přístupných webových rozhraní orgánů státní správy a samosprávy.

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

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 poskytnutí 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Domažlice, obec Kdyně, k.ú. Kdyně
Adresa nemovité věci: k.ú. Kdyně, 345 06 Kdyně

Vlastnické a evidenční údaje

Oceňované nemovité věci jsou dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2319 pro k.ú. Kdyně, obec Kdyně zapsány na spoluvlastníky:

Miroslav Heřman, bytem Petrovická 276, Hořejší Předměstí, 34401 Domažlice (podíl 1/6)

František Housar, bytem Náměstí 1, 34506 Kdyně (podíl 1/6)

Václav Housar, bytem Na koželužně 613, 34506 Kdyně (podíl 1/6)

Zdeněk Housar, bytem Libkov 21, 34506 Libkov (podíl 1/6)

Jiří Kolář, bytem Za Beránkem 760, 33901 Klatovy II (podíl 1/6)

Vladimíra Partynglová, bytem náměstí Hrdinů 886/15, Nusle, 14000 Praha 4 (podíl 1/6)

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve vlastnictví pana Miroslava Heřmana. Další údaje jsou uvedené v přílohách.

Dokumentace a skutečnost

Pro ocenění nemovitých věcí byly k dispozici podklady uvedené v předcházející části tohoto posudku. Při místním šetření bylo zjištěno, že stav dle evidence katastru nemovitostí odpovídá skutečnosti.

Místopis

Kdyně je menším městem místního významu s průmyslovou výrobou a rozšířenou občanskou vybaveností. Nachází se podél silnice I. třídy spojující Domažlice a Klatovy, ve vzdálenosti cca 10 km jihovýchodně od Domažlic.

Oceňované nemovité věci jsou situovány mimo zastavěná území obce.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí v k.ú. Kdyně mimo zastavěné území obce, jedná se o zemědělské pozemky, které jsou zemědělsky obhospodařovány. Přístup je realizován po nezpevněné polní cestě, která přechází v lesní, vedoucí po pozemku p.p.č. 1121/2 - ostatní plocha - ostatní komunikace ve vlastnictví města Kdyně.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Komentář: Poloha mimo záplavové území.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Exekuce
-----	---------

Komentář: Dle předloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2319 pro k.ú. Kdyně ze dne 30.5.2022 jsou vlastnická práva ke spoluvlastnickému podílu pana Miroslava Heřmana ve výši 1/6 omezena zahájenou exekucí a exekučním příkazem k prodeji předmětného spoluvlastnického podílu.

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

Komentář: Pozemky jsou dle veřejného registru půdy obhospodařovány panem Karlem Švajnerem. Případné nájemní smlouvy nebyly k ocenění předloženy.

3.2. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Zemědělské pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Zemědělské pozemky

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	o obvyklé a zjištěné ceně pozemků p.p.č. 432 a 433 v k.ú. Kdyně, obec Kdyně, okres Klatovy ve výši spoluvlastnického podílu 1/6 v rozsahu dle přiloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2319
Adresa předmětu ocenění:	k.ú. Kdyně 345 06 Kdyně
LV:	2319
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Domažlice
Obec:	Kdyně
Katastrální území:	Kdyně
Počet obyvatel:	5 146

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., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Zemědělské pozemky

Oceňované pozemky se nacházejí mimo zastavěné území obce. Jedná se o zemědělské pozemky v k.ú. Kdyně p.p.č. 432 a 433 zapsané v kultuře orná půda. Ve skutečnosti jsou pozemky zatravněné, jsou mírně sklonité s orientací na západ. V západní, okrajové, části pozemků vede vzdušné vedení vysokého napětí.

Pozemky jsou zemědělsky obhospodařované, bez trvalých porostů.

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 5-10 tisíci obyv. - vlastní území:	80,00%
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]	
orná půda	432	74713	16 207	2,87	80,00	5,17	83 790,19	
orná půda	433 a	74713	4 408	2,87	80,00	5,17	22 789,36	
orná půda	433 b	75044	595	1,66	80,00	2,99	1 779,05	
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6								
Celkem:		21 210 m ²					108 358,60	
Zemědělské pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu							=	108 358,60 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem							*	1 / 6
Zemědělské pozemky - zjištěná cena celkem							=	18 059,77 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Zemědělské pozemky

Porovnávací metoda

Popis pozemků viz popis u zjištěné ceny.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemky v k.ú. Oprechtice na Šumavě
Lokalita:	k.ú. Oprechtice na Šumavě
Popis:	V srpnu roku 2021 došlo dle informací od kupujícího k převodu zemědělských pozemků o ploše cca 2,5 hektarů za jednotkovou kupní cenu 35 Kč/m ² .
Koeficienty:	

redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
35	1	35,00	1,00	35,00



Název: Pozemky v k.ú. Chudenín
Lokalita: k.ú. Chudenín
Popis: S právními účinky ke dni 1.7.2021 došlo v k.ú. Chudenín k prodeji pozemků za cenu 7 310 475,- Kč (kupujícím byla akciová společnost, cena byla bez DPH). Jedná se o ostatní plochy - neplodné půdy a trvalé travní porosty nacházející se mimo zastavěné území o celkové ploše 29 24 19 m².

