

Znalecký posudek č. 2576/51/2018

o ceně nemovitých věcí:

1) pozemků zapsaných na LV č. 1923 pro k.ú. Kaznějov, obec Kaznějov, okr. Plzeň-sever; 2) pozemků zapsaných na LV č. 395 pro k.ú. Rybnice u Kaznějova, obec Rybnice, okr. Plzeň-sever; 3) pozemků a zemědělských staveb bez č.p. zapsaných na LV č. 387 pro k.ú. Obora u Kaznějova, obec Obora, okr. Plzeň-sever.

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

Objednatel: JUDr. Sedloňová, insolvenční správkyň Jana Kříže,
se sídlem: Sudoměřská 46, Praha 3, 130 00, IČO:13127055

Vlastník: Jan Kříž, č.p. 110, 331 51, Obora, (id.: 760911/2071)

Vypracoval: Bc. Jiří Sýkora
Vlastimil Sýkora
www.sykoranemovitosti.cz

Pražská 804, 337 01 Rokycany
Spojovací 396, 338 42 Mirošov
tel: + 420 723536872



Datum: 9.3.2018

Obvyklá cena (tržní hodnota):
– cena nemovitých věcí celkem

3 070 000,- Kč

1. Úvod

Předmětem ocenění jsou pozemky orné půdy, zahrady, trvalého travního porostu, ostatní plochy a lesního porostu na jednotlivých listech vlastnictví, dále pak zemědělských staveb na pozemcích jiného vlastníka.

Ocenění je provedeno v úrovni tržní hodnoty (obvyklé ceny) a je určeno pro potřeby insolvenčního řízení KSPL 27 INS 6549/2017.

2. Podklady

- výpisy z katastru nemovitostí
- informace poskytnuté objednatelem
- fotodokumentace
- údaje realitních kanceláří
- prohlídka oceňovaných míst 5.3.2018

3. Vlastnické vztahy

Vlastnické právo k uvedené nemovitosti je vloženo v katastru nemovitostí pro: Jan Kříž, č.p. 110, 331 51 Obora, (id.: 760911/2071).

Vlastnické právo je zapsáno na listu vlastnictví č. 1923 pro k.ú. Kaznějov, listu vlastnictví č. 395 pro k.ú. Rybnice u Kaznějova a listu vlastnictví č. 387 pro k.ú. Obora u Kaznějova a je vše prokázáno výpisem z katastru nemovitostí, vyhotoveným Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Plzeň-sever.

4. Obecný popis nemovitostí

4.1. Pozemky dle LV č. 1923

Jedná se o pozemky 754, 757, 783, 810/80, 844/33, 844/39, 848, 849, 850, 882, 925/2, 925/5, 925/7, 925/8, 925/9, 925/28, 1070/23, 1092/3, 1216/18, 1216/23, 1216/25, 1220/29 mimo zastavěnou část obce Kaznějov. Jedná se o pozemky zemědělské vedené jako orná půda a trvalý travní porost. Způsob ochrany nemovitostí – zemědělský půdní fond.

Obec Kaznějov

- obec Kaznějov, počet obyvatel k 1.1.2017: 3076
- obecná poloha: Plzeň 18 km
- poloha v obci: mimo zastavěnou část
- okolí nemovitosti: lokalita přírodního rázu, pole
- dopravní dostupnost : dobrá
- další: základní občanská vybavenost

Souhrnné informace

Status:	Město
Typ sídla:	Ostatní obce
ZUJ (kód obce):	559008
NUTS5:	CZ0325559008
LAU 1 (NUTS 4):	CZ0325 - Plzeň-sever
NUTS3:	CZ032 - Plzeňský kraj
NUTS2:	CZ03 - Jihozápad
Obec s pověřeným obecním úřadem:	Plasy
Obec s rozšířenou působností:	Kralovice
Katastrální plocha (ha):	1 230
Počet bydlících obyvatel k 1.1.2017:	3 076
Nadmořská výška (m n.m.):	398
Zeměpisné souřadnice (WGS-84):	13° 22' 59" E , 49° 53' 35" N
První písemná zpráva (rok):	1 146
PSC:	33151

4.2. Pozemky dle LV č. 395

Jedná se o pozemky p.č. 436/10, 611/36, 611/38, 611/39, 805/11, 929/8, 974/2, 1805/1, 1893, 1899, 1902, 1938, 1943, 1946, 1948, 1963, 1966, 2019, 2122, 2371, 2389, 2390.

