ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 060184/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. Příčina a Ryšín v rámci insolvenčního řízení č.j. KSPH 65 INS 6764/2024

Znalec:	**Znalecká společnost s.r.o.**
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	**1. Insolvenční společnost v.o.s.**
Adresa:	Jugoslávských partyzánů 637/22, 160 00 Praha 6

OBVYKLÁ CENA	**72 000 Kč**

Počet stran: 19 **Počet vyhotovení:** 2 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 12.09.2024 **Vyhotoveno:** V Praze 12.09.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemku parc. č. 795 (ostatní plocha) v kat. území Příčina, obec Příčina, okres Rakovník, zapsáno na LV 239,

- pozemků parc. č. 282 (trvalý travní porost) a parc. č. 283 (ostatní plocha) v kat. území Ryšín, obec Pavlíkov, okres Rakovník, zapsáno na LV 39.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro insolvenční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 13.08.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka insolvenčního správce v rámci řízení č.j. KSPH 65 INS 6764/2024-A-6,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 13.8.2024,

- list vlastnictví č. 239, k.ú. Příčina ze dne 24.7.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem

pro účel: Provedení insolvence,

- list vlastnictví č. 39, k.ú. Ryšín ze dne 24.7.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení insolvence,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 12.8.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 12.8.2024,

- kopie územního plánu obce Příčina z roku 2014,

- kopie územního plánu obce Pavlíkov z roku 2007,

- kupní smlouva č. 21062319 ze dne 13.7.2023,

- kupní smlouva ze dne 2.6.2021,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

    - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5168/2023-212. Datum podání k okamžiku 8.12.2023,

    - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1004/2023-212. Datum podání k okamžiku 8.3.2023,

    - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3079/2023-212. Datum podání k okamžiku 27.7.2023.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérii je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsaná oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí.

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV č. 239

kraj Středočeský, okres Rakovník, obec Příčina, k.ú. Příčina
adresa nemovité věci: Příčina, 270 35 Příčina

LV č. 39

kraj Středočeský, okres Rakovník, obec Pavlíkov, k.ú. Ryšín
adresa nemovité věci: Ryšín, 270 21 Ryšín

Místopis

Obec Příčina se nachází cca 5 km jihozápadně od města Rakovník a cca 17 km jihovýchodně od města Jesenice. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Rakovníku. Obcí vede silnice II. třídy Rakovník - Kralovice. Obec Lubná leží na železniční trati Rakovník - Kralovice u Rakovníka - Mladotice.

Obec Ryšín je částí městyse Pavlíkov. Nachází se cca 6 km jihovýchodně od města Rakovník a cca 27 km východně od města Jesenice. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Rakovníku a v Jesenici. Do obce vede silnice III. třídy.

Situace

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha		☐ orná půda
	☒ trvalé travní porosty	☐ zahrada		☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD ☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☒ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna		☐ nákupní zóna
	☒ ostatní			
Přípojky:	☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace		☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☐ / ☐ elektro ☐ telefon	☐ dálkové vytápění		
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):		☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):		☐ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:		okrajová část - samota		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

parc. č. 432 Městys Pavlíkov, č. p. 185, 27021 Pavlíkov

Celkový popis nemovité věci

Pozemek na LV č. 239, k.ú. Příčina
Oceňovaný pozemek se nachází cca 200 m severozápadně od okraje zastavěné části obce Příčina. Jedná se o travnatý pozemek tvaru úzkého pásu. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako ostatní plocha o výměře 390 m^2. Pozemek není v terénu blíže ohraničený. Na travnatém pozemku se nacházejí listnaté a keřové porosty. Pozemek je svažitý k severovýchodní straně. V době oceňování byl pozemek neudržovaný a nevyužívaný. K pozemku nevede žádná příjezdová cesta.

V územním plánu je pozemek vedený jako plocha dopravní infrastruktury.

