

Ing. Jaroslav Chmelík, Jiráskova 4, 350 02 Cheb
znalec v oboru ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitosti

ZNALECKÝ POSUDEK


č. 4.285

o stanovení ceny v místě a čase obvyklé nemovitosti – zemědělského pozemku parc. č. 373/1
k.ú. Boječnice, obec Bor – samostatná část Boječnice, okres Tachov, Plzeňský kraj, ČR.

Posudek vyžádal: INSOLVENCY v.o.s.
Švehlova 472/15
500 02 Hradec Králové
(insolvenční správce)

Účel posudku: zjištění ceny nemovitosti v místě a čase obvyklé (dle zák.č. 151/97 Sb.)
pro účely insolvenčního řízení (čj. KSPL 27 INS 26254/2013 – A - 9).

V Chebu dne 23.5.2014

Posudek obsahuje  stran/y/ textu včetně obálky
a předává se ve 2 vyhotoveních.

A/ Situace - prohlídka a zaměření nemovitosti byly provedeny osobně znalcem dne 22.5.2014 za účasti dlužníka.

Podklady pro ocenění:

- skutečnosti zjištěné při prohlídce nemovitosti, informace dlužníka
- informace objednatele ocenění
- kopie usnesení Krajského soudu v Plzni čj. KSPL 27 INS 26254/2013 – A – 9 o ustanovení insolvenčního správce a vyhlášení konkurzu na majetek dlužníka
- kopie výpisu z katastru nemovitostí (LV č. 824 pro k.ú. Boječnice) z 2.12.2013 (z KÚ)
- informace o pozemku parc. č. 373/1 k.ú. Boječnice ze 14.5.2014 (z internetu)
- kopie kupní smlouvy z 5.12.2011 (nabývací titul)
- informace o cenách nemovitostí a nájemném (z realitních kanceláří, odborného tisku, internetu a vlastní databáze)
- nabídky realitních kanceláří
- fotodokumentace z prohlídky nemovitost

Předmět ocenění: zemědělský pozemek, rybník, trvalé porosty

B/ Nález - vlastník: Šlégl Zdeněk
Boječnice 20
348 02 Bor
r.č. 77 06 14/5986

(LV č. 824 pro k.ú. Boječnice)

- dlužník: dtto vlastník
IČ: 86 89 98 48

Stručný popis nemovitosti (byt):

Předmětem ocenění je pozemková parcela parc. č. 373/1 v k.ú. Boječnice, obec Bor – samostatná část Boječnice, okres Tachov, Plzeňský kraj, ČR.

Jedná se o pozemek, vedený na LV jako trvalý travní porost o výměře 5.512 m², tj. 0,55 ha, t.zn. zemědělský pozemek. Je to dlouhý a úzký pás pozemku, situovaný po levé straně velké zemědělské farmy, a sice mezi oplocením farmy a místní komunikací. Spodní polovina pozemku je příkrý svah s příkopem, souvisle zarostlý náletovou zelení. Horní polovina pozemku je širší, v příčném směru téměř rovinná (v podélném směru spolu se silnicí dále mírně stoupající) a obsahuje dvě malé umělé nádrže (rybníky) nad sebou. Oba rybníky jsou kvalitně provedeny, mají hráz údolního typu (spodní, která je bez vody, má hráz na mokré straně zpevněnou lomovým kamenem) a zařízení na regulaci odtoku, t.zn. kbel (byt dřevěný). Horní rybník je bez vody. Plocha každého rybníka je cca 200 – 300 m². Povinný měl při jejich koupi záměr na vybudování sádek, později pak k němu nedošlo.

Pozemek je situován na svahu, po pravé straně silnice Bor – Stříbro, Horšovský Týn a je dopravně dobře dostupný přílehlou místní, zpevněnou komunikací.

C/ **Ocenění** – je provedeno pro účely insolvenčního řízení na základě usnesení soudu, t.zn. v úrovni ceny v místě a čase obvyklé ke dni prohlídky, tj. k 22.5.2014.

K vlastnímu ocenění – pokud se týká pojmu cena obvyklá (tržní), je její definice uvedena v § 2 zákona o oceňování majetku č. 151/97 Sb.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popř. 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 majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku a vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Na tomto místě je třeba uvést několik podstatných změn, ke kterým došlo od 1.1.2014 v oceňování nemovitostí v souvislosti s novým občanským zákoníkem.

Jako jeden z doprovodných zákonů k novému občanskému zákoníku byl v minulém roce schválen zákon č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva. Tyto změny se dotkly také zákona č. 151/97 Sb., o oceňování majetku. Ten upravuje oceňování nemovitostí především pro potřeby výběru daní a další případy, kdy je nutné relativně snadno a přezkoumatelně určit cenu.