Jedná se o pozemky zemědělské a lesní v ucelené části situované mimo zastavěnou část obce Rybnice. Ochrana nemovitostí – zemědělský půdní fond.

Obec Rybnice

- obec Rybnice, počet obyvatel k 1.1.2017: 535
- obecná poloha: Plzeň 19 km
- poloha v obci: mimo zastavěnou část
- okolí nemovitosti: lokalita přírodního rázu
- dopravní dostupnost : ČSAD v obci
- další: omezená občanská vybavenost

Souhrnné informace

Status:	Obec
Typ sídla:	Ostatní obec
ZUJ (kód obce):	559431
NUTS5:	CZ0325559431
LAU 1 (NUTS 4):	CZ0325 - Plzeň-sever
NUTS3:	CZ032 - Plzeňský kraj
NUTS2:	CZ03 - Jihozápad
Obec s pověřeným obecním úřadem:	Plasy
Obec s rozšířenou působností:	Kralovice
Katastrální plocha (ha):	525
Počet bydlících obyvatel k 1.1.2017:	535
Nadmořská výška (m n.m.):	404
Zeměpisné souřadnice (WGS-84):	13° 22' 25" E , 49° 54' 30" N
První písemná zpráva (rok):	1 390
PSČ:	33151

4.3. Pozemky a zemědělské stavby bez č.p. Na LV č. 387

Jedná se o pozemek st.č. 228/4, p.č. 58/1, 678/3, 678/4, 942, 1404/2, 1467/2, 1479, 1687/4, 1750/1, 1852/6 vedené jako zast.plocha a nádvoří, orná půda, zahrada, ostatní plocha a lesní pozemek situované mimo zastavěnou část obce Rybnice. Ochrana nemovitostí zemědělských – zemědělský půdní fond.

Stavby**Číslo**

[bez čp / č. ev., zemědělská stavba, na pozemku p. č. st. 228/1, st. 228/2, st. 228/3, st. 228/4, st. 228/5, st. 228/6](#)
[bez čp / č. ev., zemědělská stavba, na pozemku p. č. st. 170/1, st. 170/2](#)

Obec Obora

- obec Obora, počet obyvatel k 1.1.2017: 549
- obecná poloha: Plzeň 19 km
- poloha v obci: mimo zastavěnou část
- okolí nemovitosti: lokalita přírodního rázu, pole
- dopravní dostupnost : ČSAD v obci
- další: omezená občanská vybavenost

Souhrnné informace

Status:	Obec
Typ sídla:	Ostatní obce
ZUJ (kód obce):	559318
NUTS5:	CZ0325559318
LAU 1 (NUTS 4):	CZ0325 - Plzeň-sever
NUTS3:	CZ032 - Plzeňský kraj
NUTS2:	CZ03 - Jihozápad
Obec s pověřeným obecním úřadem:	Plasy
Obec s rozšířenou působností:	Kralovice
Katastrální plocha (ha):	1 268
Počet bydlících obyvatel k 1.1.2017:	549
Nadmořská výška (m n.m.):	500
Zeměpisné souřadnice (WGS-84):	13° 24' 49" E , 49° 53' 22" N
První písemná zpráva (rok):	1 175
PSČ:	33151

5. Zatížení nemovitostí

Na daných nemovitostech je evidováno:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Kříž Jan

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Kříž Jan

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kříž Jan

Zahájení exekuce - Kříž Jan

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Na nemovitostech dle jednotlivých LV vážnou předkupní práva.

