

Znalecký posudek

č. 2647/122/2018

o ceně nemovitých věcí:

1) pozemků zapsaných na LV č. 24 pro k.ú. Třebouň, obec Toužim, okr. Karlovy Vary; 2) id. 1/2 pozemků a zemědělských staveb bez č.p. zapsaných na LV č. 184 pro k.ú. Třebouň, obec Toužim, okr. Karlovy Vary.

Účel ocenění: zjištění obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovitostí pro potřeby insolvenčního řízení

Objednatel: JUDr. Sedloňová, insolvenční správkyň Martina Mikeše, se sídlem: Sodoměřská 46, Praha 3, 130 00, IČO:13127055

Vlastník: 1) Martin Mikeš, Třebouň 38, 364 01 Toužim, (id.: 790626/1891)
2) SJM Martin Mikeš a Mikešová Petra, Třebouň 38, 364 01 Toužim - id. ½
Lenka Krejsová, Školní 852, 357 31 Horní Slavkov - id. ½

Vypracoval: Bc. Jiří Sýkora Pražská 804, 337 01 Rokycany
Vlastimil Sýkora Spojovací 396, 338 42 Mirošov
www.sykoranemovitosti.cz tel: + 420 723536872



Datum: 9.8.2018

Obvyklá cena (tržní hodnota):

- cena nemovitých věcí celkem
- podíl pro Martin Mikeš a SJM

1.570.000,- Kč
570.000,- Kč

1. Úvod

Předmětem ocenění je zemědělský areál, pozemky ostatní plochy a pozemky stavební s technickými a zemědělskými stavbami bez č.p. v obci Třebouň.

Ocenění je provedeno v úrovni tržní hodnoty (obvyklé ceny) a je určeno pro potřeby insolvenčního řízení KSPL 27 INS 31750/2013.

2. Podklady

- výpisy z katastru nemovitostí
- informace poskytnuté objednatelem
- fotodokumentace
- údaje realitních kanceláří
- prohlídka oceňovaných míst 8.8.2018 - samostatná

3. Vlastnické vztahy

Vlastnické právo k uvedené nemovitosti je vloženo v katastru nemovitostí pro: LV č. 24 - Martin Mikeš, Třebouň 38, 36401 Toužim; LV č. 184 - Krejsová Lenka, Školní 852, 35731 Horní Slavkov – id. ½, SJM Mikeš Martin a Mikešová Petra, Třebouň 38, 36401 Toužim – id. ½.

Vlastnické právo je zapsáno na listu vlastnictví č. 24 a 184 pro k.ú. Třebouň a je prokázáno výpisem z katastru nemovitostí, vyhotoveným Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Karlovy vary.

4. Obecný popis nemovitostí

4.1. Pozemky dle LV č. 24 a 184

Jedná se o pozemky p.č. 1744/8, 1744/10, 1744/11, 1744/14 vedené jako ostatní plocha – manipulační plocha tvořící původní zemědělský areál, dále se jedná o pozemky stp.č. 68, 69, 73, 75 zastavěné plochy a nádvoří se zemědělskými stavbami. Přístup je ze zpevněné průjezdní komunikace přes nezpevněný příjezd přes pozemky jiných vlastníků. Možnost napojení je na veřejný rozvod elektřiny, vody. Kanalizace svedena do septiku.

Obec Toužim – část obce Třebouň

- obec Toužim, počet obyvatel k 1.1.2017: 3 707
- obecná poloha: Plzeň 45 km, Toužim 6 km
- poloha v obci: zastavěná část obce
- okolí nemovitosti: lokalita přírodního rázu, pole, RD
- dopravní dostupnost : špatná
- další: bez občanské vybavenosti v místě

Souhrnné informace

Status:	Město
Typ sídla:	Pověřený obecní úřad
ZUJ (kód obce):	555657
NUTS5:	CZ0412555657
LAU 1 (NUTS 4):	CZ0412 - Karlovy Vary
NUTS3:	CZ041 - Karlovarský kraj
NUTS2:	CZ04 - Severozápad