Pozemky na LV č. 39, k.ú. Ryšín
Oceňované pozemky se nacházejí na severovýchodním okraji zastavěné části obce Ryšín. Jedná se o soubor sousedících travnatých pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako trvalý travní porost a ostatní plocha o výměře 1 223 m^2. Pozemky jsou na jihozápadní straně ohraničené zpevněnou komunikací. Na travnatých pozemcích se nacházejí listnaté a keřové porosty. Pozemky jsou svažité k jihozápadní straně. V době oceňování byly pozemky neudržované a nevyužívané. K pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 432, který je ve vlastnictví městyse Pavlíkov.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako trvalý travní porost a zahrada.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenství nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 13.8.2024.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:
NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář: *Pozemek na LV č. 239, k.ú. Příčina*
K pozemku nevede žádná příjezdová cesta.

Pozemky na LV č. 39, k.ú. Ryšín
K pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 432, který je ve vlastnictví městyse Pavlíkov.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:
NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Ostatní rizika:
NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: travnatý pozemek
- lokalita: k.ú. Ryšín, blízké okolí do cca 20 km

4.2. Ocenění

LV č. 239

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Příčina (okr. Rakovník)
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**k.ú. Petrovice u Rakovníka, realizovaný prodej ze dne 8.12.2023, V-5168/2023-212**
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej travnatých pozemků parc. č. 698/31, parc. č. 686/9 a parc. č. 698/33 v k.ú. Petrovice u Rakovníka o výměře 2 886 m^2.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	1,02
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,20
intenzita využití poz. -	0,90
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
100 000	2 886	34,65	1,10	**38,12**

Název:	**k.ú. Příčina, realizovaný prodej ze dne 8.3.2023, V-1004/2023-212**
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej travnatého pozemku parc. č. 161/2 v k.ú. Příčina o výměře 865 m^2.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	1,10
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,90

možnost zastavění poz. -			1,20	
intenzita využití poz. -			0,90	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**Kc**	[Kč/m^2]
33 600	865	38,84	1,07	**41,56**

Název:	**k.ú. Rakovník, realizovaný prodej ze dne 27.7.2023, V-3079/2023-212**
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej travnatého pozemku parc. č. 1902 v k.ú. Rakovník o výměře 5 792 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -			1,05	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			0,80	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,20	
intenzita využití poz. -			0,90	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**Kc**	[Kč/m^2]
300 000	5 792	51,80	0,91	**47,14**

Minimální jednotková porovnávací cena	38,12 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	42,27 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	47,14 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	795	390	42,00		16 380
Celková výměra pozemků		**390**	**Hodnota pozemků celkem**		**16 380**

LV č. 39

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Ryšín (okr. Rakovník)
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	**k.ú. Petrovice u Rakovníka, realizovaný prodej ze dne 8.12.2023, V-5168/2023-212**
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej travnatých pozemků parc. č. 698/31, parc. č. 686/9 a parc. č. 698/33 v k.ú. Petrovice u Rakoníka o výměře 2 886 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,02
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,10
možnost zastavění poz. -	1,10
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
100 000	2 886	34,65	1,23	**42,62**

Název:	**k.ú. Příčina, realizovaný prodej ze dne 8.3.2023, V-1004/2023-212**
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej travnatého pozemku parc. č. 161/2 v k.ú. Příčina o výměře 865 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,10
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,10
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.

[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**Kc**	[Kč/m^2]
33 600	865	38,84	1,21	**47,00**

Název:	**k.ú. Rakovník, realizovaný prodej ze dne 27.7.2023, V-3079/2023-212**
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej travnatého pozemku parc. č. 1902 v k.ú. Rakovník o výměře 5 792 m^2.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,05
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	1,10
možnost zastavění poz. -	1,10
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
300 000	5 792	51,80	1,02	**52,84**

Minimální jednotková porovnávací cena	42,62 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	47,49 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	52,84 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	282	993	47,00		46 671
ostatní plocha	283	230	47,00		10 810
Celková výměra pozemků		**1 223**	**Hodnota pozemků celkem**		**57 481**

Postup výpočtu
Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použit i jiné metody např. výnosovou v takovém případně je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby 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 ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

4.3. Výsledky analýzy dat

LV č. 239

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Příčina (okr. Rakovník) 16 380,- Kč

LV č. 239	
Obvyklá cena	**15 000 Kč**
slovy: Patnáct tisíc Kč	

LV č. 39

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Ryšín (okr. Rakovník) 57 481,- Kč

LV č. 39	
Obvyklá cena	**57 000 Kč**
slovy: Padesát sedm tisíc Kč	

Hodnota pozemku	**73 861 Kč**

Obvyklá cena	**72 000 Kč**
slovy: Sedmdesát dva tisíc Kč	

Silné stránky

LV č. 39, k.ú. Ryšín

- přístup k pozemkům,
- sousedící pozemky.