Lze předelat, že novela nic nemění na vlastním způsobu ocenění staveb. V souladu se zásadou *superficies solo cedit* se bude cena stavby přičítat k ceně pozemku (tj. jak uvádí důvodová zpráva, stavba je chápána jako zhodnocení pozemku - § 10 odst. 8).

V případě odlišného vlastnictví stavby a pozemku bude jejich cena uvedena pochopitelně samostatně.

Hlavní změnou je tedy to, že stavba je součástí pozemku.

Z hlediska způsobu a metod oceňování, novela nemohla nic změnit, protože teorie oceňování nemovitostí je na zákonu o oceňování majetku v podstatě nezávislá. Dále se tedy bude obecně k určení obvyklé ceny používat všech tří standardních metod (výnosová, věcná, porovnávací).

Novela cenového zákona však v § 2 doplnila definici obvyklé ceny o pravidlo, že se určí porovnáním. Tímto způsobem se ovšem postupuje běžně již dnes.

Jelikož však byly, jsou a budou nemovitosti, které mají natolik ojedinělé vlastnosti (polohu, účel využití), že nelze ke srovnání nalézt žádné podobné nemovitosti, zůstane nadále přípustné stanovit obvyklou cenu i jinými metodami.

Bylo provedeno také množství terminologických změn: např. se cena bude podle cenového předpisu určovat (nikoliv zjišťovat), místo podniku se bude oceňovat závod, nemovitosti budou označovány jako nemovité věci atd.

Závěr

Sluší se znovu zdůraznit, že na způsobu ocenění obvyklou cenou, které by mělo převažovat, nemohla novela ničeho změnit, protože teorie oceňování nemovitostí je na zákonu o oceňování majetku v podstatě nezávislá. Pro osoby, provádějící ocenění podle cenového předpisu přináší zákon převážně jen drobné změny (citace z článku Mgr. Jakub Hanák, Ph.D. et Ph.D., autor působí na Právnické fakultě Masarykovy univerzity a je předsedou spolku ITEZ).

Pokud se týká obecně metod ocenění – jsou použity nejčastěji používané metody komerčního tržního ocenění nemovitého majetku, t.zn. metoda výnosová, nákladová a metoda porovnání tržních cen s tím, že výsledná cena je pak zjištěná váženým průměrem všech takto zjištěných údajů. Pokud se týká popisu jednotlivých metod ocenění, velikost a rozsah oceňované nemovitosti neumožňuje obšírný výklad k jednotlivým způsobům ocenění a omezuje se na stručný popis jejich obsahu.

Výnosová metoda je založena na vztahu mezi tokem peněžních příjmů (cash flow) a cenou. Výnos z majetku se pak počítá ze stabilizovaného čistého příjmu, vyděleného odpovídající kapitalizační mírou.

Uvedená metoda je základem výnosových metod oceňování v obecných oceňovacích předpisech.

Metoda nákladová (metoda věcné hodnoty) je založena na principu pojetí náhrady, t.zn. na tvrzení, že perspektivní kupující nebude ochoten zaplatit za majetek víc, než by činily náklady na jeho pořízení. Tímto způsobem se zjistí hodnota stavby, snížená o patřičné opotřebení. Základem pro tento způsob ocenění je ocenění fyzických jednotek množství (zde m³ obestavěného prostoru) průměrnou cenou. Výsledkem je pak určení reprodukční ceny a následně věcné hodnoty. Jedná se o metodu standardně užívanou v oceňovacích vyhláškách.

Metoda porovnání tržních cen je založena na srovnání předmětné nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jedná se o metodu nejvýstižnější a ve světě nejpoužívanější a od 1.1.2014 také metodu cenovým zákonem preferovanou.

Je pochopitelné, že míra přesnosti a výstižnosti při stanovení obvyklé ceny nemovitosti je závislá na množství a kvalitě podkladů a informací, které má znalec k dispozici. To se týká zejména cen z realizovaných cen převodů nemovitosti, kde jsou ceny velmi často deformovány podmínkami trhu (např. masivními prodeji obecního majetku za velmi nízké ceny, spekulativní nákupy, aukce, legislativa a jiné).

Pokud se týká ocenění pozemku, je pro jednoduchost použita pouze porovnávací metoda, další používané způsoby ocenění, tj. např. Naegeliho metoda polohových tříd či Sammelova metoda, nejsou pro ocenění bytu adekvátní.

V daném případě, t.zn. při ocenění pozemku, není v mé databázi k dispozici dostatečné množství objektivních a aktuálních údajů o cenách z již realizovaných prodejů v dané lokalitě a v posledním období, ovšem je k dispozici značné množství nabídek realitních kanceláří.