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 a porovnání**1) LV č. 1923 v k.ú. Kaznějov**

Věcná hodnota pozemku (oceňovací vyhláška č. 457/2017)						
Jedná se o pozemky zemědělské, způsob ochrany zemědělský půdní fond.						
Pozemek	typ	výměra (m ²)	BPEJ (dle k.ú.)	výměra (m ²)	Kč/m ²	Kč
754	orná půda	683		683	6,37	4350,71
757	orná půda	1187		1187	6,37	7561,19
787	orná půda	1762		1762	6,37	11223,94
810/80	orná půda	1926		1926	6,37	12268,62
844/33	orná půda	1763		1763	6,37	11230,31
844/39	orná půda	804		804	6,37	5121,48
848	orná půda	6190		6190	6,37	39430,30
849	orná půda	5512		5512	6,37	35111,44
850	orná půda	1942		1942	6,37	12370,54
882	orná půda	2572		2572	6,37	16383,64
925/2	trvalý travní porost	426		426	6,37	2713,62
925/5	trvalý travní porost	52		52	6,37	331,24
925/7	trvalý travní porost	50		50	6,37	318,50
925/8	trvalý travní porost	787		787	6,37	5013,19
925/9	trvalý travní porost	420		420	6,37	2675,40
925/28	trvalý travní porost	708		708	6,37	4509,96
1070/23	orná půda	913		913	6,37	5815,81
1092/2	trvalý travní porost	143		143	6,37	910,91
1092/3	trvalý travní porost	530		530	6,37	3376,10
1216/2	trvalý travní porost	1573		1573	6,37	10020,01
1216/18	trvalý travní porost	511		511	6,37	3255,07
1216/23	trvalý travní porost	47		47	6,37	299,39
1216/25	trvalý travní porost	32		32	6,37	203,84
1220/29	trvalý travní porost	62		62	6,37	394,94
Pozemky celkem						194890,15
Přirážka + 40 % Obce s počtem 2 - 5 tis. obyvatel - území obce						77956,06
Celkem		30595		30595		272846,21

Porovnávací metoda

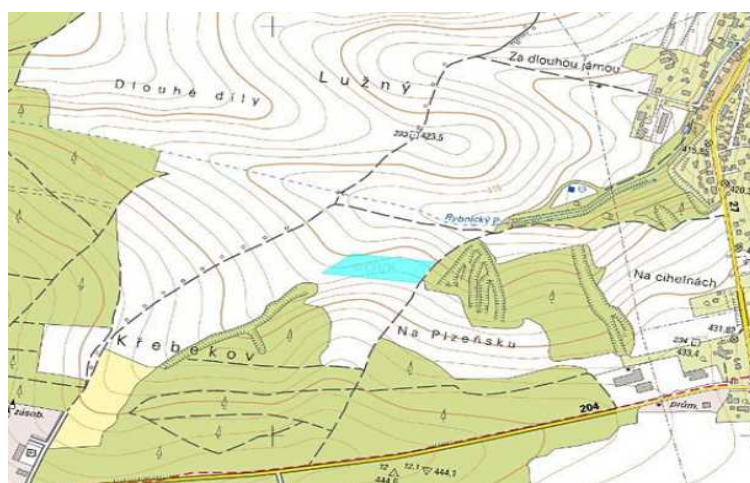
název	typ/velikost	k.ú./obec/část	cena ¹	zjištěno z:
Zemědělský pozemek	pozemek: 10269 m ²	Rybnice	234 133 Kč 22,80 Kč/m²	RK

Nemovitost obdobného charakteru v lokalitě do 1 km.

Není předkupní právo: koef. 0,8

rozsáhlý pozemek v celku: koef. 0,95

22,80,- Kč/m² x 0,8 x 0,95 = 17,33 Kč/m²



Dostupné z WWW:

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/pole/rybnice--/2309947740#img=0&fullscreen=false>

Výměra pozemků celkem (m ²)	Cena Kč/m ²	Celkem
30595	17,33	530 211,35 Kč zaokrouhлено 530 211,00 Kč