Obec s pověřeným obecním úřadem: Toužim

Obec s rozšířenou působností: Karlovy Vary

Katastrální plocha (ha): 9 853

Počet bydlících obyvatel k 1.1.2017: 3 707

Nadmořská výška (m n.m.): 612

Zeměpisné souřadnice (WGS-84): 12° 59' 6" E , 50° 3' 38" N

První písemná zpráva (rok): 1 354

PSC: 36401

ZSJ (kód ZSJ):	Třebouň (170437)
Obec (kód obce):	Toužim (555657)
Okres (kód okresu):	Karlovy Vary (CZ0412)
ORP (kód ORP):	Karlovy Vary (4103)
POU (kód POU):	Toužim (41033)
Kraj (kód kraje):	Karlovarský kraj (CZ041)
Výměra [ha]:	700
Počet obyvatel 1991:	123
Počet obyvatel 2001:	99
Počet obyvatel 2011:	90

4.2. Zemědělské stavby bez č.p. na LV č. 184

Jedná se o zemědělské stavby v jednotném funkčním celku:

Stavby	Číslo
bez čp / č. ev., zemědělská stavba, na pozemku p. č. st. 68	
1) Stavba kravína se seníkem na p.č. St. 68	
bez čp / č. ev., zemědělská stavba, na pozemku p. č. st. 75	
2) Rozp adlá stavba na p.č. St. 75	
bez čp / č. ev., zemědělská stavba, na pozemku p. č. st. 69	
3) Rozestavěná stavba na p.č. St. 69	
bez čp / č. ev., zemědělská stavba, na pozemku p. č. st. 73, st. 77	
4) Stavba seníku na p.č. St. 73	

5. Zatížení nemovitostí

Na daných nemovitostech je evidováno:

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy:

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Mikeš Martin

Nařízení exekuce - Mikešová Petra

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Mikeš Martin

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Mikeš Martin

Zahájení exekuce - Mikeš Martin

Zahájení exekuce - Mikešová Petra

6. Stanovení současné tržní hodnoty (obvyklé ceny)

6.1. Popis strategie přístupu k ocenění

Pro daný případ je zvolena **metoda** pro stanovení tržní hodnoty a to:

věcná hodnota: hodnota dle oceňovací vyhlášky č. 457/2017;

porovnávací metoda: srovnání s nabídkami či již prodanými nemovitostmi obdobných parametrů vzdálených do 10-ti km.

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

6.2. Podrobný popis pozemků, ocenění dle vyhlášky

Jedná se o pozemky p.č. 1744/8, 1744/10, 1744/11, 1744/14 vedené jako ostatní plocha – manipulační plocha tvořící původní zemědělský areál, dále se jedná o pozemky stp.č. 68, 69, 73, 75 zastavěné plochy a nádvoří se zemědělskými stavbami. Přístup je ze zpevněné průjezdní komunikace přes nezpevněný příjezd přes pozemky jiných vlastníků. Možnost napojení je na veřejný rozvod elektřiny, vody. Kanalizace svedena do septiku. Pozemku jsou neudržované.

Pozemek p.č.	výměra (m ²)	Druh pozemku	Základní cena upravená (Kč/m ²)	Celkem (Kč)
1744/8	3847	ostatní plocha	70	269 290
1744/10	2459	ostatní plocha	70	172 130
1744/11	2226	ostatní plocha	70	155 820
1744/14	143	ostatní plocha	70	10 010
Celkem	8675			607 250
st. 68	475	zastavěná plocha a nádvoří	116	55 100
st. 69	1048	zastavěná plocha a nádvoří	116	121 568
st. 73	649	zastavěná plocha a nádvoří	116	75 284
st. 75	1355	zastavěná plocha a nádvoří	116	157 180
celkem	3527			409 132