Slabé stránky

LV č. 239, k.ú. Příčina

- přístup k pozemku,
- neudržovaný pozemek,
- omezená možnost využití pozemku.

LV č. 39, k.ú. Ryšín

- neudržované pozemky.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e.

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka č. 1
Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 795 (ostatní plocha) v kat. území Příčina, obec Příčina, okres Rakovník, zapsáno na LV 239.

Odpověď č. 1
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **15.000,- Kč.**

Otázka č. 2
Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemků parc. č. 282 (trvalý travní porost) a parc. č. 283 (ostatní plocha) v kat. území Ryšín, obec Pavlíkov, okres Rakovník, zapsáno na LV 39.

Odpověď č. 2
Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **57.000,- Kč.**

Obvyklá cena	**72 000 Kč**
slovy: Sedmdesát dva tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 39, k.ú. Ryšín	2
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 239, k.ú. Příčina	1
Snímek katastrální mapy	2
Ortofotomapa	2
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace nemovité věci	2

Doplňující informace

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. Lukáš Hofbauer
Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 060184/2024.

V Praze 12.09.2024

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Digitálně podepsal JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Datum: 2024.09.23 09:41:34 +02'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.07.2024 13:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 65 INS 6764/2024 pro 1. Insolvenční, v.o.s.

Okres: **CZ020C Rakovník** Obec: **544248 Pavlíkov**

Kat.území: **651451 Ryšín** List vlastnictví: **39**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Blažek Vojtěch, Střípkova 1386, Rakovník II, 26901 Rakovník **920124/1258**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
282	**993**	**trvalý travní porost**		**zemědělský půdní fond**
283	**230**	**ostatní plocha**	**neplodná půda**	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

  Povinnost k

  Blažek Vojtěch, Střípkova 1386, Rakovník II, 26901 Rakovník, RČ/IČO: 920124/1258

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní č. 21062319 ze dne 10.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2023 08:29:03. Zápis proveden dne 14.08.2023.**

V-2959/2023-212

Pro: **Blažek Vojtěch, Střípkova 1386, Rakovník II, 26901 Rakovník** *RČ/IČO:* **920124/1258**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
282	**42651**	**292**
	44178	**99**
	45600	**602**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.07.2024 13:35:02*

Okres: **CZ020C Rakovník** Obec: **544248 Pavlíkov**

Kat.území: **651451 Ryšín** List vlastnictví: **39**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 24.07.2024 13:50:51*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *24.07.2024 13:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 65 INS 6764/2024 pro 1. Insolvenční, v.o.s.

Okres: **CZ020C Rakovník** Obec: **542253 Příčina**

Kat.území: **735825 Příčina** List vlastnictví: **239**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
SJM Blažek Vojtěch a Blažková Michaela, Střípkova 1386, Rakovník II, 26901 Rakovník, Lubenská 2853, Rakovník II, 26901 Rakovník	**920124/1258 966204/1246**	

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
795	**390**	**ostatní plocha**	**jiná plocha**	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

  Povinnost k

  Blažek Vojtěch, Střípkova 1386, Rakovník II, 26901 Rakovník, RČ/IČO: 920124/1258

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 02.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2021 08:42:03. Zápis proveden dne 08.07.2021.**

V-3158/2021-212

Pro: **Blažek Vojtěch a Blažková Michaela, Střípkova 1386, Rakovník II, 26901 Rakovník, Lubenská 2853, Rakovník II, 26901 Rakovník** *RČ/IČO:* **920124/1258 966204/1246**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

