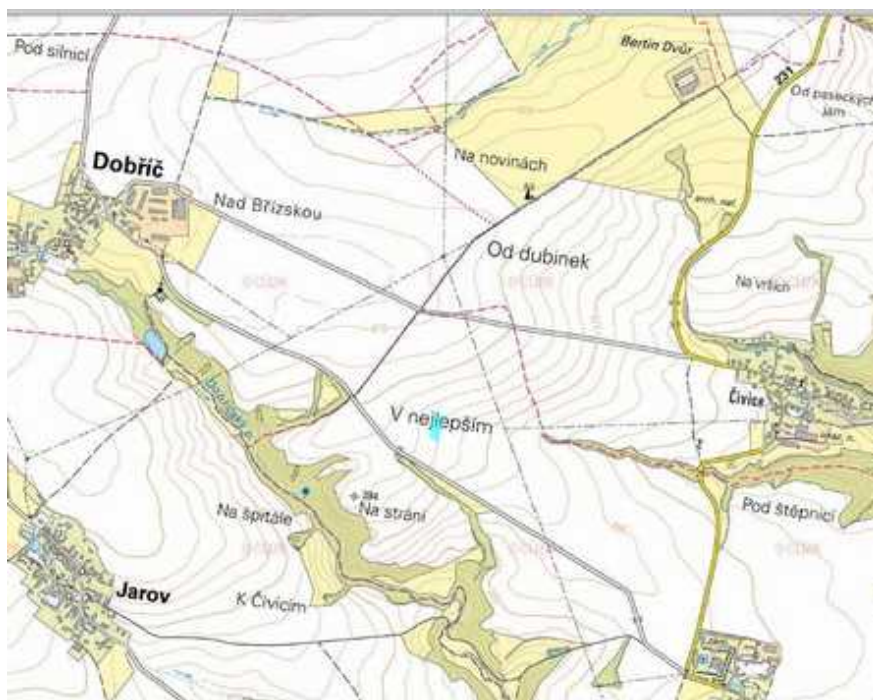


# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3237/2020

O ceně obvyklé v místě a čase podílu 1/2 za pozemky č.par. 231/48 a 493 orná půda, 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 19.5.2020 znalecký posudek vypracoval:

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

Počet stran: 9 čteně titulního listu a 15 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Vejprnicích 22.6.2020

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o ceně obvyklé v místě a čase podílu 1/2 za pozemky č.par. 231/48 a 493 orná půda, 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:	57
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Plzeň-sever
Obec:	Kaceřov
Katastrální území:	Kaceřov
Počet obyvatel:	143

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.5.2020 za přítomnosti soudního znalce a spoluvlastníka.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpis z KN katastrálního úřadu Plzeň - sever LV 57
- kopie katastrální mapy
- fotodokumentace pořizená 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**

Robert Polcar, č. p. 55, 331 51 Kaceřov, LV: 57, podíl: 1 / 2  
Jiřina Václavíková, č. p. 90, 330 05 Dobříč, LV: 57, podíl: 1 / 2

## **6. Dokumentace a skutečnost**

- byla pořizena 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 sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů 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 podíl 1/2

## **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 podíl 1/2**

#### **Ocenění**

#### **Zemědělské pozemky oceněné dle § 6**

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	231/48	41212	3 849	8,37		8,37	32 216,13
orná půda	493	44702	142	5,41		5,41	768,22

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 3 991 m<sup>2</sup>

**Pozemky podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 32 984,35 Kč**

**Úprava ceny vlastnickým podílem \* 1 / 2**

**Pozemky podíl 1/2 - zjištěná cena celkem = 16 492,18 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

1. Pozemky podíl 1/2

16 492,20 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**16 492,20 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**16 490,- Kč**

slovy: Šestnácttisícčtyřistadevadesát 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 m<sup>2</sup> Kaznějov, okres Plzeň-sever

**2 000 000 Kč (65 Kč za m<sup>2</sup>)**

pozemek parc.č. 754 o výměře 683 m<sup>2</sup> – orná půda, pozemek parc.č. 757 o výměře 757 m<sup>2</sup> – orná půda, pozemek parc.č. 783 o výměře 1 762 m<sup>2</sup> – orná půda, pozemek parc.č. 810/80 o výměře 1 926 m<sup>2</sup> – orná půda, pozemek parc.č. 844/33 o výměře 1 763 m<sup>2</sup> – orná půda, pozemek parc.č. 844/39 o výměře 804 m<sup>2</sup> – orná půda, pozemek parc.č. 848 o výměře 6 190 m<sup>2</sup> – orná půda, pozemek parc.č. 849 o výměře 5 512 m<sup>2</sup> – orná půda, pozemek parc.č. 850 o výměře 1 942 m<sup>2</sup> – orná půda, pozemek parc.č. 882 o výměře 2 572 m<sup>2</sup> – orná půda, pozemek parc.č. 925/2 o výměře 426 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 925/5 o výměře 52 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 925/7 o výměře 50 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 925/8 o výměře 787 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 925/9 o výměře 420 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 925/28 o výměře 708 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 1070/23 o výměře 913 m<sup>2</sup> – orná půda, pozemek parc.č. 1092/2 o výměře 143 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 1092/3 o výměře 530 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 1216/2 o výměře 1 573 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 1216/18 o výměře 511 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 1216/23 o výměře 47 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 1216/25 o výměře 32 m<sup>2</sup> – trvalý travní porost, pozemek parc.č. 1220/29 o výměře 62 m<sup>2</sup> – 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 m<sup>2</sup>, Plasy, okres Plzeň-sever 262 472 Kč (43 Kč za m<sup>2</sup>).**

**3. Prodej pole 15 688 m<sup>2</sup>, Plasy, okres Plzeň-sever 784 400 Kč (50 Kč za m<sup>2</sup>).**

**4. Prodej pole 15 326 m<sup>2</sup>, Plasy - Nebřeziny, okres Plzeň-sever 766 300 Kč (50 Kč za m<sup>2</sup>).**

**5. Prodané pole 12 451 m<sup>2</sup> okres Plzeň - sever, obec Jarov u Dobříče prodaný cena 435 785,- Kč ( 35,- Kč/m<sup>2</sup>).**

## **6. Dražba pole 76 755 m<sup>2</sup> Rybnice, okres Plzeň-sever, 1 700 000 Kč**

**(22 Kč za m<sup>2</sup>).**

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

### **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 ..... 16 490- Kč,**

**Pozemky pozemky č.par. orná půda ( zemědělská půda) celková výměra.....3 991 m<sup>2</sup>**

### **ZÁVĚR**

**Obvyklá cena za ½ podíl na pozemcích orná půda 35,- Kč/m<sup>2</sup>  
( 69 840,- Kč )**



Ve Vejprnicích 22.6.2020

Kamil Němeček  
Na Zavážce 722  
330 27 Vejprnice  
telefon: +420602103274  
e-mail: nemecekznan@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. 3237/2020 znaleckého deníku.