Koeficienty:

redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku - celková výměra pozemků x jednotková cena		1,15		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
7 310 475	292 419	25,00	1,15	28,75



Název: Pozemek v k.ú. Uhliště
Lokalita: k.ú. Uhliště
Popis: V posledním období byl v Uhlišti uskutečněn prodej pozemku za cenu 12 500,- Kč. Jedná se o pozemek p.p.č. 433/14, který je vedený v kultuře ostatní plocha - jiná plocha, navazuje na zemědělské pozemky.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - cenový vývoj		1,10		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
12 500	500	25,00	1,10	27,50



Minimální jednotková porovnávací cena	28 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	30 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	35 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Trh se zemědělskými pozemky v místě existuje. Se zemědělskými pozemky, které jsou běžně obhospodařovatelné, se obchoduje v cenových úrovních cca okolo 25 až 35 Kč/m² v závislosti na situování, možnému hospodářskému využití.

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu - znalecký standard č. 1:

Dle metodiky ÚZSVM (r. 2010) - určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu pozemku v případě insolvenčního/exekučního řízení

Popis řešení:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky. Vliv na OC spoluvlastnického podílu má typ nemovitostí a výše spoluvlastnického podílu.

Typ nemovité věci:

U nemovitostí komerčních (přinášejících výnos) je OC spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitost přináší totožný výnos (zemědělské pozemky jsou v dané lokalitě většinou propachtovány).

Výše spoluvlastnického podílu:

Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykovávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník. Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení OC spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu.

ZÁVĚR:

V databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a atypičnosti, prakticky nenacházejí.

Výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu se stanoví na základě konzultací se spolupracujícími odhadci a pracovníky realitních kanceláří následovně:

Komerční nemovité věci:

- většinový podíl - snížení aritmetického podílu do 5 %
- menšinový podíl - snížení aritmetického podílu o cca 5 – 10 %

Nekomerční nemovité věci:

- většinový podíl - snížení aritmetického podílu o cca 15 – 20 %
- menšinový podíl - snížení aritmetického podílu o cca 20 – 40 %

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	432	16 207	30,00		486 210
orná půda	433	5 003	30,00		150 090
Obvyklá cena před korekcí ceny					636 300
spoluvlastnický podíl					
				* 1,00 / 6,00 =	106 050,00
vliv velikosti podílu				* 0,90 =	95 445,00
Celková výměra pozemků		21 210	Hodnota pozemků celkem		95 445

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Zemědělské pozemky	18 060,- Kč
-----------------------	-------------

Výsledná cena - celkem: 18 060,- Kč

slovy: Osmnácttisícšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

18 060 Kč

slovy: Osmnácttisícšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Zemědělské pozemky	95 445,- Kč
-------------------------	-------------

Hodnota pozemku	95 445 Kč
-----------------	-----------

Silné stránky

- běžně zemědělsky obhospodařovatelné pozemky

Slabé stránky

- nezjištěny

Obvyklá cena

95 445 Kč

slovy: Devadesátpěttisícčtyřistačtyřicetpět Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výše obvyklé ceny byla stanovena na základě vyhodnocení porovnávací metody ocenění s přihlédnutím k situování a možnému využití. V dané lokalitě jsou zemědělské pozemky, které jsou běžně hospodářsky využitelné, prodávány v cenových relacích okolo 25 až 35 Kč za m².

Poptávka v místě existuje, pozemky jsou obchodovatelné. Jako podklady byla použita vlastní databáze uskutečněných prodejů zemědělských pozemků.

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zpracování znaleckého posudku o obvyklé a zjištěné ceně pozemků p.p.č. 432 a 433 v k.ú. Kdyně, obec Kdyně, okres Klatovy ve výši spoluvlastnického podílu 1/6 v rozsahu dle přiloženého výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2319.

OBVYKLÁ CENA

95 445 Kč

slovy: Devadesátpětisícčtyřistačtyřicetpět Kč

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2319 pro k.ú. Kdyně, obec Kdyně, okres Klatovy vyhotovený dálkovým přístupem pro účely insolvenčního řízení č.j.: KSPL 58 INS 4827/2021 dne 30.5.2022	2
Snímek katastrální mapy k.ú. Kdyně získaný z nahlížení do katastru nemovitostí na internetových stránkách http://nahlizeniidokn.cuzk.cz dne 26.6.2022	1
Snímek katastrální mapy k.ú. Kdyně a ortofotomapy získaný z nahlížení do katastru nemovitostí na internetových stránkách http://nahlizeniidokn.cuzk.cz dne 26.6.2022	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 7.7.2022	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2707-22.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 6.10.1993 pod č.j. Spr 1806/93 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4052/2022 evidence posudků.