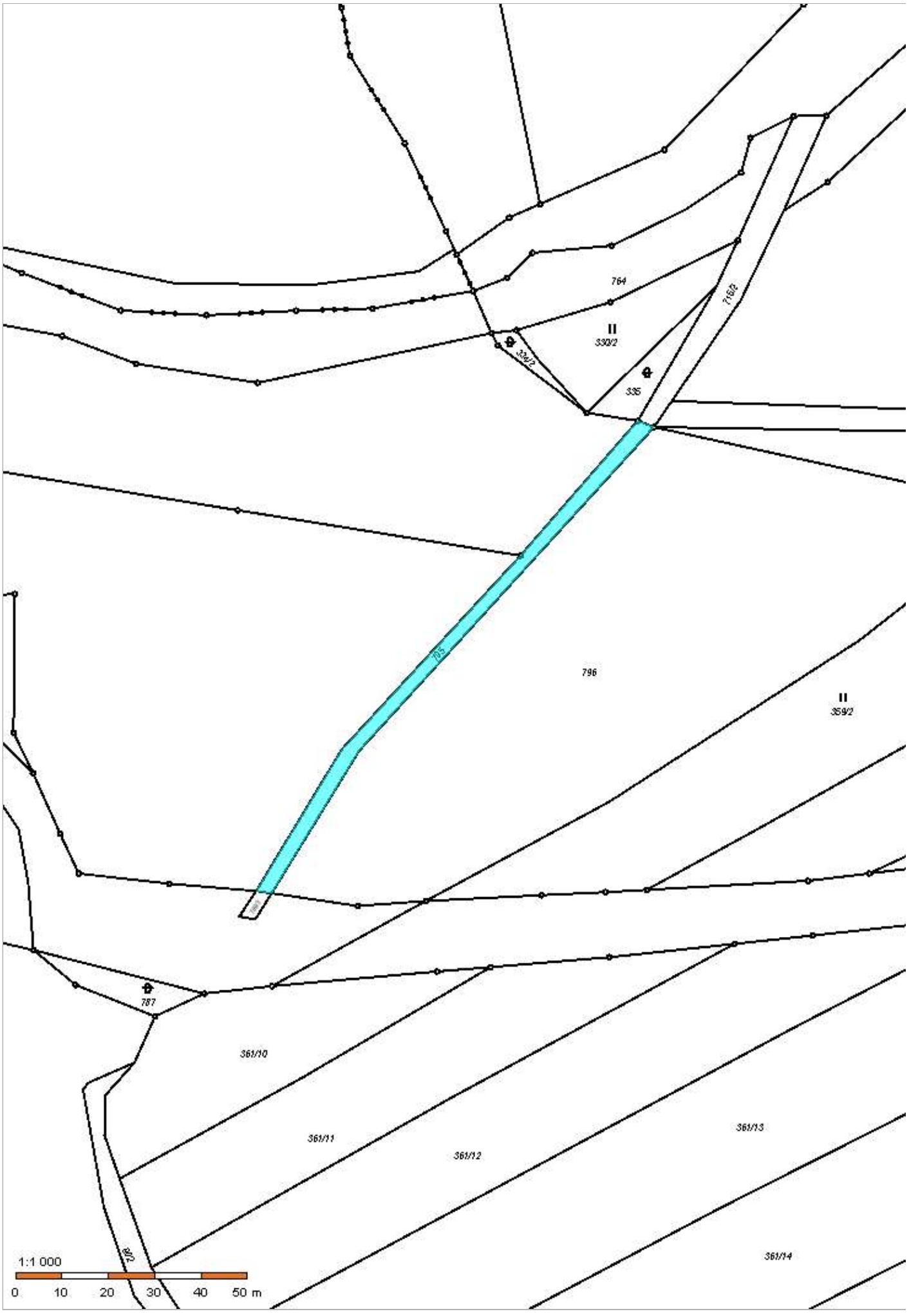
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:

