

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 774-04/18

ceně obvyklé ceně podílu na pozemkové parcele p.č. 1053/4 - orná půda v k.ú. Putim, obec Putim, okres Písek

Objednatel znaleckého posudku: Administrace insolvenčí CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění majetku v insolvenčním řízení dlužníka Holenda Karel, nar. 27. 3. 1952, bydliště Masarykovo náměstí 128, 398 11 Protivín

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. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 27. 1. 2018 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724242282

Počet stran: 7 stran včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 27. 1. 2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně podílu na pozemkové parcele p.č. 1053/4 - orná půda v k.ú. Putim, obec Putim, okres Písek

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Putim 397 01 Putim
LV:	152
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Písek
Obec:	Putim
Katastrální území:	Putim
Počet obyvatel:	524

3. Prohlídka

Vzhledem k charakteru nemovitosti - zemědělskému pozemku orné půdy a znalosti místa, nebyla prohlídka realizována.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, ze dne 23.8. 2017, pro LV 152, k.ú. Putim
- kopie katastrální mapy k.ú. Putim, oblast oceňované nemovitosti
- mapa záplavových území
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci pozemku: Karel Holenda, Masarykovo nám. 128, 398 11 Protivín, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 3 / 4
Václav Petr Medlín, Ave Ne 175, 135 09 Washington, Spojené státy, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Další informace byly obstarány znalcem. Jde o podíl 3/4 na pozemkové parcele zemědělského pozemku orné půdy v k.ú. Putim, obec Putim. Pozemek zemědělského půdního fondu se nachází mezi rameny řeky Blanice, severozápadně od jezu, v záplavovém území (5leté, 20leté, 100leté vody).

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je podíl na pozemkové parcele zemědělského pozemku, který je ve vlastnictví dvou subjektů. Pan Holenda Karel, který je insolvenčním dlužníkem, vlastní na pozemku dle LV 152 podíl 3/4. Nemovitost nabyl dlužník na základě Smlouvy darovací ze dne 10. 10. 2005, právní účinky vkladu práva ke dni 20. 10. 2005, V-3072/2005-305.

8. Metodika a zdroje informací

Obvyklá – tržní cena

zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 věci a určí se porovnáním.

Tržní hodnota,

jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může i výrazně odlišovat.**

Tržní hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, stáří nemovitosti, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení (postavení) předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.

Věcná hodnota (nákladový způsob ocenění) vychází u pozemků z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění v dané aglomeraci a možnosti jejich využití. Pro informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku případně další metody.

Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

Porovnávací způsob

Nejčastěji aplikovaná metoda, která odráží současný stav trhu (pro nemovitosti, které se rozšířeně obchodují). Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. **Předpokladem pro použití porovnávací metody je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.** Získaná informace je hodnota celé "realizované" (prodané) nemovitosti, tedy u rodinných domů finanční hodnoty všech staveb, stavebních úprav na pozemku, pozemku a porostů jako celku.

U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani nejsou v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě.

Lze použít i kombinaci výše uvedených způsobů ocenění.

V konkrétním případě bude použita metoda nákladová dle oceňovací vyhlášky a porovnávacím způsobem pro porovnání obdobných nemovitostí na realitním trhu.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Ocenění pozemku LV 152

Oceňovaný podíl na pozemku orné půdy se nachází se v katastrálním území Putim. Tento katastr je sousedí s katastrálním územím Písek. Pozemek je situován mimo zastavěné území obce mezi rameny řeky Blanice. Toto území je záplavové s aktivní zónou 5leté, 20leté, 100leté vody. Tvar pozemku je nepravidelného obdélníka o stranách cca 77 a 97 m, plocha činí 7295 m². přístup k pozemku po nezpevněné polní cestě.

