

Z n a l e c k ý p o s u d e k č. 5682-143/2020

o obvyklé ceně nemovitých věcí – **pozemek parc.č. 219/1** - katastrální území Korunní, obec Stráž nad Ohří, okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský, pro účely insolvenčního řízení **KSPL 54 INS 12733/2020**
dlužníka Jaroslav Kovač

Posudek zpracoval : Ing. Martin Polepil, Dvořákova 705, Karlovy Vary

Posudek obsahuje 20 stran textu vč. příloh a titulního listu a předává se ve 2 vyhotoveních.

V Karlových Varech dne 05.11.2020

I. N Á L E Z

A. Vstupní a identifikační údaje

A. 1. Základní údaje

A. 1.1. Objednatel posudku: Ing. Jakub Harvan - insolvenční správce dlužníka: Jaroslav Kovač, IČ 736 56 607, DIČ CZ8510173804, Sobotecká 455, 511 01 Turnov

A. 1.2. Úkol a cíl posudku :

Úkolem znalce je

- 1) „odhad (určení) obvyklé ceny nemovitých věcí – pozemek parc.č. 219/1 - katastrální území Korunní, obec Stráž nad Ohří, okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský, pro účely insolvenčního řízení KSPL 54 INS 12733/2020 dlužníka Jaroslav Kovač“

Název předmětu ocenění: pozemek parc.č. 219/1, příslušenství

Adresa předmětu ocenění: Korunní
363 01 Stráž nad Ohří

Kraj: Karlovarský
Okres: Karlovy Vary
Obec: Stráž nad Ohří
Katastrální území: Korunní
Počet obyvatel: 613

Pro účely vyhl.:

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1.900,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn - pouze vodovod v Boči, elektro	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava - autobus, vlak	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv \cdot O_1 \cdot O_2 \cdot O_3 \cdot O_4 \cdot O_5 \cdot O_6 = \mathbf{373,00 \text{ Kč/m}^2}$

A. 1.3. Vlastník předmětných posudků, přehled LV : Dle LV č. 265:

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 265			
Kraj:	CZ041 Karlovarský	Okres:	CZ0412 Karlovy Vary
Obec:	555584 Stráž nad Ohří	Katastrální území:	756423 Korunní
Ulice:	Korunní	č.o.:	
Vlastníci	Podíl		

FO		Jaroslav Kovač	Stráž nad Ohří 21, 36301 Stráž nad Ohří	1 / 1
Pozemky				
219/1	Pozemková parcela	Parcela KN	1 347 m ²	zahrada

A. 2. Doklady a podklady pro vypracování posudku

- snímek pozemkové mapy
- územní plán obce, informace obce
- výpis z KN – LV č. 265
- odborná literatura, výpočty znalce
- vlastní inf.databáze znalce, internetové stránky, databáze cen nemovitostí vytvářená členy AZO, obecné trendy vývoje cen nemovitostí, statistická ročenka
- Realitní inzerce, informace realitních kanceláří, výsledky vlastního průzkumu trhu
- Zákon č. 151/1997 Sb. ve znění p.p., o oceňování majetku
- osobní prohlídka znalcem dne 05.10.2020, posudek zpracován v cenové úrovni k 05.10.2020
- 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. (dále jen „vyhl.“, „vyhláška“, „cena zjištěná“)
- záznam z místního šetření, fotodokumentace

B. Majetkoprávní a územní charakteristika zjištěná dle skutečnosti na základě místního šetření, předložených a získaných podkladů a dokladů

B. 1. Majetkoprávní charakteristika, údaje vztahující se k posudku a k odhadu obvyklé ceny

Znalci byl předložen výpis z KN LV č. 265, snímek katastrální mapy, v LV zapsáno omezení vlastnických práv, pozemky evidovány jako zahrada, dle skutečnosti urbanizovány – území bydlení venkovského typu, sítě – veř.el.