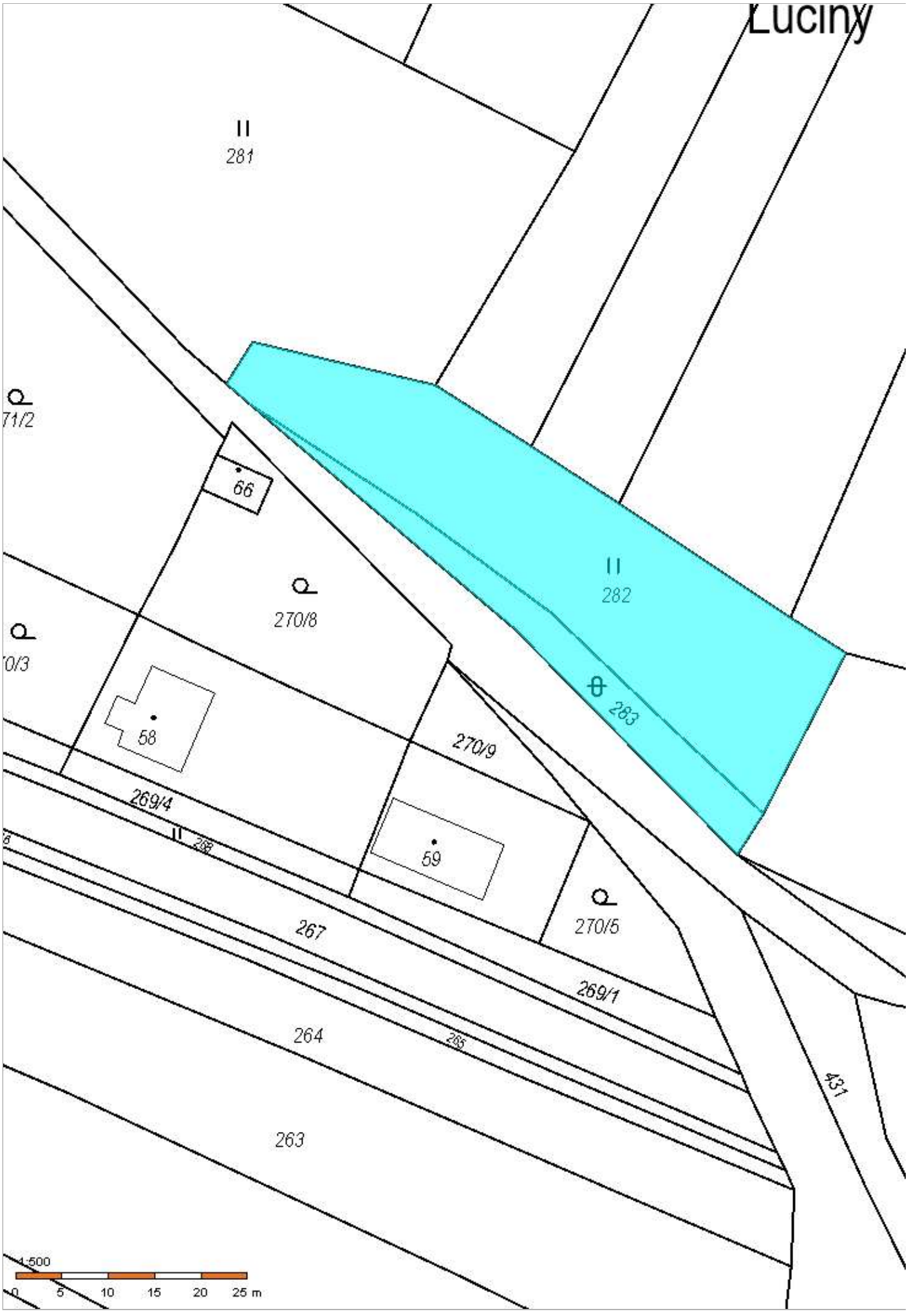
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