1 Cena je redukována koeficientem 0,95 pro stanovení reálné tržní ceny nemovitostí.

2) LV č. 395 v k.ú. Rybnice

Věcná hodnota pozemku (oceňovací vyhláška č. 457/2017)						
Jedná se o pozemky zemědělské, lesní mimo zastavěnou část obce. Jedná se o výslednou zjištěnou cenu Kč/m ² dle oceňovací vyhlášky včetně příslušných hodnot a koeficientů. Lesní pozemky jsou převážně malého rozsahu bez výrazných porostů a jsou počítány jako bezlesí se základní cenou.						
Pozemek	typ	výměra (m ²)	BPEJ (dle k.ú.)	výměra (m ²)	Kč/m ²	Kč
436/10	lesní pozemek	143		143	2,23	318,89
611/36	lesní pozemek	152		152	2,23	338,96
611/38	lesní pozemek	182		182	2,23	412,55
611/39	lesní pozemek	67		67	2,23	149,41
805/11	orná půda	4517		4517	4,1	18519,70
929/8	orná půda	641		641	4,1	2628,10
974/2	lesní pozemek	405		405	2,23	903,15
1805/1	ostatní plocha	82		82	4,1	336,20
1893	orná půda	27093		27093	4,1	111081,30
1899	lesní pozemek	159		159	2,23	354,57
1902	lesní pozemek	98		98	2,23	218,54
1938	orná půda	516		516	4,1	2115,60
1943	orná půda	13872		13872	4,1	56875,20
1946	ostatní plocha	393		393	4,1	1611,30
1948	ostatní plocha	322		322	4,1	1320,20
1963	orná půda	15694		15694	4,1	64345,40
1966	ostatní plocha	742		742	4,1	3042,20
2019	orná půda	9746		9746	4,1	39958,60
2122	orná půda	32		32	4,1	131,20
2371	orná půda	849		849	4,1	3480,90
2389	orná půda	527		527	4,1	2160,70
2390	orná půda	523		523	4,1	2144,30
Celkem		76755		76755		312446,97
Ostatní plocha a lesní pozemky celkem						9005,97
Zemědělská půda celkem						303440,40
Důvod úpravy základní ceny zemědělské půdy: Obce s počtem 2 - 5 tis. obyvatel - sousední katastrální území + 40%						60688,08
Celkem Zaokrouhлено						373134,45

Porovnávací metoda

Zemědělská půda je v dané lokalitě a v lokalitách vzdálených do 1 km obchodována v za 17,30 Kč/m² – dle výše uvedeného porovnání. Lesní pozemky jsou obchodovány za průměrných 6 Kč/m² (zdroj: Sreality.cz). Pro přepočtení na reálnou tržní cenu 5,70 Kč/m² lesního pozemku.

Výměra pozemků celkem (m ²)	(m ²)	Cena Kč/m ²	Celkem
Zemědělská půda a ostatní plochy	75549	17,30	1 306 997,70 Kč
Lesní pozemky	1206	5,70	6 874,20 Kč
Celkem Zaokrouhлено	76755		1 313 871,90 Kč 1 313 872,00 Kč

3) LV č. 387 v k.ú. Obora u Kaznějova**a) pozemky**

Věcná hodnota pozemku (oceňovací vyhláška č. 457/2017)						
Jedná se o pozemky zemědělské, lesního pozemku mimo zastavěnou část obce, pozemků stavebního, ostatní plochy a zahrady v zastavěném území obce a jejího okraje. Jedná se o výslednou zjištěnou cenu Kč/m ² dle oceňovací vyhlášky včetně příslušných hodnot a koeficientů. Lesní pozemky jsou převážně malého rozsahu bez výrazných porostů a jsou počítány jako bezlesí se základní cenou.						
Pozemek	typ	výměra (m ²)	BPEJ (dle k.ú.)	výměra (m ²)	Kč/m ²	Kč
st.č. 228/4	zast.plocha a nádvoří	222	----	222	110	24420,00
58/1	zahrada	1020		1020	190	193800,00
678/3	ostatní plocha	455		455	110	50050,00
678/4	ostatní plocha	114		114	110	12540,00
942	lesní pozemek	375		375	2,23	836,25
1404/2	orná půda	977		977	4,50	4396,50
1467/2	lesní pozemek	197		197	2,23	439,31
1479	zahrada (přístupová cesta)	411		411	20	8220,00
1687/4	zahrada	34		34	190	6460,00
1750/1	orná půda	3887		3887	4,50	17491,50
1852/6	orná půda	378		378	4,50	1701,00
Celkem		8070		8070		320354,56
Ostatní plocha, zast.pozemky, zahrady a lesní pozemky celkem						296765,56
Zemědělská půda celkem						23589,00
Důvod úpravy základní ceny zemědělské půdy: Obce s počtem 2 - 5 tis. obyvatel - sousední katastrální území + 20%						4717,80
Celkem Zaokrouhleno						325072,36