Pozemek zastavitelný, pro účely znaleckého úkolu se jedná o pozemek (v duchu ustanovení 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., § 9, odst. 1 e zákona) – jiné pozemky, pro účely vyhlášky - ocenění dle § 9, odst. 4a vyhl.), pro účely určení obvyklé ceny je nutné na oceňovaný pozemek rovněž pohlížet jako pozemky urbanizované, zastavitelné v souladu se záměry města a ÚP (územní plán však není schválen, neplatný, znalec předpokládá a simuluje budoucí situaci dle návrhu územního plánu), tyto skutečnosti znalec porovnává a odborně posuzuje, ceny reálné, objektivní, odpovídají trhu a poloze, pozemek bez negativních účinků okolí, bez omezení užívání (s výjimkou polohy na hranici Vojenského újezdu Hradiště), není deklarována ochrana přírody, ve svažitém terénu.

Na žádost objednatele je určena věcná cena nepovolené stavby na pozemku.

Oceňované nemovitosti jsou dle odborného názoru odhadce vhodné a prokazatelně obchodovatelné v dané lokalitě. Jejich ceny jsou obvyklé a reálné, v rámci možností zjištění, doložitelné.

Majetkoprávní a vlastnické vztahy jsou vyjasněné, nemovitosti jsou evidovány v KN s výjimkou stavby na pozemku.

Existuje přístup z veřejné účelové komunikace.

Nemovitost není zatížena riziky ani jinými omezeními, které výrazně snižují nebo jsou způsobilé snížit hodnotu oceňované nemovitosti a její prodejnost – s výjimkou nepovolené stavby.

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	☒ / ☐ elektro	☐ telefon/datová síť
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 551/1		
Využití:	☐ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik.	☐ část. obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
551/1	komunikace	ČR - VLS ČR

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Na pozemku se nachází stavba, která není zapsána v KN a není zakreslená v KM, stavební povolení ani kolaudace nepředloženo (jedná se o přízemní dřevostavbu, s pultovou a nízkou sedlovou střechou, bez základů, bez vnitřních instalací a vybavení, podrobný popis v části Ocenění, nebyla umožněna prohlídka interieru stavby).

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území

Nemovitá věc: ☐ byla v minulosti zaplavena ☒ nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě: ☐ doporučuji ☒ není nutné

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Pozemek na hranici Vojenského újezdu Hradiště.

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Exekuce.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

B. 2. Územní, příp.komerční charakteristika, popis pozemku

Oceňované nemovitosti (zapsané na LV č. 265 pro k.ú. Korunní) se nalézají na konci stavebně odloučené lokality Korunní, na jejím V okraji, odbočkou vpravo ze silnice procházející lokalitou ve směru od Stráže, s příjezdem po místní zpevněné komunikaci, po její pravé straně, ve svažitém terénu, v roztroušené zástavbě rodinných a rekreačních domů, bez možnosti napojení na veřejný vodovod, kanalizaci, plyn (v místě nejsou veř.sítě), pouze el.sít' – provizorní napojení.

Nemovitosti jsou v odloučené části obce Stráž nad Ohří (s minimální obč.vybaveností v rámci malé obce – Obecní úřad, restaurace, hřiště, knihovna, mateřská škola, živnostníci), asi 4 km od ní, obec rozložená kolem komunikace I.třídy – hlavní tah Karlovy Vary – Chomutov, v místě (Korunní) není ani základní občanská vybavenost, nedaleko stáčírna minerálních vod „Korunní“, lokalita však nevýznamná, těsně na hranici vojenského prostoru, ve svazích nad řekou Ohře, trh s nemovitostmi téměř nefungující, převody – pokud jsou uskutečněné – pouze mezi „starousedlíky“ v rámci darování nebo prodeje rekreačních objektů, pronájmy nezjištěny.