B. 1. 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Pozemek p.č. 1053/4

Ocenění

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 25-50 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	80 %
Celková úprava ceny:	80,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1053/4		7 295	5,95	80,00	10,71	78 129,45
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			7 295 m ²				78 129,45

Pozemek p.č. 1053/4 - zjištěná cena = 78 129,45 Kč

B.1 Pozemek p.č. 1053/4 cena dle oceňovací vyhlášky po zaokrouhlení 78 130 Kč

B. 2 Porovnání srovnatelných nemovitostí

lokality	druh pozemku	plocha m ²	nabídková cena vč. poplatků Kč/m ²	upravená cena Kč/m ² k=0,85*)	cena celkem Kč
Putim	pole	5 049	24	20	
Putim	pole	6 233	55	47	
Kestřany	pole	11 035	26	22	
Smrkovice	pole	19 329	35	30	
Smrkovice	pole	26 770	35	30	
Kestřany-Zátaví	pole	9 968	41	35	
Ražice	pole	9 180	26	22	
průměr		12 509	35	29	
porovnávaná nemovitost					
LV 152		celek			
Putim	orná půda	7 295		29	211 555
	podíl 3/4	5 471,25		29	158 666

*) - koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná cena bude nižší) a dále provize a právní služby realitním zprostředkovatelům

Bylo zjištěno, že přímo v katastrálním území obce Putim jsou v současné době na trhu nabízeny dvě nabídky zemědělských pozemků obdobné velikosti, a to o za cenu 24 a 55 Kč/m². Reálná cena se ve skutečnosti může pohybovat o cca 15 % níže (snížená o koeficient nabídky a poplatek realitním zprostředkovatelům), tj. cca 20 a 47 Kč/m². V blízkém okolí v obdobných lokalitách se pak obdobné pozemky nabízejí za cenu od 26 Kč/m² do 41 Kč/m², reálně tedy mezi cca 22 až 35 Kč/m². Průměrná zjištěná nabídková cena je 35 Kč/m², reálná 29 Kč/m². Pozitivem nemovitosti je sousedství katastrálního území Písek, negativem umístění mezi rameny řeky Blanice v záplavovém území.

S přihlédnutím ke všem faktorům a zjištěným údajům je jako možná dosažitelná tržní hodnota nemovitosti pozemku zapsaného na LV 152, k.ú. Putim, navržena cena na úrovni zjištěných průměrných cen upravených příslušným koeficientem, tj. 29 Kč/m². Oceňovaný pozemek má

výměru 7295 m², cena celkem činí 211 555 Kč, po zaokrouhlení

212 000 Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

Vlastníci pozemku: Karel Holenda, Masarykovo nám. 128, 398 11 Protivín,
vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 3 / 4
Václav Petr Medlín, Ave Ne 175, 135 09 Washington,
Spojené státy, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4

Vzhledem k vlastnictví většinového podílu dlužníka, a to 3/4 majetku, nebude zjištěná cena upravena.

Cena podílu 3/4 z nemovitosti uvedené na LV 152 o velikosti 5471,25 m² činí 158 666 Kč.

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňované nemovitosti lze konstatovat, že mimo insolvenční řízení, je na majetek dlužníka, tj. podíl 3/4 na nemovitosti zapsané na

LV 152 - pozemková parcela p.č. 1053/4 - orná půda v k.ú. Putim, obec Putim, okres Písek

uvaleno zástavní právo exekutorské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, nařízena, vydán příkaz k prodeji a zahájena exekuce.

Tyto právní vady nemají vliv na určení obvyklé ceny nemovitosti.

Zjištěná obvyklá cena podílu 3/4 pozemku p.č. 1053/4

po zaokrouhlení 159 000 Kč

slovy: Jednostopadesátdevět tisíc Kč

V Praze 27. 1. 2018

Ing. Vladislava Kličková
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, k.ú.Putim, LV 152
- kopie katastrální mapy k.ú. Putim, oblast oceňované nemovitosti
- mapa záplavových území

E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 774-04/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 774-04/18.