Porovnávací metoda

Zemědělská půda je v dané lokalitě a v lokalitách vzdálených do 1 km obchodována v za 17,30 Kč/m² – dle výše uvedeného porovnání. Lesní pozemky jsou obchodovány za průměrných 6 Kč/m² (zdroj: Sreality.cz). Pro přepočítání koeficientem na reálnou tržní cenu 5,70 Kč/m² lesního pozemku.

Výměra pozemků celkem (m ²)	(m ²)	Cena Kč/m ²	Celkem
Zemědělská půda	5242	17,30	90 686,60 Kč
Zastavěná plocha a ostatní plocha	1236	190	234 840,00 Kč
zahrada p.p.č. 58/1	1020	300	306 000,00 Kč
Lesní pozemky	572	5,70	3 260,40 Kč
Celkem Zaokrouhleno	8070		634 787,00 Kč

b) Zemědělská stavba bez č.p. na st.č. 228/1-6

Jedná se o jeden objekt zemědělské stavby rozdělené dle KN na části, pouze jedna část je na pozemku vlastníka stavby. Jedná se o stavbu haly kovové konstrukce s plechovým opláštěním a zastřešením a zděnou nadezdívkou. Stavbu tvoří jeden skladový prostor. Stavba je napojena na elektřinu, není vytápěna. Hala je bez oken, vrata jsou plechová. Stáří stavby cca 50 let, bez průběžné údržby – předpoklad provedení rozsáhlých stavebních úprav případně odstranění – z důvodu koroze konstrukce, zničené plechové opláštění – proděravěné.

Stavba je využívána v rámci zemědělského areálu na uskladnění materiálu.

Dispoziční řešení a obestavěný prostor:

1.NP: jeden otevřený skladový prostor

Zastavěná plocha (Zp):1.NP: 64,00 x 18,00 = 1152,00 m²**Obestavěný prostor (OP)**1.NP: 1152 m² x 11,00 m = 12 672,00 m³**OP Celkem = 12 672,00 m³****Výpočet**

Zastavěná plocha	1152 m ²	Obestavěný prostor	12 672,00 m ³
Stáří nemovitosti	50 let	Snížení hodnoty	pozemk jiného vlastníka
Opotřebení	83 %	Věcná hodnota stavby	117,- Kč/m ³
S předpokládanou životností 60 let			1 482 624,- Kč
Celkem			1 482 624,- Kč
Zaokrouhlo			1 482 620,- Kč

c) Zemědělská stavba bez č.p. na st.č. 170/1, 170/2

Jedná se o jeden objekt zemědělské stavby rozdělené dle KN na dvě části, stavba je na pozemku jiného vlastníka. Jedná se o stavbu zděnou určenou pro chov zvířat. Stavbu tvoří jeden skladový prostor. Stavba je napojena na elektřinu, není vytápěna. Hala je bez oken, vrata jsou plechová. Stáří stavby cca 50 let, ber průběžné údržby – předpoklad provedení rozsáhlých stavebních úprav případně odstranění – z důvodu koroze konstrukce, zničené plechové opláštění – proděravěné.

Stavba je využívána v rámci zemědělského areálu na uskladnění materiálu.

Dispoziční řešení a obestavěný prostor:

1.NP: jeden otevřený skladový prostor

Zastavěná plocha (Zp):1.NP: 11,30 x 84,30 = 952,59 m²**Obestavěný prostor (OP)**1.NP: 952,59 m² x 2,80 m = 2 667,25 m³zastřešení: 952,59 m² x 1,50 m/2 = 714 44,00 m³**OP Celkem = 2938,38 m³**

Výpočet

Zastavěná plocha	952,59 m ²	Obestavěný prostor	2938,38 m ³
Stáří nemovitosti	50 let	Snížení hodnoty	pozemek jiného vlastníka
Opotřebení	63 %	Věcná hodnota stavby	150,- Kč/m ³
S předpokládanou životností 80 let			440 757,00 Kč
Celkem			440 757,00 Kč
Zaokrouhлено			440 757,00 Kč

Porovnávací metoda

název	typ/velikost	k.ú./obec/část	cena ²	zjištěno z:
Zemědělský areál zděné a kovové haly/budovy	34 770 m ² (areál) haly ke skladování: 2500 m ²	Dešenice-Milence okr. Klatovy	349,- Kč/m²	RK

Nemovitost obdobného charakteru v obdobné lokalitě v rámci zemědělského areálu.