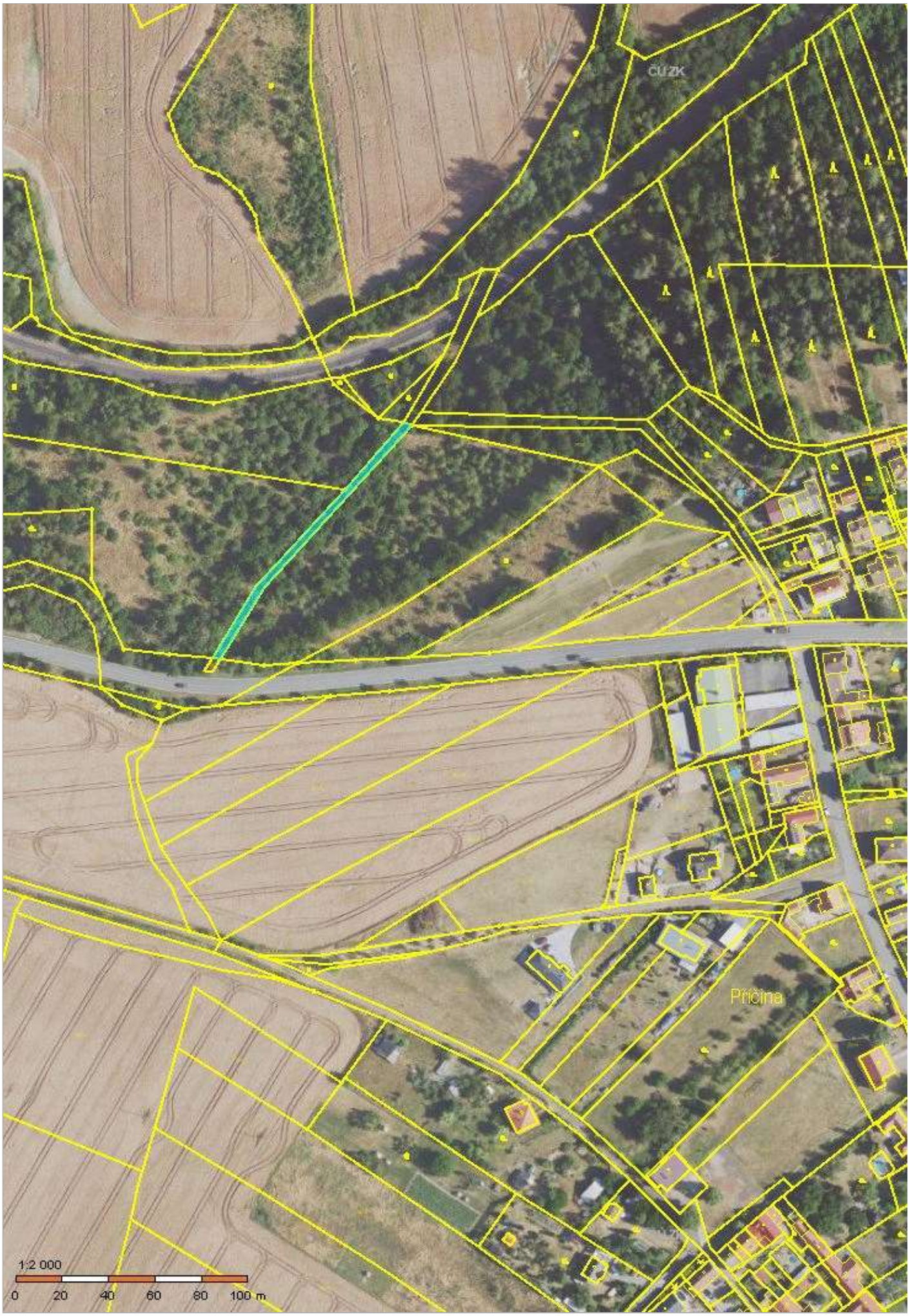
Vyhotovil: *Vyhotoveno: 24.07.2024 13:48:43*