Je proto možné stanovit jeho cenu velmi přesně a pouze na základě těchto cenových informací (t.zn. metodou porovnání tržních cen), bez nutnosti výpočtu kapitalizace fiktivního nájmu či stanovení reprodukční ceny.

Při stanovení ceny dané nemovitosti jsou posuzovány všechny relevantní skutečnosti, t.zn. především známé a dostupné údaje o realizovaných prodejkách pozemků v dané lokalitě a okolí, a to v poslední době (z realitních kanceláří, odborného tisku, internetu a vlastní databáze) a vlastnosti dané lokality – velikost a tvar pozemku, jeho situování a poloha, dopravní dostupnost, v daném případě zásobování vodou a další.

Dále pak situace na trhu s nemovitostmi obecně, v neposlední řadě i specifické podmínky trhu v místě a obtížná prodejnost nemovitostí na současném realitním trhu obecně.

V příloze posudku uvádím několik nabídek realitních kanceláří na prodej stavebních parcel, uvedených na internetu. Ceny nabízených pozemků se liší podle polohy, velikosti a vybavení, navíc pak ve většině případů obsahují již provizi RK, právní servis a další eventuelní náklady. Kromě toho jsou většinou více subjektivním přáním majitele (či RK), než vyjádřením reálné kupní ceny. Je proto třeba je při posuzování redukovat o min. 10 – 15% (redukce ceny s ohledem na prameny).

V databázi nabídek realitních kanceláří, uvedených na internetu, bylo nalezeno celkem 6 nabídek porovnávacích nemovitostí. Cenové nabídky jsou rozdílné a liší se podle toho, zda – li jde o čistě zemědělskou půdu (louky, pastviny) nebo ostatní plochy. Cenové rozpětí je cca 11,- až 22 Kč/m². Vyhlášková cena pro bonitní třídu BPEJ 5.46.12. (viz LV) činí v základní ceně bez přírůžek 5,75 Kč/m².

Dlužník pozemek koupil (dle KS) za cenu 8,- Kč/m². První dojem při prohlídce nemovitosti, t.zn. při cestě z návsi kolem spodního úzkého konce parcely, zarostlého náletem, vzhůru do kopce, je dojem, že se jedná o hospodářsky nevyužitelný pozemek za cenu 1,- Kč/m². Horní plošina s rybníky však názor radikálně mění.

Pro potřeby Pozemkového fondu ČR jsem za 20 let ocenil více než 200 rybníků, takže vím, že nejdražší položkou je hráz. Její cena se pohybuje v desetitisících až statisících korun, dle velikosti, t.zn. kubatury. Rovněž vodní plocha rybníka činí ve vyhláškové ceně min. 10,- Kč/m². Zájem o rybníky je veliký a jsou předmětem spekulacních prodejů. Spousta nových rybníků byla v posledních letech vybudována. Prodejní cena kvalitního rybníka, t.zn. se zpevněnou hrází, kbelem, regulací přítoku a obtočnou stokou, příjezdem a zejména pravidelným a stálým přítokem vody, činí min. 1, mil. Kč/ha, t.zn. min. 100,- Kč/m².

Po zvážení všech relevantních údajů a respektování specifických podmínek oceňovaného pozemku (zejména existence vodních nádrží), určuji pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného pozemku parc. č. 373/1 o výměře 5.512 m² sazbu 15,- Kč/m².

T.zn., že cenu oceňovaného pozemku určuji hodnotou

$$5.512 \text{ m}^2 \times 15,- = \underline{82.680,- \text{ Kč}}$$

Součástí ceny pozemku je i jeho příslušenství, t.zn. stavby rybníků (hráze, kbely, zděná šachta) a trvalé porosty (mimo bezcenný nálet i několik vzrostlých listnáčů).

Současně s oceněním bytu byla posuzována otázka práv a závad, které jsou s oceňovanou nemovitostí spojena. Při tom bylo zjištěno, že kromě úkonů a omezení vlastnického práva, která jsou zapsána v části C) listu vlastnictví (t.zn. zástavní právo, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti) žádná práva a závady s oceňovanou nemovitostí spojena nejsou. Nejsou proto ani předmětem samostatného ocenění.

D/ Z á v ě r

Na základě provedené analýzy a po zhodnocení všech relevantních skutečností stanovuji informativní odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti, tj. pozemku parc. č. 373/1 k.ú. Boječnice o výměře 5.512 m², zapsaného na LV č. 824 pro k.ú. Boječnice, obec Bor – samostatná část Boječnice, okres Tachov, Plzeňský kraj, vč. jeho příslušenství, práv a závad částkou

80.000,- Kč

slovy: osmdesáttisíc00/100 korun českých

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 22.11.1998 č.j. Spz 581/93 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady

Znalecký výkon je zapsán pod poř. č. znaleckého deníku.