základní cena stavebního pozemku: = 1979,00 Kč / m²

koeficient velikosti obce O1	znak č. V do 500 obyvatel O1	0,85
koeficient hospodářsko správního významu obce O2	znak č. IV ostatní obec O2	0,70
koeficient polohy obce O3	znak č. VI ostatní případ O3	0,80
koeficient technické infrastruktury v obci O4	znak č. II elektřina, vodovod, kanalizace O4	1,00
koeficient dopravní obslužnosti obce O5	znak č. III autobusová zastávka O5	0,9
koeficient občanské vybavenosti v obci O6	znak č. IV omezená vybavenost O6	0,98

upravená základní cena stavebního pozemku:

$$1979,00 \text{ Kč} / \text{m}^2 \times 0,85 \times 0,70 \times 0,80 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,98 = 830,85 \text{ Kč} / \text{m}^2$$

$$\text{zaokrouhleno} = 831,00 \text{ Kč} / \text{m}^2$$

výpočet indexu trhu s nemovitými věcmi I_T , příloha č. 3, tabulka č.1:

č.	znak	popis pásma	č.	hodnota T_i
1.	Situace na trhu	poptávka nižší než nabídka	I	- 0,06
2.	Vlast. nemovitostí	pozemek ve spoluvlastnictví	III	- 0,01
3.	Změny v okolí	negativní	I	- 0,08
4.	Vliv právních vztahů	negativní – prodej podílu	I	- 0,04
5.	Ostatní neuvedené	stavby snižují hodnotu pozemku	II	- 0,30
celkem				- 0,49
6.	Povodňové riziko	zóna se zanedbatelným nebezpečím IV	1,00	
index trhu I_T znak č. 6 x (1 + součet hodnot 1-5) = 1,00 x (1 - 0,49)				= 0,51

výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_O , příloha č. 3, tabulka č.2:

č.	znak	popis pásma	č.	hodnota T_i
1.	Geometrický tvar	tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2.	Svažitost pozemku do 15 %, ostatní orientace		IV	0,00
3.	Základové podmínky	neztižené základové podmínky	III	0,00
4.	Ochranná pásma	není	I	0,00
5.	Omezení užívání	bez omezení užívání	I	0,00
6.	Ostatní neuvedené	bez	I	0,00
celkem				0,00
index omezujících vlivů I_V 1 + součet hodnot 1-6 = 1 - 0,00				= 1,00

výpočet indexu polohy I_P , příloha č. 3, tabulka č.3:

1.	Druh a účel užití	budovy pro zemědělství	0,30	
č.	znak	popis pásma	č.	hodnota T_i
2.	Převažující zástavba	zemědělství	V	0,01
3.	Možnost napojení sítí	jen některé	II	0,00
4.	Dopravní dostupnost	zpevněná komunikace,	II	0,00
5.	Parkovací možnosti	možnost parkování na pozemku	IV	0,00
6.	Komerční využitelnost	nevýhodná poloha	I	- 0,10
7.	Ostatní	bez vlivu	II	0,00
celkem				- 0,09
index polohy I_P znak č. 1 x (1 + součet hodnot 1-7) = 0,30 x (1 -0,09)				= 0,27

Index cenového porovnání I :

index trhu I_T x index omezujících vlivů I_O x index polohy I_P

$$I = I_T \times I_O \times I_P = 0,51 \times 1,00 \times 0,27 = 0,14$$

úprava ceny stavebního pozemku:

$$831 \text{ Kč / m}^2 \times 0,14 = 116,34 \text{ Kč / m}^2$$

úprava ceny ostatní plochy:

$$831 \text{ Kč / m}^2 \times 0,14 \times 0,6 = 69,80 \text{ Kč / m}^2$$

zjištěná cena stavebních pozemků: 116,- Kč/m²

zjištěná cena ostatních pozemků: 70,- Kč/m²

6.3. Popis a ocenění staveb

1) Stavba kravína se seníkem na p.č. St. 68

Jedná o stavbu původního kravína se seníkem, stavba je z poloviny padesátých let. Část stavby je na pozemku jiného vlastníka. Stavba je ve špatném technickém stavu, předpoklad provedení rozsáhlých stavebních úprav případně demolice objektu.