II. POSUDEK

Úkolem znalce je

- 1) „odhad (určení) obvyklé ceny nemovitých věcí – pozemek parc.č. 219/1 - katastrální území Korunní, obec Stráž nad Ohří, okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský, pro účely insolvenčního řízení KSPL 54 INS 12733/2020 dlužníka Jaroslav Kovač“

Zjištěná cena, věcná 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. 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00

9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola) II 1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - elektro	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - viz popis	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,879}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,879}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,879}$$

1. Dřevěná stavba

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	pro celý objekt 8,00*4,50*2,50 =	90,00
Obestavěný prostor - celkem:		90,00 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	chybí	C	100
2. Obvodové stěny	oboustranně obíjené	S	100
3. Stropy	trámové dřevěné	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	tegola, lepenka	S	100
6. Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava povrchů	chybí	C	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěné svlakové	S	100
10. Okna	plastová	N	100
11. Podlahy	prkenné	S	100
12. Elektroinstalace	provizorní	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	8,00	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	C	6,30	100	0,00	0,00
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	N	1,30	100	1,54	2,00

11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	C	5,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					81,40
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8140

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
2. Obvodové stěny	S	31,30	100,00	1,00	31,30	38,45	3	15	20,00	7,6900
3. Stropy	S	21,80	100,00	1,00	21,80	26,78	3	15	20,00	5,3560
5. Krytina	S	11,20	100,00	1,00	11,20	13,75	3	15	20,00	2,7500
6. Klempířské práce	S	1,60	100,00	1,00	1,60	1,97	3	15	20,00	0,3940
9. Dveře	S	3,80	100,00	1,00	3,80	4,67	3	15	20,00	0,9340
10. Okna	N	1,30	100,00	1,54	2,00	2,46	3	15	20,00	0,4920
11. Podlahy	S	9,70	100,00	1,00	9,70	11,92	3	15	20,00	2,3840
Opotřebení:										20,0 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m³]	=	1.055,00
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8140
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1920
Základní cena upravená [Kč/m³]		=	1.505,94
Plná cena:	90,00 m³ * 1.505,94 Kč/m³	=	135.534,60 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 20,0 % /100)		*	0,800
Nákladová cena stavby CS_N		=	108.427,68 Kč
Koeficient pp		*	0,879
Cena stavby CS		=	95.307,93 Kč
Dřevěná stavba - zjištěná cena		=	95.307,93 Kč

2. Pozemek parc.č. 219/1

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = **1,000**

Index polohy pozemku I_P = **0,879**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné	I	0,00

pásmo		
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,879 = 0,879$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	373,00	0,879	0,300	98,36

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	zahrada	219/1	1.347	98,36	132.490,92
Stavební pozemek - celkem			1.347		132.490,92

Pozemek parc.č. 219/1 - zjištěná cena celkem = 132.490,92 Kč

Rekapitulace věcných hodnot a reprodukčních cen

	Reprodukční cena	Věcná hodnota
1. Dřevěná stavba	135.534,60 Kč	108.427,68 Kč
Celkem:	135.534,60 Kč	108.427,68 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Dřevěná stavba	95.307,90 Kč
2. Pozemek parc.č. 219/1	132.490,90 Kč

Obvyklá hodnota

Odhad ceny obvyklé se provádí ve smyslu § 2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb. ve znění p.p.:
Ocenění se provádí za účelem zjištění obvyklé ceny tak, jak je definována v § 2, odst.1 z.č.151/97 Sb.
o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů: 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Analýza trhu a posouzení tržního segmentu

Nemovitosti ke dni ocenění užívané, u tohoto druhu nemovitostí obecně v lokalitě poptávka se různí, obchody s pozemky probíhají minimálně, převážně z majetku obce.

Pro ocenění pozemku je potřeba postupovat 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. a č. 225/2017 Sb., tzn. dle skutečného stavu, pozemek urbanizovaný, zastavitelný.

