

ZNALECKÝ POSUDEK

<u>Číslo položky:</u>	3130/2021
<u>Znalec:</u>	Renáta Havířová Pod Stráží 75 323 00 Plzeň IČO 64385795
<u>Obor, odvětví, specializace:</u>	základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
<u>Zadavatel:</u>	ins. správce dlužníka: Kateřina Machová AAA INSOLVENCE OK v.o.s. K Nemocnici 168/18 741 01 Nový Jičín
<u>Číslo jednací:</u>	bez čísla jednacího
<u>Předmět:</u>	 <p>Pozemek parc.č. 951 o výměře 3967m², lesní pozemek, parc.č. 1031/1 o výměře 5539m², orná půda a parc.č. 1116 o výměře 16059m², orná půda, zapsány na LV č. 143 pro k.ú. Výrov u Kralovic, obec Výrov u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice</p>
<u>Číslo vyhotovení:</u>	1/3
<u>Datum zpracování:</u>	01.09.2021
<u>Počet stran:</u>	13 včetně příloh

SEZNAM KAPITOL

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

- 1.1. Odborná otázka zadavatele
- 1.2. Účel znaleckého posudku
- 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

2. VÝČET PODKLADŮ

- 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat
- 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis
- 2.3. Věrohodnost zdroje dat

3. NÁLEZ

- 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat
- 3.2. Popis postupu při zpracování dat
- 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

4. POSUDEK

- 4.1. Postup při analýze dat
- 4.2. Výsledky analýzy

5. ODŮVODNĚNÍ

- 5.1. Interpretace výsledků analýzy
- 5.2. Kontrola postupu

6. ZÁVĚR

- 6.1. Citace zadané odborné otázky
- 6.2. Odpověď
- 6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost

7. PŘÍLOHY

- 7.1. Seznam příloh
- 7.2. Přílohy

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

- 8.1. Otisk znalecké pečeti
- 8.2. Datum a podpis

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je **určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 nemovité věci**: Pozemek parc.č. 951 o výměře 3967m², lesní pozemek, parc.č. 1031/1 o výměře 5539m², orná půda a parc.č. 1116 o výměře 16059m², orná půda, zapsány na LV č. 143 pro k.ú. Výrov u Kralovic, obec Výrov u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice

1.2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny, podklad pro insolvenční řízení **KSPL 51 INS 14707 / 2019** vedená u **Krajského soudu v Plzni**

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít dle jeho názoru vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

informace a podklady od objednatele

informace a podklady z prohlídky

<https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí

<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do katastru nemovitostí pro registrované uživatele

<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce

<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce

<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis

<https://www.firmy.cz/Institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace a úřady

<https://mapy.cz/> - mapový portál

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází,

z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 143 pro k.ú. Výrov u Kralovic ze dne 01.03.2021
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- Územní plán obce
- lesní hospodářské osnovy
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- databáze nemovitostí INEM
- realitní inzerce S reality
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, zaměření a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu, nebyl přítomen řádné prohlídce předmětu ocenění, prohlídka byla provedena dne 23.08.2021. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty.

Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 143 pro k.ú. Výrov u Kralovic ze dne 01.03.2021

Hochová Eva, Korandova 1922/13, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň 1/3

Kopecká Marie, Komenského 611, 33012 Horní Bříza 1/3

Machová Kateřina, č. p. 203, 33023 Vochov 1/3

Název katastrálního území:	Výrov u Kralovic
Název obce:	Výrov
Název okresu:	Plzeň sever
List vlastnictví:	LV č. 143

Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 143 pro k.ú. Výrov u Kralovic ze dne 01.03.2021

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Machová Kateřina

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Machová Kateřina
Zahájení exekuce - Machová Kateřina

- určení obvyklé ceny bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva a jiných zápisů

zemědělský půdní fond
nemovitá kulturní památka
- bez vlivu na obvyklou cenu

Poloha a charakteristika

Zemědělské pozemky v obci Výrov. Pozemek parc.č. 1031/1 o výměře 5539m², orná půda v nezastavěné, jižní okrajové části obce, jedná se o zemědělský pozemek, v územním plánu obce funkční využití FP - louky a pastviny, nad částí pozemku je elektrovedení. Pozemek parc.č. 1116 o výměře 16059m², orná půda v nezastavěné, jižní, okrajové části obce, jedná se o zemědělský pozemek, v územním plánu obce funkční využití FO - orná půda, nad částí pozemku je elektrovedení. Pozemek parc.č. 951 o výměře 3967m², lesní pozemek leží jihovýchodně od obce, ve vzdálenosti vzdušnou stranou přibližně 800m od zastavěného území obce. Dle lesního hospodářského plánu je LT pozemku 3K4, na pozemku je v zastoupení 95% borovice stáří 41 let a 5% bříza stáří 41 let.