Enalečné účtuji podle připojené likvidace.

Počet listů:

**Přílohy:**

- kopie map širšího území
- kopie katastrálních map
- kopie výpisu z katastru nemovitostí
- kopie informace o pozemku
- kopie usnesení KS v Plzni
- kopie kupní smlouvy
- nabídky realitních kanceláří
- fotodokumentace



KN

Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [nápořádě](#) (PDF formát).
Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.12.2013 08:17:00

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 560758 Bor

St.území: 607291 Boječnice

List vlastnictví: 824

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Šlégl Zdeněk, Boječnice 20, 34802 Bor	770614/5986	

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
373/1	5512	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 373/1 Z-3728/2012-410

Existence Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí (soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.) 124 EX-6230/2010 -36 ze dne 07.06.2012. Právní moc ke dni 11.06.2012.

Z-3728/2012-410

Zástavní právo exekutorské

- a) pohledávka 71.428,14 Kč
- b) příslušenství a další náklady spojené s řízením

Profidebt, s.r.o., Klimentská Šlégl Zdeněk, Boječnice 20, 34802 Bor, RČ/IČO: 1216/46, Nové Město, 11000 Praha 1, 770614/5986

RČ/IČO: 27221971

Parcela: 373/1 Z-3886/2012-410

Existence Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti (soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.) 124 EX-6230/2010 -35 ze dne 07.06.2012. Právní moc ke dni 11.06.2012.

Z-3886/2012-410

Dražební vyhláška

Parcela: 373/1 Z-3746/2013-410

Existence Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání (soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.) 124 EX-6230/2010 -99 (dražební jednání dne 24.9.2013) ze dne 24.07.2013.

Z-3746/2013-410

Existence Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání (soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.) 124 EX-6230/2010 -113 (odročení dražebního jednání na neurčito) ze dne 24.09.2013.

Z-8114/2013-410

Jiné zápisy - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Existence

Smlouva kupní ze dne 05.12.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.12.2011.

V-3913/2011-410

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.12.2013 08:17:00

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 560758 Bor

Kat.území: 607291 Boječnice

List vlastnictví: 824

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Titula

Pro: Šlégl Zdeněk, Boječnice 20, 34802 Bor

RČ/IČO: 770614/5986

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
373/1	54612	5512

Podíl je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Naše tohoto výpisu mohou být dotčeny úkony katastrálního úřadu ve věci zn.

OO-26/2012-410 - Obnova operátu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

Vyhotovil:
Leský úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Kozelková Marie

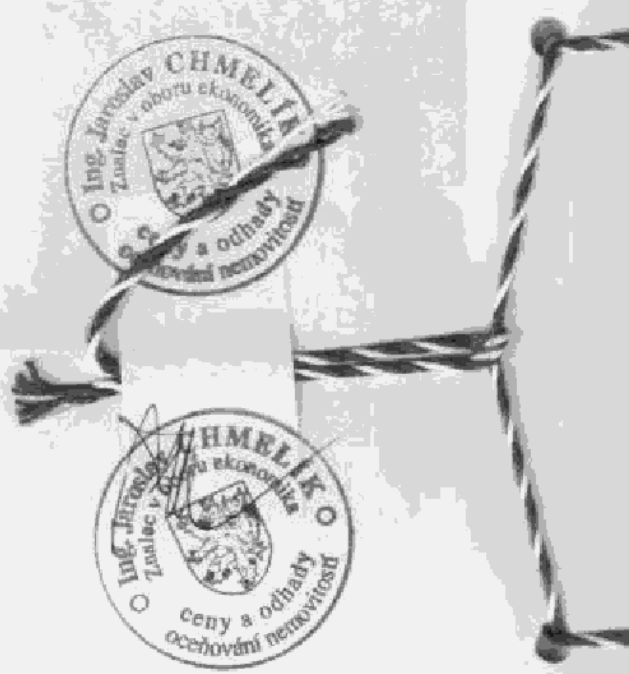
Vyhotoveno: 02.12.2013 08:18:09

Podpis, razítko: *h/*

Řízení PÚ: *2584/2013*



OSVOBOZENO
OD SPRÁVNÍCH
POPLATKŮ 34



Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem 110404855-203940-180814141602 že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z 10 listů se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zjišťovací prvek: bez zjišťovacích prvků

Ověřující osoba: Martina Zaňková

Vystavil: Bohumil Brychta

V Týništi nad Orlicí dne 14.08.2018



110404855-203940-180814141602