

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3239/2020

O ceně obvyklé v místě a čase podílu 1/2 na pozemku č.par. 248/3 ostatní plocha, to vše v k.ú. Zruč, obec Zruč - Senec, 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: nemecekznal@seznam.cz

Počet stran: 11 včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ve Vejprnicích 24.6.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé v místě a čase podílu 1/2 na pozemku č.par. 248/3 ostatní plocha, to vše v k.ú. Zruč, obec Zruč - Senec, okres Plzeň - sever a kraj Plzeňský.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek podíl 1/2
Adresa předmětu ocenění: Zruč - Senec
330 08 Zruč - Senec
LV: 1751
Kraj: Plzeňský
Okres: Plzeň-sever
Obec: Zruč-Senec
Katastrální území: Zruč
Počet obyvatel: 3 287
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **745,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

<u>Název koeficientu</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 350,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.5.2020 za přítomnosti soudního znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN katastrálního úřadu Plzeň - sever LV 1751
- 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

SJM Polcar Robert a Polcarová Lenka, č. p. 55, 331 51 Kaceřov, LV: 1751, podíl: 1 / 2

SJM Vít Martin a Vítová Lenka , Mgr., LV: 1751, podíl: 1 / 2

Vít Martin, Sladkovského 1214/69, 326 00 Plzeň

Vítová Lenka , Mgr., Školní 167, 330 08 Zruč-Senec

6. Dokumentace a skutečnost

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

7. Celkový popis nemovité věci

Obec Zruč je cca 5 km od krajského města. V obci je základní občanská vybavenost, s příměstskou dopravou.

V obci jsou veškeré inženýrské sítě.

Pozemek je zpevněná plocha bývalého laterálu Zemědělského družstva Třemošná. Pozemek je veden jako ostatní plocha a je zpevněna silničními panely.

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. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm
2. Pozemky

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.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - poloha	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Předkupní právo	I	-0,03
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - velikost	I	-0,15
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,788}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,850}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - velikost a předkupní právo	I	-0,20

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,730}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,575}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,620}$$

1. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18: 8.3.19. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 211
Nemovitá věc je součástí pozemku

Výměra: 96,00 m²

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m ²]	=	1 180,-
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3480
Základní cena upravená cena [Kč/m ²]	=	2 493,58
Plná cena: 96,00 m ² * 2 493,58 Kč/m ²	=	239 383,68 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 35 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 35 / 50 = 70,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 70,0 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,300
=	71 815,10 Kč
*	0,620
=	44 525,36 Kč

Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm - zjištěná cena

= **44 525,36 Kč**

2. Pozemky

Ocenění

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	350,-	0,04				14,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	248/3	96	14,00		1 344,-
Jiný pozemek - celkem				96		1 344,-
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu						= 1 344,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem						* 1 / 2
Pozemky - zjištěná cena celkem						= 672,- Kč

C. REKAPITULACE

1. Plochy ze silničních panelů tl. 150 mm	44 525,40 Kč
2. Pozemky	672,- Kč

Výsledná cena - celkem: **45 197,40 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **45 200,- Kč**

slovy: Čtyřicetpěttisícdvěstě 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 jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.

Stanovení obvyklé ceny porovnávacím způsobem

Jak vyplývá 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. Prodej pozemku 3 294 m² Líšťany - Luhov, okres Plzeň-sever

4 000 000 Kč (1 214 Kč za m²)

Prodej pozemku v krásné přírodě malebné obce Luhov u Líšťan, která se nachází cca 2km od vyhledávané rekreační oblasti Hracholusky. Pozemek má celkovou výměru 3294 m², z toho 1269m² je zahrada. K pozemku náleží současně i nádvoří se dvěma budovami (určenými k demolicí či rekonstrukci) a velká kvalitní stodola, kterou lze využít buďto k ustájení chovných zvířat či jako dílnu k opravě vozidel, muzeum vetránů, či jiné podnikatelské aktivity