4. POSUDEK

4.1. Postup při analýze dat

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1c, tj. určení zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, tj. určení obvyklé ceny.

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2, dle vyhlášky č. 488/2020 Sb. §1a), §1b) a §1c), tj. určení obvyklé ceny, případně tržní hodnoty a zjištěné ceny a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

Analýza dat bude provedena porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod. Případné rozdíly jsou zohledněny pomocí použitých korekčních koeficientů, které jsou použity v rozmezí 0,80 - 1,20. Při použití koeficientů je vycházeno z odborně doporučeného rozmezí (školení, semináře, metodiky apod.), z dlouhodobého sledování a tvorby vlastní databáze inzertních a realizovaných cen v závislosti na jednotlivých faktorech a vyhodnocení vlivů na realizované ceny. Při analýze transakcí se srovnatelnými nemovitými věcmi jsou ceny vzorků vyjádřeny jako cena za celek. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků.

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška č. 488/2020 Sb. §1c
zjištěná cena

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. Pozemky

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 2-5 tisíci obyv. - sousední k.ú.:	20,00%
Celková úprava ceny:	20,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1031/1	44702	5 539	5,41	20,00	6,49	35 948,11
orná půda	1116	41200	16 059	11,39	20,00	13,67	219 526,53
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			21 598 m ²				255 474,64

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	951	3K4	3 967	2,66		2,66	10 552,22
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 3 967 m ²							10 552,22
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu							= 266 026,86 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem							* 1 / 3
Pozemky - zjištěná cena celkem							= 88 675,62 Kč

2. Porosty

Lesní porosty oceněné zjednodušeným způsobem: § 45

Název	Výměra [m ²]	Stáří [let]	Zakme- nění	Bonita	Zastou- pení	Jednotková cena [Kč/m ²]	Uprav. jedn. cena	Cena [Kč]
BO - borovice lesní na pozemku p.č.: 951	3 967,00	41	10,00	3	95 %	10,32	9,80	38 876,60
BR - bříza bradavičnatá na pozemku p.č.: 951	3 967,00	41	10,00	2	5 %	4,13	0,21	833,07
Cena lesního porostu celkem:								39 709,67

Porosty - celkem:	39 709,67 Kč
Porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 39 709,67 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 1 / 3

Porosty - zjištěná cena celkem = **13 236,56 Kč**

Výsledky

1. Pozemky 88 675,60 Kč
2. Porosty 13 236,60 Kč

Výsledná cena - celkem: **101 912,20 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **101 910,- Kč**

slovy: Jednostojedentisícdevětsetdeset Kč

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, §2 a vyhlášky č. 503/2020 Sb.
obvyklá cena**

Analýza trhu

V daném případě ocenění nemovité věci trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě a typu nemovité věci) stále rostoucí tendenci poptávky. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen nejvíce podobných nemovitých věcí v stejné lokalitě.

Porovnávací metoda zemědělské pozemky


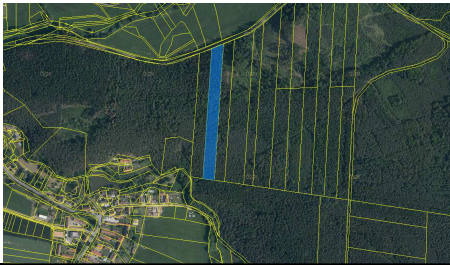
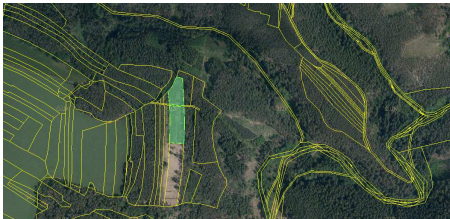
lokality	cena	druh ceny
1) Kaznějov, Rybnice, okr. Plzeň sever Zemědělské pozemky o celkové výměře 89203m ² .	29,71 Kč/m ²	realizovaná cena, prodej 02/2021
2) Kaznějov, okr. Plzeň sever Zemědělské pozemky o výměře 40216m ² .	37,30 Kč/m ²	realizovaná cena, prodej 05/2021
3) Plasy, okr. Plzeň sever Zemědělské pozemky o výměře 32176m ² .	24,86 Kč/m ²	realizovaná cena, prodej 03/2021
4) Výrov, okr. Plzeň sever Zemědělský pozemek o výměře 1989m ² , v ploše územní rezervy	50,00 Kč/m ²	realizovaná cena, prodej 12/2020
5) Výrov, okr. Plzeň sever Zemědělský pozemek o výměře 25501m ²	30,00 Kč/m ²	realizovaná cena, prodej 05/2021