Celkově lze vystihnout tržní prostředí ovlivňující cenu prostřednictvím silných a slabých stránek pro předmětné nemovitosti:

Znalec snižuje Kp hlavního objektu č.p. 37 oproti předpisu (§ 47, odst.7) :

Silné stránky:

- možnost výstavby, dle ÚPD
- příznivé životní prostředí

Slabé stránky :

- absence sítí
- existence nepovolené stavby (s nejistým výsledkem dodatečného povolení)
- poloha - malá odloučená část vzd. od obce, obč.vybavenost – bez, dopravní spojení – omezené, historický význam – bez, pracovní příležitosti v místě – minimální, v blízkosti vojenského prostoru, svažitost terénu
- není schválen ÚP

Stanovení postupu ocenění, výklad znalce k vlastnímu zpracování a použitým metodám

Je nutné předeslat že fundamentem stanovení hodnoty je cenová prognóza. Tato se zakládá na hypotéze, že v rozhodný den stanovení hodnoty se za určitých okolností a rámcových podmínek uskuteční obchodní případ s nemovitostmi. Ze strany znalce dochází k simulaci trhu (i obsahu posouzení – viz výše), při němž se v kupní ceně setkává nabídka s poptávkou, přičemž tato cena odpovídá hledanému pojmu hodnoty předmětných nemovitostí. Obvyklá hodnota nemovitostí je tedy prognózou na trhu dosažitelné ceny při koupi, případně prodeji a je interindividuální, tzn.objektivně pro každého logicky doložitelná.

(Toto vše samozřejmě s odvoláním na rozdíl mezi hodnotou a cenou)

Použitý způsob ocenění :

Na základě výše uvedených skutečností – majetkoprávní, územní, ev. komerční a technické analýzy se jeví jako vhodný pro daný případ postup na principech, které jsou v současné praxi celkem ustáleny na několika základních přístupech a jejich kombinacích a analýzách :

- na bázi porovnávání
- na bázi metody dle cenového předpisu
- na bázi konečné odborné analýzy v komb.s cen.trendy na trhu

jejichž výsledky jsou de facto názorem na vytváření hodnoty z různých pohledů, v nichž se nikoliv rozcházejí, ale sjednocují celý proces hledání obvyklé ceny. **Tato obvyklá cena, resp.hodnota je omezena platností současných podmínek na trhu nemovitostí v daném místě a čase.**

Proto je třeba zdůraznit neobvyklé okolnosti a specifika, které se u předmětných nemovitostí vyskytují a mohou budoucí kupní cenu, ke dni ocenění obvyklou hodnotu, zvyšovat nebo snižovat, resp.ovlivnit obchodní případ.

Stanovení hodnoty předmětu ocenění při zachování jeho nynějšího užití a normálního provozu (který by se dal za normálních okolností předpokládat) jak z výše uvedeného vyplývá nelze či lze z několika důvodů :

- Při odhadu obvyklé hodnoty ke dni ocenění může znalec předpokládat alternativní užití a z toho očekávanou hodnotu a rovněž tak vývojové potencionály s ohledem na územní plán - výstavba
- Uvažováno, jakoby pozemky byly stavební nebo s možností výstavby na nich
- Pozemek právně i částečně územně (dle ÚP s přípustným umístěním podobných staveb), připraven k zastavění - zastavitelný pozemek
- Při zpeněžování majetku by byl tento obchodován jako celek, tzn. vč. případných staveb, znalec však nemůže předjímat, zda dojde k povolení nebo zbourání nepovolené stavby, ocenění je tedy provedeno bez staveb
- Nepovolená stavba je oceněna věcnou hodnotou

Odhad obvyklé hodnoty pozemku

Ocenění pozemků :

Dle § 2 odstav. 3 uvedeného zákona by se dalo provést zjištění ceny obvyklé **cenovým porovnáním** s pozemky stejného charakteru v daných podmínkách,čase a místě. Dle ověření v dostupných kupních smlouvách, informací Obce jsou podobné pozemky málo obchodované a zjištěním u realitních kanceláří, soukr.vlastníků i města se obvyklé ceny liší.