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

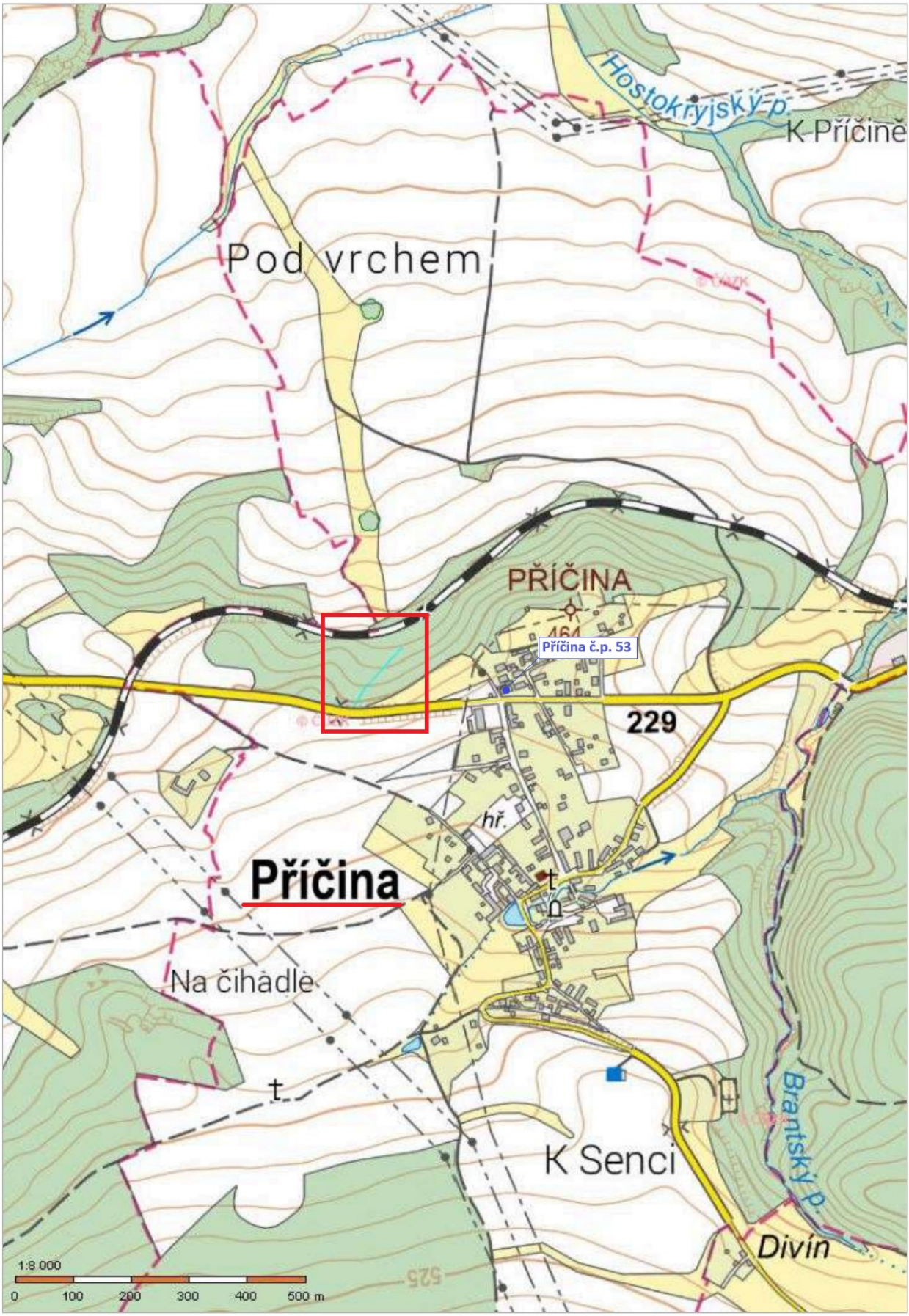
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