V Klatovech 27. 7. 2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Václav VLČEK
Denisova 93/I
339 01 Klatovy

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 4052/2022

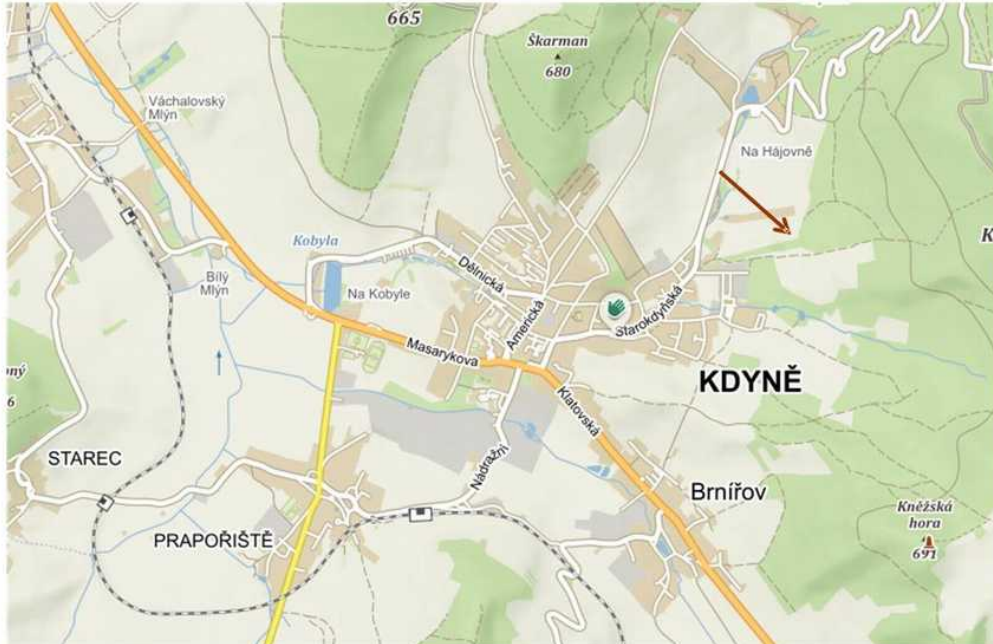
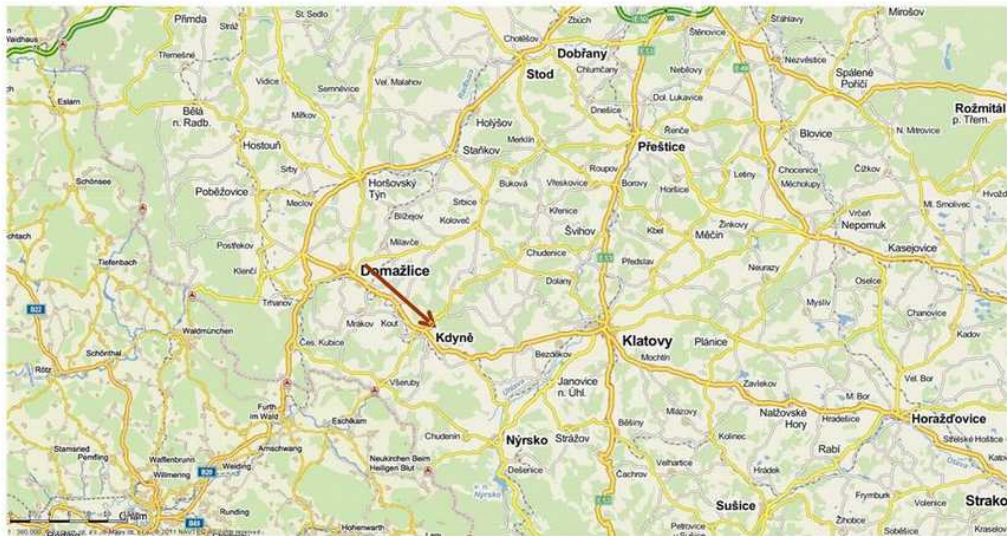
počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 2319 pro k.ú. Kdyně, obec Kdyně, okres Klatovy vyhotovený dálkovým přístupem pro účely insolvenčního řízení č.j.: KSPL 58 INS 4827/2021 dne 30.5.2022	2
Snímek katastrální mapy k.ú. Kdyně získaný z nahlížení do katastru nemovitostí na internetových stránkách http://nahliznidokn.cuzk.cz dne 26.6.2022	1
Snímek katastrální mapy k.ú. Kdyně a ortofotomapy získaný z nahlížení do katastru nemovitostí na internetových stránkách http://nahliznidokn.cuzk.cz dne 26.6.2022	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 7.7.2022	1





Mapa oblasti



FOTODOKUMENTACE



Pohled na oceňované pozemky
- od západu



Bližší pohled na oceňované pozemky
- el. vedení v jihozápadní části pozemků