2) Rozpadlá stavba na p.č. St. 75

Jedná se o stavbu seníku a skladovacích zemědělských prostor na vlastním pozemku v bývalém zemědělském areálu v obci Třebouň. Jedná se o seník a sklady s celkovou zastavěnou plochou 475 m² postavené koncem padesátých let. Rozpadlý stav, předpoklad demolice.

3) Rozestavěná stavba na p.č. St. 69

Jedná se o zemědělskou stavbu z poloviny padesátých let minulého století se zastavěnou plochou 1 048 m² a pozemkem o celkové rozloze 4 895 m². Stavba původně sloužila jako kravín a v roce 2008 byla započata její přestavba na penzion s restaurací. Objekt s pozemkem se nachází, dle územního plánu, v území určeném k zastavění bydlením smíšeného venkovského druhu. Špatný stav, předpoklad provedení rozsáhlých stavebních úprav.

4) Stavba seníku na p.č. St. 73

Jedná se o stavbu velkokapacitního seníku, který se nachází v areálu bývalého zemědělského statku. Jedná se o samostatně stojící objekt se zastavěnou plochou 649 m², v lokalitě obce Třebouň. Seník je ocelové konstrukce, má nízkou sedlovou střechu, betonovou podlahu.

1. Stavba kravína se seníkem na p.č. St. 68Dispoziční řešení a obestavěný prostor:

1.NP: část kravína jeden otevřený skladový prostor
 část seníku jeden otevřený skladovací prostor

Zastavěná plocha (Zp):

$$1.NP: 10,00 \times 35,00 + 10,00 \times 12,50 = 475,00 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor (OP)

$$1.NP: 350 \text{ m}^2 \times 3,10 \text{ m} + 125,00 \text{ m}^2 \times 6,00 = \underline{1\,835,00 \text{ m}^3}$$

$$\text{OP Celkem} = \underline{1\,835,00 \text{ m}^3}$$

Výpočet

Zastavěná plocha	475 m ²	Obestavěný prostor	1835 m ³
Stáří nemovitosti	63 let	Snížení hodnoty	část stavby na pozemku jiného vlastníka, špatný stav
Opotřebení	max %	Věcná hodnota stavby	105,- Kč/m ³
S předpokládanou životností 0 let			192 675,- Kč
Celkem			192 675,- Kč
Zaokrouhleno			192 680,- Kč

2. Rozpadlá stavba na p.č. st. 75

Jedná se o rozpadlou stavbu určenou k demolici. Vzhledem ke stavu je stavba bez hodnoty. V tomto případě je oceňován pouze pozemek.

3. Rozestavěná stavba na p.č. St. 69Dispoziční řešení a obestavěný prostor:

1.NP: otevřená část se započatou rekonstrukcí – oddělené části příčkami

Zastavěná plocha (Zp):

$$58,5 \times 10,5 + 11,5 \times 19,5 + 6,0 \times 12,0 = 910,50 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor (OP)

$$\text{vrchní stavba: } (58,5 \times 10,5 + 11,5 \times 19,5) \times (0,15 + 3,2 + 0,25 + 1,25) + (6,12 \times 3,5) = 4\,088,15 \text{ m}^3$$

$$\text{zastřešení: } (58,5 \times 10,5 + 11,5 \times 19,5) \times 4,5/2 = \underline{1\,886,63 \text{ m}^3}$$

$$\text{OP Celkem} = \underline{5\,974,78 \text{ m}^3}$$

Výpočet

Zastavěná plocha	5 974,78 m ²	Obestavěný prostor	5 974,78 m ³
Stáří nemovitosti	63 let	Snížení hodnoty	špatný stav
Opotřebení	max %	Věcná hodnota stavby	120,- Kč/m ³
S předpokládanou životností 0 let			716 973,60 Kč
Celkem			716 973,60 Kč
Zaokrouhlo			716 970,00 Kč