Porovnání je ztíženo nedostatkem obchodovaných vzorků jak u realitních kanceláří, inzerce a na internetu. Mezi soukromými vlastníky sice dochází k převodům a pokud existují jsou de facto nezjistitelné bez ochoty prodávajících či kupujících je sdělit a navíc ceny jsou včetně pozemků zastavěných. Výsledky tohoto přístupu jsou poměrně exaktní, avšak při splnění určitých podmínek, tj. že především musí být obchodované nemovitosti srovnatelné zejména co do rozsahu, obsahu, využití, riziko nesprávného porovnání se snižuje tím, že jde o porovnání se vzorky nabízených pozemků s určitým standardem odpovídajícím průměru, tyto trendy jsou v závěru podpořeny odbornou analýzou segmentu trhu a názorem znalce.

Pro danou lokalitu neexistuje cenová mapa, dle podkladů a informací a zdrojů, ale především realitních kanceláří (zdroj : sreality, lokální RK, vlastní databáze), dle uskutečněných obchodů s těmito pozemky v okolí a hlavně dle databáze cen a nájmu nemovitostí vytvářená členy AZO, znalostí prostředí a místního trhu, pohybují se ceny stavebních pozemků a navazujících zahrad v Korunní, Boči pro dané využití v lokalitě nebo podobných lokalitách prokazatelně (nabízené i prodané) kolem ceny 500-660,00 Kč/m², dle polohy a zasíťování, vyšší krajní mez je např.již se stav.povolením, ÚR nebo dlouhodobě nabízené nebo fyzicky připravené, menších výměr), prokázány především nabídky.

Toto rozmezí nám nepřímou potvrzuje i fakt, že při zjišťování ceny pozemků v lokalitách obdobného charakteru nám vychází cena skutečně v těchto rozmezích.

Tyto ceny lze objektivně považovat v daném místě a čase za obvyklé a ocenit jimi předmětné pozemky, vzhledem k velikosti pozemku, způsobu a možnosti zastavění, výměře, se optimální obvyklá

hodnota bude blížit střednímu pásmu zjištěného rozpětí, tedy reálná, objektivní (tedy bez delší čas.prodlevy).

Dle podkladů a informací a zdrojů realitních kanceláří (zdroj : sreality, lokální RK, vlastní databáze), dle databáze cen a nájmu nemovitostí vytvářená členy AZO, znalosti prostředí a místního trhu, pro použití srovnávací metody nebylo v místě a čase zjištěno dostatečné množství, ale především relevantních vzorků realizovaných smluvních (tržních) cen stejných, nebo obdobných nemovitých věcí ve smyslu Komentáře MF ČR k určování obvyklé ceny ze dne 25.9.2014 splňující podmínku přezkoumatelnosti posudku. K dispozici jsou pouze nabídky a poptávky nemovitých věcí inzerované na realitním trhu pro danou oblast. Z těchto důvodů ocenění nemovitostí vychází jednak z cenových předpisů MF ČR, které provádí některá ustanovení zákona o oceňování majetku, a určují způsoby ocenění, kdy cenový předpis v případě oceňované nemovité věci vychází rovněž z tržních principů jako je porovnávací metoda, hodnocení indexu trhu a indexu polohy včetně indexu omezujících vlivů pozemku, a též z vyhodnocení současné nabídky na realitním trhu. Výsledná hodnota se ve smyslu zadaného úkolu po vyhodnocení obou způsobů stanoví podle následujících zásad za podmínky, že zjištěná cena dle cenových předpisů se od vyhodnocené nabídky a poptávky na realitním trhu od sebe výrazně neodchylují na základě dosažitelné přesnosti odhadu ceny nebo hodnoty, vyjádřené jednou částkou z rozpětí cenového intervalu, a to rozdílem maximálně do 15%.