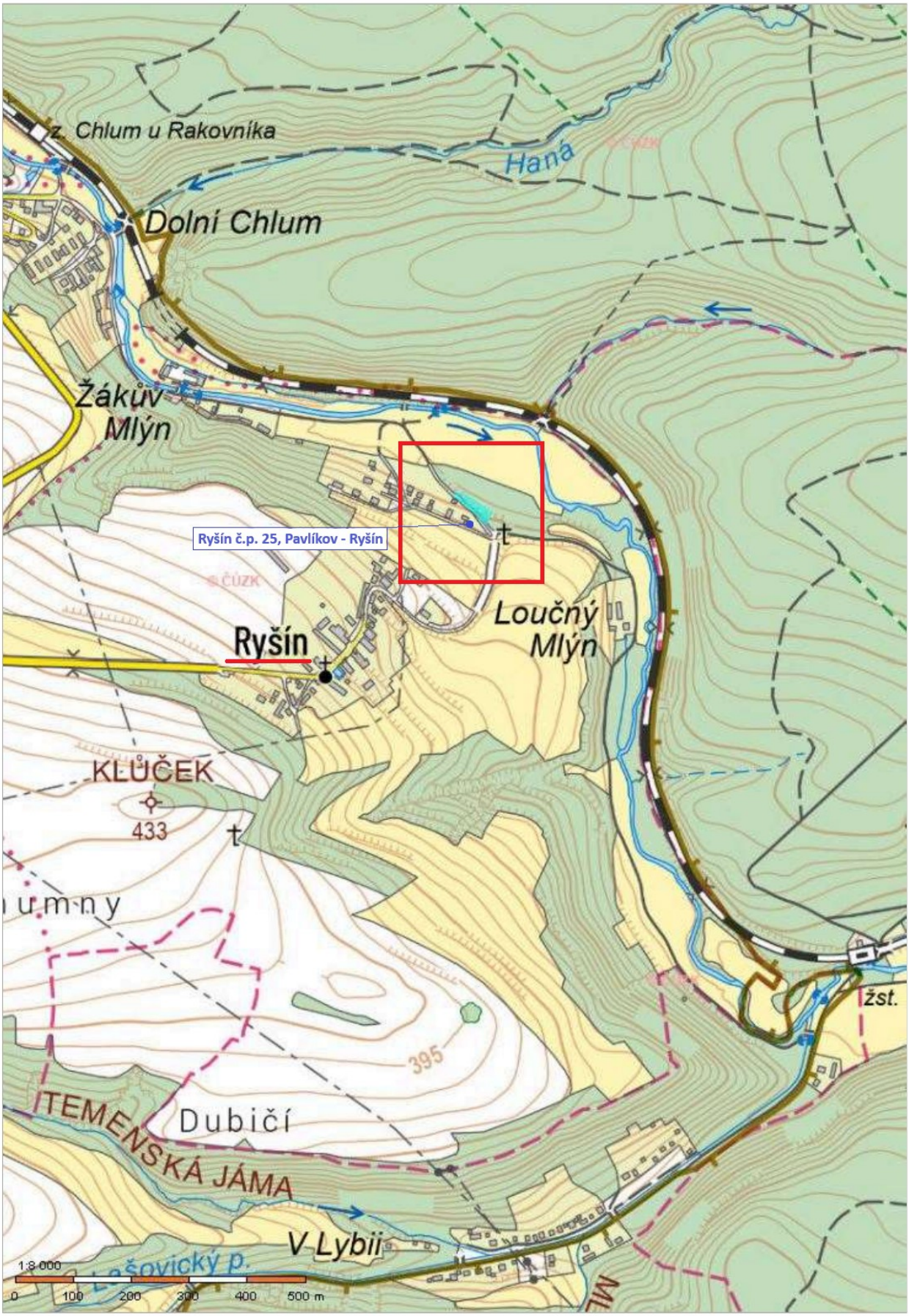

764
II
330/2
335
716/2
796
II
359/2
787
361/10
361/11
361/12
361/13
361/14
1:1 000
0
10
20
30
40
50 m


Lucin
281
71/2
66
270/8
282
283
0/3
58
270/9
269/4
288
59
270/5
267
269/1
264
265
431
263
1:500
0
5
10
15
20
25 m


ČÚZK
Příčina
1:2 000
0 20 40 60 80 100 m


Lučiny
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m


Hostokryjský p.
K Příčině
Pod vrchem
PŘÍČINA
Příčina č.p. 53
229
hř.
Příčina
Na čihadle
K Senci
Brantský p.
Divín
1:8 000
0
100
200
300
400
500 m


z. Chlum u Rakovníka
Haná
Dolní Chlum
Žákův Mlýn
Ryšín č.p. 25, Pavlíkov - Ryšín
Ryšín
Loučný Mlýn
KLŮČEK
433
395
Dubičí
ŽST.
V Lybii
1:8 000
0
100
200
300
400
500 m