Nejsou pozemky jiného vlastníka: koef. 0,8

349,- Kč/m² = 279 Kč/m²



Dostupné z WWW:

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/sklad/desenice-milence-/2295755100#img=3&fullscreen=false>

Stavba a)		
Zastavěná plocha (m ²)	Cena Kč/m ²	Celkem
1152	279	321 408,00 Kč zaokrouhлено 321 408,00 Kč
Stavba b)		
952,59	279	265 772,61 Kč zaokrouhлено 265 773,00 Kč

2 Cena je redukována koeficientem 0,95 pro stanovení reálné tržní ceny nemovitostí.

8. Závěr**Rekapitulace****1) LV č. 1923 pro k.ú. Kaznějov**

Zjištěná cena pozemků dle vyhlášky = 272 846,21 Kč

Tržní hodnota (obvyklá cena) = **530 211,00 Kč****2) LV č. 395 pro k.ú. Rybnice u Kaznějova**

Zjištěná cena pozemků dle vyhlášky = 373 134,45 Kč

Tržní hodnota (obvyklá cena) = **1 313 872,00 Kč****3) LV č. 387 v k.ú. Obora u Kaznějova**

Zjištěná cena pozemků dle vyhlášky = 325 072,36 Kč

Zjištěná cena staveb dle vyhlášky = 1 923 377,00 Kč

Tržní hodnota (obvyklá cena) pozemků = 634 787,00 Kč

Tržní hodnota (obvyklá cena) staveb = 587 181,00 Kč

Celkem = 1 221 968,00 Kč

Celkem	=	3 066 051,00 Kč
Zaokrouhleno	=	3 066 100,00 Kč

Hodnocení nemovitostí

a, Silné stránky nemovitostí

Mezi pozemky je oceňovaná zahrada v zastavitelném území obce. Dále zemědělské pozemky v blízkosti zastavěné části obce a pozemky zemědělské větších výměr.


b, Slabé stránky nemovitostí

U zemědělských pozemků jsou vedeny předkupní práva. Oceňované stavby jsou na pozemcích jiných vlastníků, rovněž je přístup přes pozemky jiných vlastníků, špatný stavebně technický stav staveb.

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. Kaznějov, obec Kaznějov; v k.ú. Rybnice u Kaznějova, obec Rybnice a v k.ú. Obora u Kaznějova, obec Obora ke dni 9.3.2018 odhadnuta ve výši