Na druhou stranu je přibližně stejný cenový trend u oceňovaných pozemků (málo obchodované, resp. neobchodované, svým způsobem specifické, zvláštní) a blíží se ceně zjištěné dle cenového předpisu (u podobných, zřídka obchodovaných nemovitostí se smluvní strany často uchylují k cenám administrativním - zjištěným, což je jediné měřítko v dané situaci). Vzhledem k tomu, že tento druh nemovitostí není běžně obchodován, pozemky jsou specifické (viz „Nález“) ani nebyly zjištěny skutečnosti, které by tento názor vyvracely, přiklání se znalec k názoru, že obvyklá cena podobných nemovitostí se bude pohybovat (a v případě event.prodeje by se pravděpodobně i pohybovala) v mezích cen zjištěných dle cen.předpisu, tuto skutečnost nám potvrzuje porovnávací trend, uvedené skutečnosti nám dovolují použít výsledky zjištěné dle cenového předpisu, který nám zaručuje jednotnost, kontrolovatelnost a max.vyloučení subjektivních složek, pak jsou výsledky max.objektivní a reálné.

Po zvážení všech faktorů, přístupů a dílčích výsledků a jejich následné analýze, se jeví reálné, že optimální a objektivní obvyklá cena předmětných nemovitostí se bude pohybovat kolem hodnot zjištěných dle cen.předpisu a porovnávacích trendů, dá se předpokládat obvyklá cena předmětné nemovitosti kolem hodnot uvedeného rozmezí.

Závěr

Úkolem znalce bylo

- 1) „**odhad (určení) obvyklé ceny nemovitých věcí – pozemek parc.č. 219/1 - katastrální území Korunní, obec Stráž nad Ohří, okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský, pro účely insolvenčního řízení KSPL 54 INS 12733/2020 dlužníka Jaroslav Kovač**“

Výsledek

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	219/1	1347	100	1 / 1	134 700
Celková výměra pozemků:		1347	Hodnota pozemků celkem:		134 700

Znalec zhodnotil danou situaci, objektivně a odborně zohlednil silné a slabé stránky, dostupné informace, odhadl i závady, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou, a upravil příslušným způsobem odhad ceny a doporučil obvyklou hodnotu nemovitostí :

Obvyklou cenu, resp. hodnotu nemovitostí s přihlédnutím k výše uvedenému posouzení je možné

uvažovat v hodnotách kolem hodnot zjištěných porovnáním, cenovým předpisem a konečnou analýzou. Obvyklá hodnota výše specifikovaných nemovitostí se tedy odhaduje a doporučuje – zaokrouhleno celkem:

134.700,00 Kč

Slovy: stotřicetčtyřtisíc sedm set korun českých.

Věcná (nákladová) cena staveb: 108.430,00 Kč (po zaokrouhlení)

Pozn.: Odhadnutá cena dle osobních zkušeností a znalosti trhu odpovídá realitě (současné), i přes celkovou situaci a slabé stránky. I přesto je však třeba upozornit, že uvedená obvyklá cena, resp. hodnota nemovitostí, které se stanou nebo můžou stát předmětem jakékoliv obchodní transakce, je cenou, resp. hodnotou v daném čase a je omezena platností podmínek na trhu s podobnými nemovitostmi ke dni ocenění, a proto tuto cenu v drtivé většině případů uplynutím i jenom několika měsíců lze zpochybňovat, pokud není možno prokázat stabilitu tržního prostředí. V důsledku je třeba připustit, že každá obchodní transakce a tedy i nákup či prodej nemovitého majetku je dohodou stran a cenu prodeje je nutno vyjednat!, odhad obvyklé ceny je potom jednoznačně trendovou hodnotou, kterou strany vyjádří v našem případě v korunách.

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží, nemovitost nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím, nemovitostmi a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží, nemovitosti nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, porovnávací hodnota, obvyklá apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem.

Věcná (nákladová) cena – cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, snížená o přiměřené opotřebení.