4. Stavba seníku na p.č. St. 73Dispoziční řešení a obestavěný prostor:

1.NP: otevřený skladovací prostor

Zastavěná plocha (Zp):1.NP: 649,00 m² dle KN = 649,00 m²**Obestavěný prostor (OP)**1.NP: 649,00 m² x 6,00 = 3 894,00 m³**OP Celkem = 3 894,00 m³****Výpočet**

Zastavěná plocha	649 m ²	Obestavěný prostor	3 894,00 m ³
Stáří nemovitosti	63 let	Snížení hodnoty	špatný stav jednoduché provedení
Opotřebení	max %	Věcná hodnota stavby	85,- Kč/m ³
S předpokládanou životností 0 let			330 990,- Kč
Celkem			330 990,- Kč
Zaokrouhlo			330 990,- Kč

Rekapitulace

1) Zjištěná cena pozemků

dle LV č. 24 = 607 250,00 Kč

dle LV č. 184 = 409 132,00 Kč

2) Zjištěná cena staveb

Stavba kravína se seníkem na p.č. St. 68 = 192 680,00 Kč

Rozpadlá stavba na p.č. st. 75 = 0,00 Kč

Rozestavěná stavba na p.č. St. 69 = 716 970,00 Kč

Stavba seníku na p.č. St. 73 = 330 990,00 Kč

Zjištěná cena celkem = 2 257 022,00 Kč

**Věcná hodnota nemovitosti činí
2 257 022,- Kč**

7. Porovnávací metoda

Oceňované nemovité věci se nabízejí za tržní hodnotu celkem 2.389.600,- Kč.¹ Obdobné nemovité věci nejsou v dané lokalitě vhodné k porovnání. Vzhledem k podílovým spoluvlastnictvím a problematickým právním vztahům k nemovitostem by obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí měla být značně redukována.



Prodej zemědělského objektu 1 400 m²

Toužim - Třebouň, okres Karlovy Vary [Panorama](#)

1 593 850 Kč (1 138 Kč za m²)



Prodej zemědělského objektu 650 m²

Toužim - Třebouň, okres Karlovy Vary [Panorama](#)

395 000 Kč (608 Kč za m²)



Prodej zemědělského objektu 475 m²

Toužim - Třebouň, okres Karlovy Vary [Panorama](#)

197 500 Kč (416 Kč za m²)



Prodej pozemku 3 814 m²

Toužim - Třebouň, okres Karlovy Vary [Panorama](#)

203 250 Kč (53 Kč za m²)

Cena je redukována koef. 0,95 pro přepočete na reálnou tržní hodnotu **2 270 120,- Kč.**

¹ Dostupné z WWW: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/zemedelsky/touzim-treboun-/4013482332#img=5&fullscreen=false>

8. Závěr**Rekapitulace****1) Zjištěná cena pozemků**

dle LV č. 24	=	607 250,00 Kč
dle LV č. 184	=	409 132,00 Kč
podíl ½ pro SJM	=	204 566,00 Kč

2) Zjištěná cena staveb

Stavba kravína se seníkem na p.č. St. 68	=	192 680,00 Kč
Rozpadlá stavba na p.č. st. 75	=	0,00 Kč
Rozestavěná stavba na p.č. St. 69	=	716 970,00 Kč
Stavba seníku na p.č. St. 73	=	<u>330 990,00 Kč</u>
Stavby celkem	=	1 240 640,00 Kč
podíl ½ pro SJM	=	620 320,00 Kč

Nemovité věci celkem	=	2 257 022,00 Kč
Podíly celkem	=	1 432 136,00 Kč
Zaokrouhleno	=	1 432 140,00 Kč
Podíl z celku je 36,5 %		

3) Porovnávací hodnota celkem = **2 270 120,00 Kč**

Redukce ceny:

- stavby určené ke kompletní rekonstrukci/demolici: koef. 0,85
- problematické majetkové vztahy: koef. 0,95
- část stavby na cizím pozemku: koef. 0,95
- stavby snižující hodnotu pozemků: koef. 0,90