3 070 000,- Kč

V Rokycanech 9.3.2018

**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. 2576/51/2018 ve znaleckém deníku.

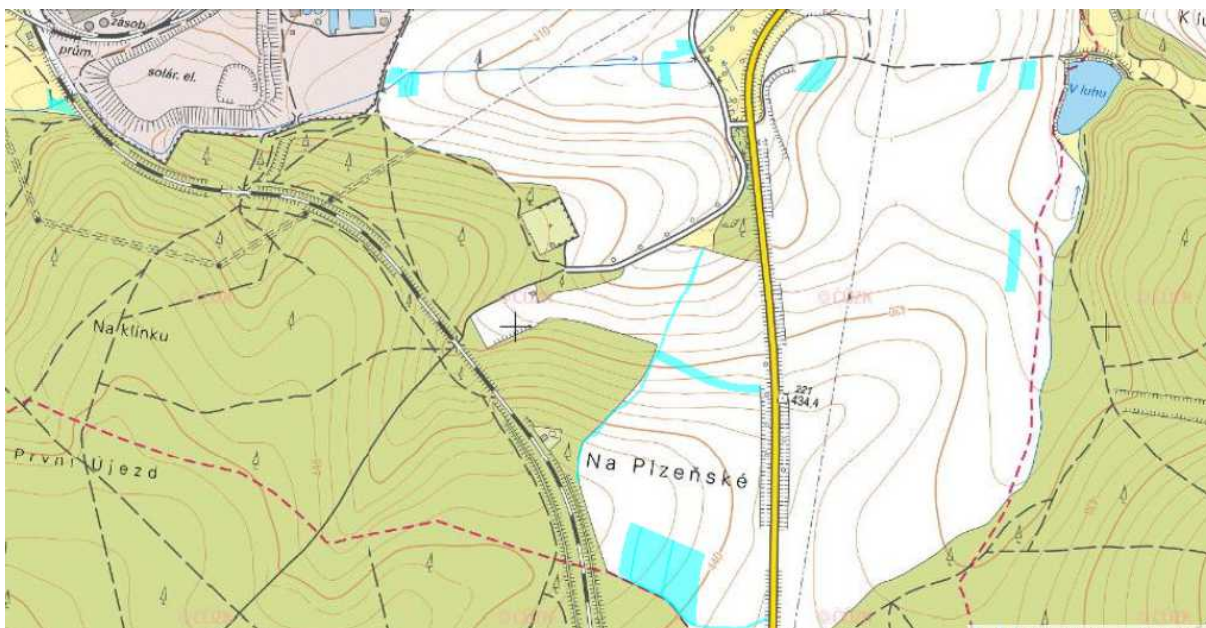
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiloženého vyúčtování.

V Mirošově dne 9.3.2018

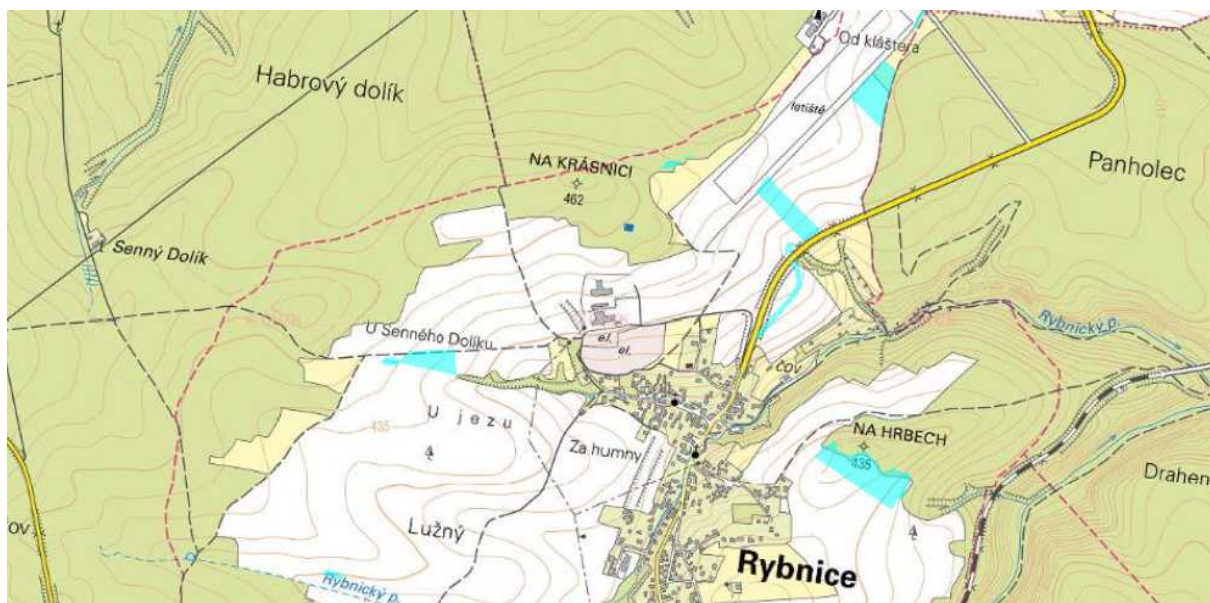
9. Přílohy



1) LV č. 1923 v k.ú. Kaznějov



2) LV č. 395 v k.ú. Rybnice



3) LV č. 387 v k.ú. Obora u Kaznějova