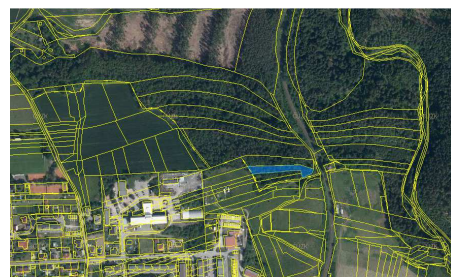


hodnocení vzorků

č.nem.	Kč/m ²
1. pozemky Kaznějov, Rybnice, okr. Plzeň sever	29,71
2. pozemky Kaznějov, okr. Plzeň sever	37,30
3. pozemky Plasy, okr. Plzeň sever	24,86
4. pozemky Výrov, okr. Plzeň sever	50,00
5. pozemky Výrov, okr. Plzeň sever	30,00
minimum	24,86
maximum	50,00
medián	30,00
průměr	34,37
jednotková cena (median)	30,00
užitná plocha m ²	21 598
porovnávací hodnota	647 940
spoluvlastnický podíl ve výši 1/3	215 980

lesní pozemky

lokality	cena	druh ceny
1) Buček, okr. Plzeň sever Lesní pozemky o výměře 375m ² , bezlesí.	10,67 Kč/m ²	realizovaná cena, prodej 07/2020
		
2) Chotiná, okr. Plzeň sever Zemědělské pozemky o výměře 10602m ² , smrk věk 121, borovice, smrk věk 42 let, borovice věk 83	14,81 Kč/m ²	realizovaná cena, prodej 05/2021
		
3) Kočín, Rybnice, okr. Plzeň sever Lesní pozemky o výměře 7236m ² , bříza, smrk borovice věk 5 let Dub zimní věk 61 let	6,29 Kč/m ²	realizovaná cena, prodej 06/2020
		



hodnocení vzorků

č.nem.	Kč/m ²
1. pozemky Buček, okr. Plzeň sever	10,67
2. pozemky Chotiná, okr. Plzeň sever	14,81
3. pozemky Kočín, Rybnice, okr. Plzeň sever	6,29
minimum	6,29
maximum	14,81
median	10,67
průměr	10,59
jednotková cena (maximum)	14,81
užitná plocha m ²	3 967
porovnávací hodnota	58 751
spoluvlastnický podíl ve výši 1/3	19 584

4.2. Výsledky analýzy

Z analýzy vyplývá, že zjištěná cena činí 101.910,- Kč, porovnávací hodnota činí 235.564,- Kč. Z dlouhodobé zkušenosti při určování zjištěné ceny nemovitých věcí je jednoznačné, že zjištěná cena je jen ve výjimečných případech podobná jako obvyklá cena, ve většině případů tomu tak není a výsledky zjištěné ceny jsou nižší i vyšší než cena obvyklá. Cena zjištěná je používána pro účely daní a poplatků. Ze srovnávací analýzy vyplývá, že podobné nemovité věci jsou v lokalitě obchodovány spíše málo. Byly porovnány vzorky realizovaných cen, výsledkem porovnání je u zemědělských pozemků medián, který je zároveň vzorkem č. 5 a je vyhodnocen jako nejvíce podobný s oceňovanými nemovitými věcmi, u lesních pozemků je výsledkem porovnání maximum. Porovnávací hodnota po zaokrouhlení ve výši 235.500,- Kč.