Redukovaná cena: 2 270 120,- Kč

2 270 120,- x 0,85 x 0,95 x 0,95 x 0,90	=	1 567 319,20 Kč
Zaokrouhleno:	=	1 567 320,00 Kč
Podíl z celku je 36,5 %	=	572 071,80 Kč
Zaokrouhleno:	=	572 070,00 Kč

Hodnocení nemovitostí

a, Silné stránky nemovitostí

Silnou stránkou nemovitých věcí je rozloha pozemků a jejich možnost zastavění.

b, Slabé stránky nemovitostí

Slabou stránkou je špatný stavebně technický stav oceňovaných nemovitých věcí, předpoklad rozsáhlých stavebních úprav, případně demolice. Další slabou stránkou je vzdálenost k objektům občanské vybavenosti, podílové spoluvlastnictví na LV č. 184 a přístup přes pozemky jiného vlastníka.

Na základě zjištěných informací, provedených výpočtů, se zvážením slabých a silných stránek nemovitostí a s úvahou současného stavu realitního trhu je (obvyklá cena) tržní hodnota oceňovaných nemovitostí v k.ú. Třebouň, obec Třebouň ke dni 8.8.2018 odhadnuta ve výši

Nemovité věci celkem **1 570 000,- Kč**

Podíl pro Martin Mikeš **570 000,- Kč**

V Rokycanech 9.8.2018

**Sýkora**



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 6. 11. 2002 pod č.j.: Spr 1695/2002 pro základní obor EKONOMIKA, pro odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.

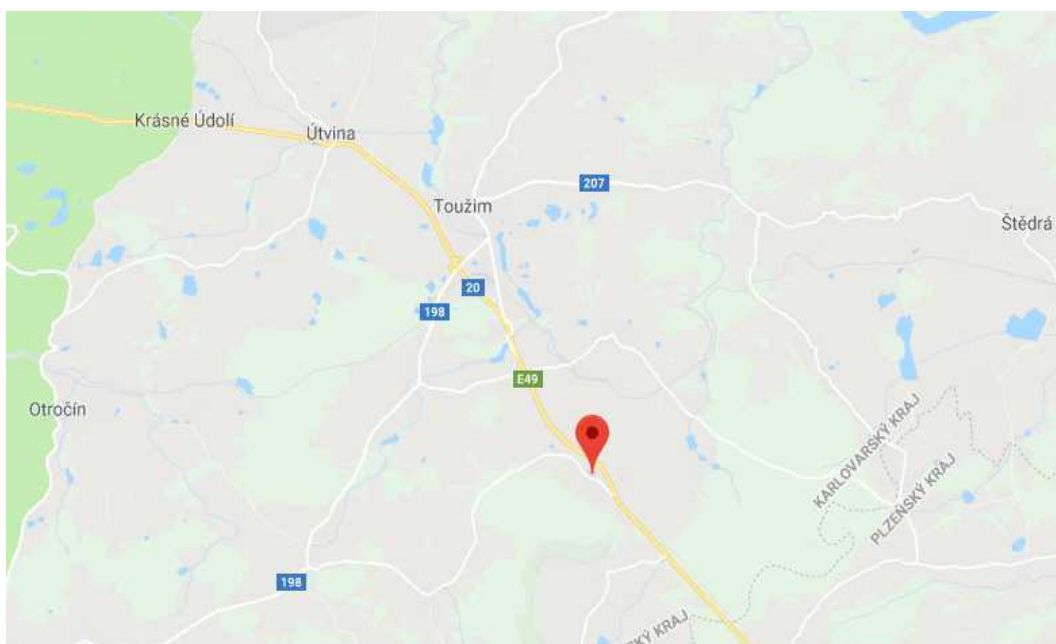
Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem č. 2647/122/2018 ve znaleckém deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiloženého vyúčtování.

V Mirošově dne 9.8.2018



9. Přílohy





KSPL 27 INS 31750/2013

Stavba kravína se seníkem na p.č. St. 68



Rozpadlá stavba na p.č. st. 75



Rozestavěná stavba na p.č. St. 69



KSPL 27 INS 31750/2013

Stavba seníku na p.č. St. 73