2. Prodej komerčního pozemku 18 236 m² Líšťanská, Město Touškov

24 000 000 Kč (1 316 Kč za m²)

Ke koupi výrobní a skladovací areál sestávající se z více různých budov, hal a dalších staveb o celkové zastavěné ploše 3 724 m², který je umístěn na několika samostatných pozemcích tvořících funkční celek o celkové výměře 18 236 m² v Touškově u Plzně. Areál je skvěle dopravně dostupný a strategicky situovaný v těsné blízkosti Plzně a zároveň několik minut autem na hlavní silnici Plzeň-Karlovy Vary a druhým směrem na dálnici Praha-Rozvadov. Areál leží mimo obytnou zónou obce, s kterou přímo sousedí a v ÚP jsou pozemky areálu vedeny jako plochy výroby skladování. Celý areál v sobě skýtá velký podnikatelský potenciál s širokým rozsahem možností jeho využití, zejména pak pro výrobní zařízení v průmyslu a zemědělství (těžba, hutnictví, strojírenství, chemie), dlouhodobé skladování ve velkoplošných halách s vysokými stropy nebo i velký logistický provoz, související zařízení dopravní a technické infrastruktury, zařízení pro vědu a výzkum atd.

3. Prodej komerčního pozemku 3 877 m² Ke Kamenici, Třemošná **2 016 000,- Kč (520,- Kč/m²)**

Předmětem prodeje je rovinný stavební pozemek o celkové výměře 1200 m², určený územním plánem k podnikání spojeném s bydlením (plocha smíšená výrobní), v lokalitě Třemošná, jen 5 km od Plzně.

Dispozice: Parcela navazuje na konec příjezdové obecní komunikace. Její výjimečnost je mimo jiné podtržena polohou, která skýtá soukromí v přírodě a tvarem, který se případně nabízí k rozdělení na menší pozemky.

Inženýrské sítě: Elektřina, voda městská, kanalizace dešťová, vše na hranici pozemku

4. Prodej stavebního pozemku 4 527 m² Zruč-Senec - Senec, okres Plzeň-sever, 1 312 830 Kč (290 Kč za m²)

Prodej parcely na investiční příležitost, která navazuje na nově vznikající lokality rodinného bydlení v obci Zruč - Senec. Pozemky jsou jižně orientované v mírném svahu a nacházejí se v klidné lokalitě obce Senec u Plzně s výhledem do krajiny. Ve stávajícím stavu nejsou pozemky určené ke stavbě rodinného bydlení a je potřeba zažádat o změnu územního plánu. Ing. sítě končí v nedaleké lokalitě kde se již staví. K pozemkům vede ze tří stran obecní komunikace.

5. Prodej stavebního pozemku 216 m² Zruč-Senec - Zruč, okres Plzeň-sever, 1 090 000 Kč (5 046 Kč za m²)

Na prodej stavební pozemek určený ke stavbě chaty ve Zručí u Drahotínského rybníka. Na pozemku se aktuálně nachází stará dřevěná chatka určená k demolici. Na jejím místě by pak měl vyrůst moderní rekreační dům, na jehož stavbu je již vydáno stavební povolení. Kompletní projektová dokumentace je součástí prodeje. Na pozemek je přivedena elektřina, vodu nutno řešit vrtem. Nemovitost se nachází jen pár metrů od břehu Drahotínského rybníka ve velmi žádané rekreační zóně, jen 5 km od Plzně.

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 Zruč - Senec a nejbližším okolí na okrese Plzeň - sever lze cenu obvyklou v místě a čase stanovit takto:

Cena vyhláškova za podíl 1/2 nemovitosti 45 200,- Kč,

Pozemek č.par. 248/3 ostatní plocha celková výměra 96 m²

ZÁVĚR

**Obvyklá cena za podíl 1/2 pozemku ostatní plocha 400,- Kč
(38 400,- Kč)**

Ve Vejprnicích 24.6.2020

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. 3239/2020 znaleckého deníku.