V Karlových Varech, 05.11.2020

Ing. Martin Polepil

Soudní znalec, odhadce majetku, certifikace QEN

autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby

Dvořákova 705

360 17 Karlovy Vary

Mobil : +420 603 263 718

Tel.: +420 353 561 089

<mailto:mpolepil@seznam.cz>

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.10.1996, č.j. Spr. 1546/96 pro obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady (nemovitosti) a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Ve smyslu ustanovení § 127a zákona č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

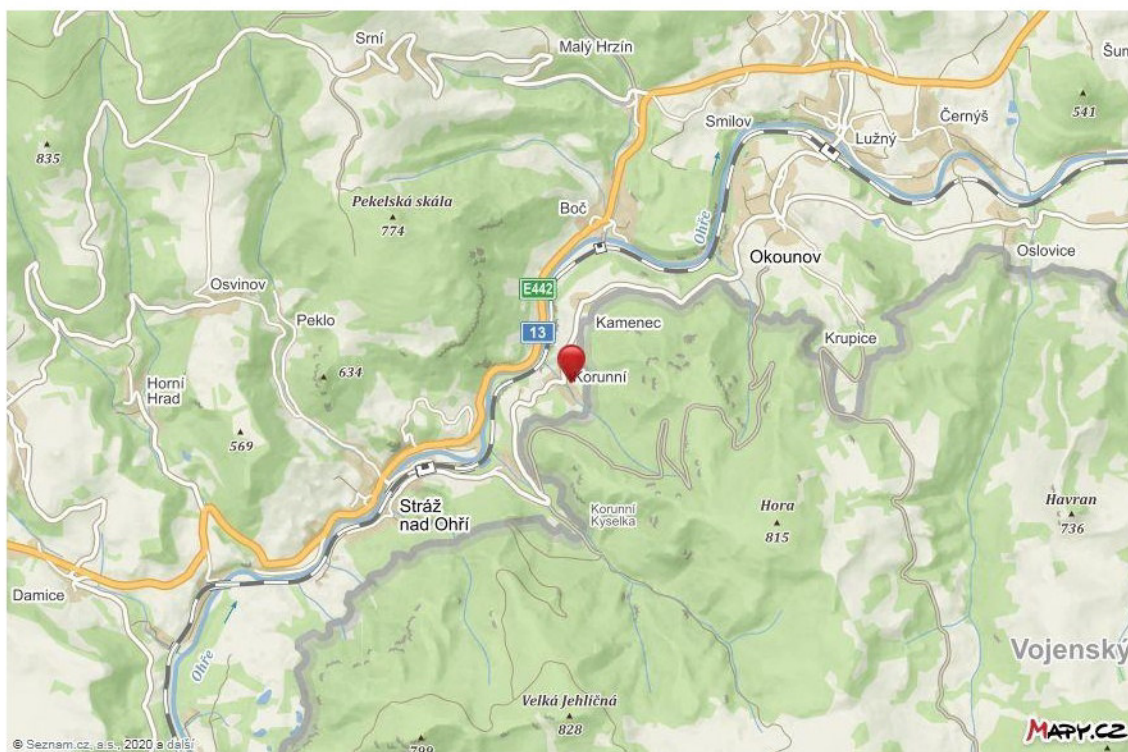
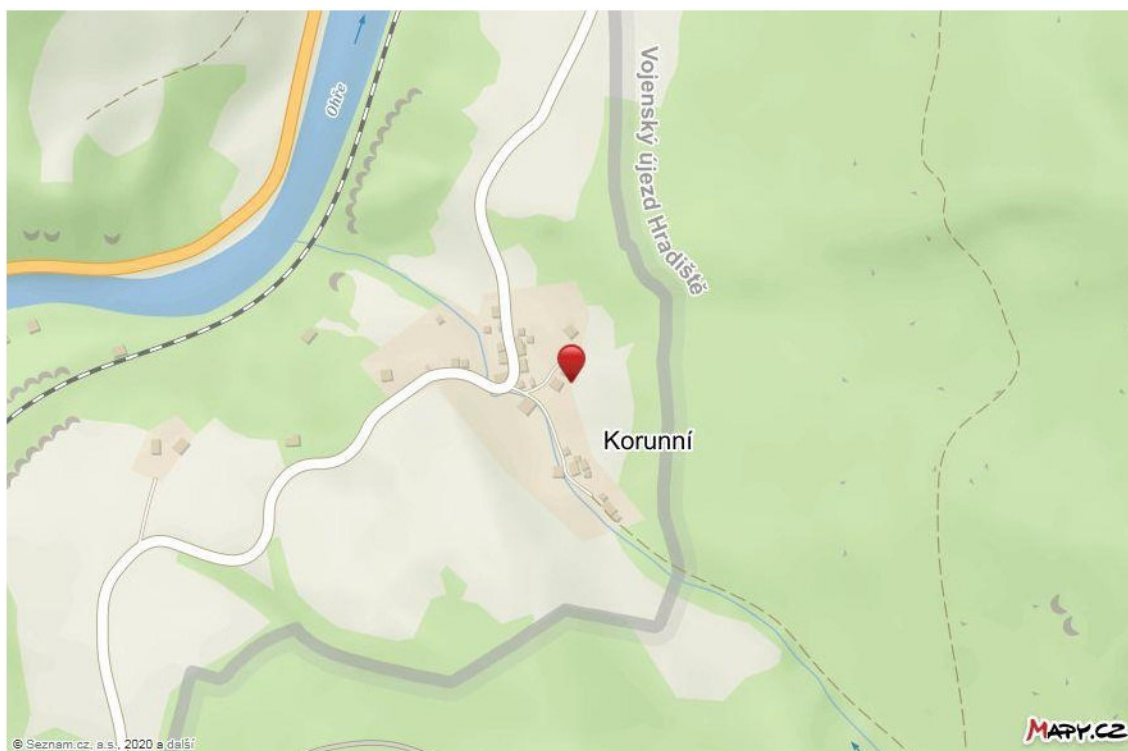
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5682-143/2020 znaleckého deníku.