Porovnávací hodnota: 235 500,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Zadaná odborná otázka: určení obvyklé ceny

6.2. Odpověď

Obvyklá cena je určena:

ve výši: 235 500,- Kč

slovy: dvěšttřicetpěttisícpětset Kč

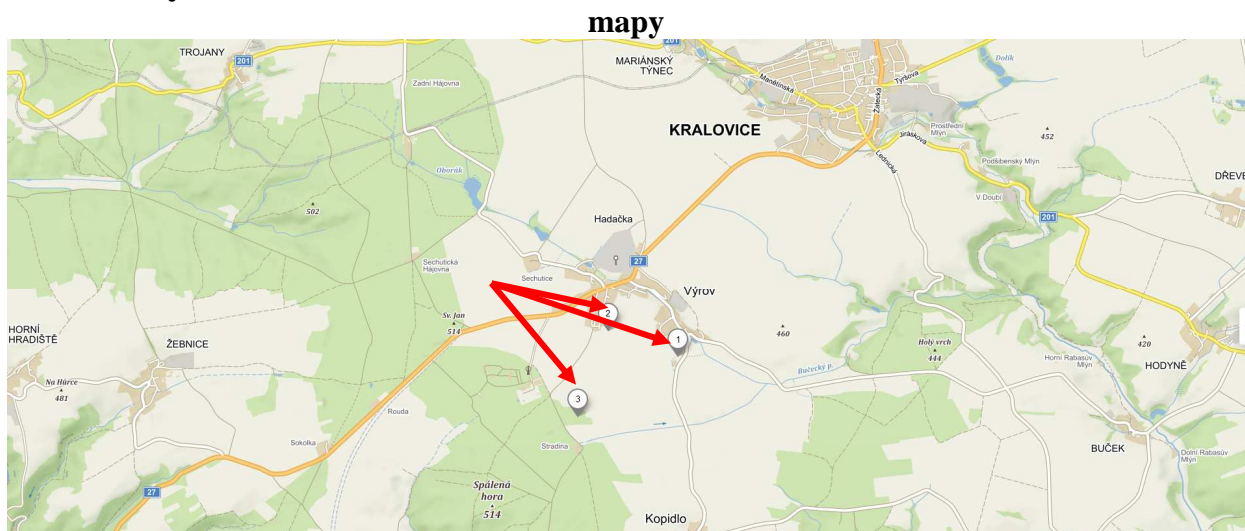
6.3. Podmínky správnosti závěrů, případné skutečnosti snižující jeho přesnost
Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost

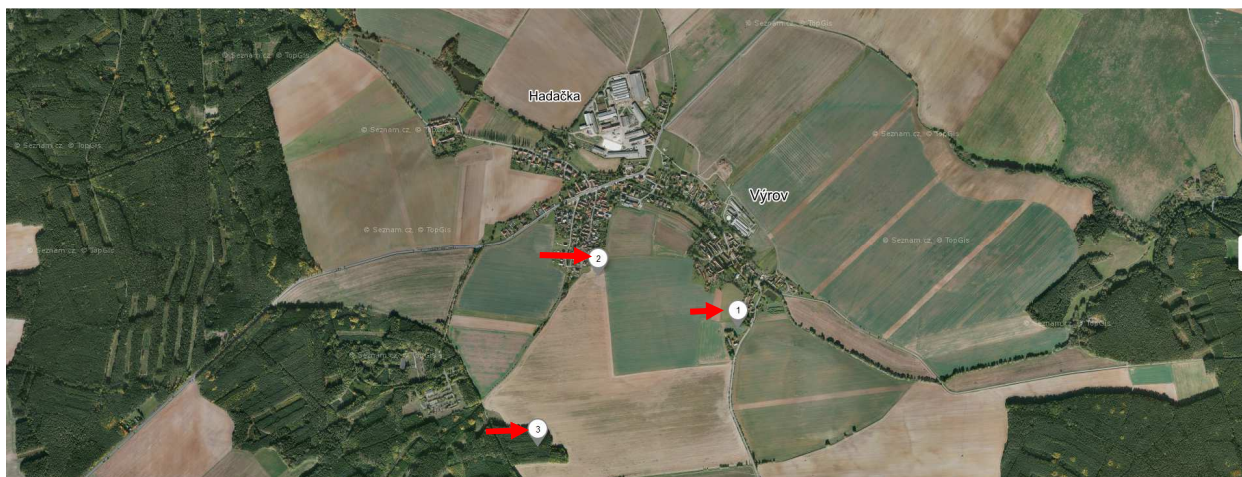
7. PŘÍLOHY

7.1. Seznam příloh

- mapy
- fotodokumentace

7.2. Přílohy





fotodokumentace
parc.č. 1031/1



parc.č. 1116



parc.č. 951



Konzultant a důvod jeho přibrání

- konzultant nebyl přibrán

Odměna nebo náhrada nákladů znalce

- byla sjednána smluvní odměna

8. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.11. 2005 pod č.j.: Spr. 1101/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

8.1. Otisk znalecké pečeti

8.2. Datum a podpis

V Plzni dne 01.09. 2021