Seznam příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Mapa oblasti	1
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovité věci.	1
Výpis z katastru nemovitostí	1
Výpis z katastru nemovitostí	1
Výpis z katastru nemovitostí	1

Koncesní listina

č.j. ŽÚ/FK/01/225/2005



Kopie katastrální mapy ze dne 5.11.2020



Pozemek p.č. 219/1 v k.ú. č. 756423



Výpis z katastru nemovitostí str. 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.08.2020 12:55:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary Obec: 555584 Stráž nad Ohří
Kat.území: 756423 Korunní List vlastnictví: 265

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

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Kovač Jaroslav, r.č. [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: 219/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Přerov, JUDr. Lukáš Jicha 203
Ex-00051/2020 -11 ze dne 30.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
30.01.2020 12:11:57. Zápis proveden dne 11.02.2020; uloženo na prac. Karlovy
Vary

Z-544/2020-403

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Ringhofferova 115/1,
155 21 Praha 5

Povinnost k

Kovač Jaroslav, č.p. 21, 36301 Stráž nad Ohří, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 1681/20-10 k 48 EXE-852/2020 12 ze dne 21.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2020 19:52:56. Zápis proveden dne 24.04.2020; uloženo na prac. Praha Z-15255/2020-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Kovač Jaroslav, r.č. [REDACTED]

Povinnost k

Parcela: 219/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer 144 EX-1681/2020 -21 ze dne 02.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2020 08:12:44. Zápis proveden dne 13.05.2020; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-2749/2020-403

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 06.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2018 13:01:56.
Zápis proveden dne 07.05.2018.

Pro: Kovač Jaroslav, č.p. 21, 36301 Stráž nad Ohří

V-2930/2018-403

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
219/1	52851	1347

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.
strana 2

Výpis z katastru nemovitostí str. 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.08.2020 12:55:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555584 Stráž nad Ohří

Kat.území: 756423 Korunni

List vlastnictví: 265

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 Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.08.2020 13:06:41

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.
strana 3