

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 79-2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc.č. 101, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Mutějovice, obec Mutějovice, okres Rakovník.

Znalec:	Ing. Tomáš Volek		
Adresa:	Velatice 214, 664 05 Velatice		
IČ: 70896461	telefon: 724256828	e-mail: volek@odhady-posudky.cz	
DIČ: CZ7003295244	datová schránka: xeit4gu		

Zadavatel:	Mgr. Tomáš Gartšík, insolvenční správce dlužníka - Karel Příbyl		
Adresa:	Divadelní 616/4, 60200 Brno		

Číslo jednací:	MSPH 88 INS 20743/2021
-----------------------	------------------------

Počet stran: 30

Počet vyhotovení: 1-elektronicky Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 16.8.2022

Vyhotoveno: Ve Velaticích 16.8.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví pana Karla Příbyla. Jedná se o pozemek parc.č. 101, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Mutějovice, obec Mutějovice, okres Rakovník.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě těchto nemovitých věcí pro účely zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení. Ocenění je provedeno k datu vyhotovení, tj. k 16.8.2022.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 488/2020 Sb..

1.2. Účel znaleckého posudku

určení obvyklé ceny / tržní hodnoty pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v insolvenčním řízení sp. zn. KSPH 88 INS 20743 / 2021.

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

Zadavatel předal znalci veškeré potřebné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.5.2022 za přítomnosti objednatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) Informace získané nahlížením do KN (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>)
- b) Výpisy z katastru nemovitostí LV č. 579 k.ú. Mutějovice ze dne 2.2.2022.
- c) Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Mutějovice (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- d) Informace a podklady poskytnuté starostou obce panem Martinem Pinkou prostřednictvím emailové komunikace.
- e) Informace a podklady poskytnuté objednatelem.
- f) Výkresová dokumentace pro územní souhlas (půdorys, situace) akce „Vodovodní a kanalizační přípojka pro pozemek p.č.101“, vypracoval petr Tichý, datum 07/2022.
- g) Fotodokumentace pořízena při místním šetření.
- h) Poznámky a náčrty, vyhotovené znalcem v průběhu místního šetření.
- i) Informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří a internetového serveru www.sreality.cz.
- j) Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem

- (<https://katastr.cuzk.cz>).
- k) Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/>).
 - l) Mapa obce a okolí (<https://mapy.cz/>).
 - m) Územní plán obce Mutějovice (<https://www.mutejovice.cz/aktualne/informace-pro-obcany/uzemni-plan-mutejovice/>).
 - n) Informace z Povodňového informačního systému (<https://webmap.dppcr.cz/>).
 - o) Vyhláška MF č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem stanovení tzv. obvyklé ceny / tržní hodnoty pro potřeby insolvenčního řízení.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

V České republice existují cenové předpisy, kterými jsou zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (dále jen „zákon o cenách“), jeho prováděcí vyhláška, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen. Podle ustanovení § 10 zákona o cenách stanoví cenové orgány cenovým rozhodnutím zboží podléhající cenové regulaci. Cenové rozhodnutí nabývá platnosti dnem uveřejnění v příslušném věstníku a účinnosti nabývá dnem stanoveným v cenovém rozhodnutí, nejdříve však dnem uveřejnění. Jejich vydání vyhláší ve Sbírce zákonů.

Oceňování majetku upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (od 1.1.2021 změna č. 237/2020 Sb.) a jeho prováděcí vyhláška, která určuje podrobnosti ocenění. Od 1. 1. 2021 je účinná vyhláška č. 488/2020 Sb. Prováděcí vyhláška je zpravidla každoročně novelizována z důvodu nezbytnosti aktualizace základních cen a koeficientů změny cen staveb, které jsou ve své podstatě koeficienty zohledňujícími inflaci.

Definici obvyklé ceny můžeme najít ve dvou zákonech:

a) Zákon o cenách popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji podle ustanovení § 2 až 13, ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určena podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 od roku 2009.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

b) zákon č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění (změna č. 237/2020 Sb.) o oceňování majetku. Obvyklá cena 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění (změna č. 237/2020 Sb.) o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny 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 tísně. 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směřen v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující 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.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Zjištěná cena

Ocenění 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb..

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí se zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znaleců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, použité pro určení výsledné ceny.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známy. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znaleců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Rakovník, obec Mutějovice, k.ú. Mutějovice
Adresa nemovité věci: Boženy Němcové, 270 07 Mutějovice

Vlastnické a evidenční údaje

Karel Příbyl, Podbabská 864/16, 160 00 Praha 6, LV: 579, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Nemovitá věc je řádně evidována v dokumentech katastru nemovitostí.

Místopis

Obec Mutějovice se nachází v okrese Rakovník, kraj Středočeský, zhruba 10 km severně od Rakovníka. Žije zde 810 obyvatel. Občanská vybavenost obce je na základní úrovni (OÚ, MŠ, ZŠ, pošta, knihovna, sportoviště, prodejny potravin, restaurace, kostel). V obci jsou provedeny rozvody hlavních řadů veškerých inženýrských sítí (voda, plyn, kanalizace, elektřina). Dopravně je obec obsluhována autobusovou a vlakovou dopravou.

Předmětný pozemek je situovaný v jihovýchodní okrajové části obce, na jižním konci ul. Boženy Němcové, v lokalitě se zástavbou samostatně stojících rodinných domů.



Přístup a příjezd k pozemku je zajištěn po zpevněné veřejné komunikaci na parc.č. 2286/3 ve vlastnictví Obce Mutějovice.

Celkový popis nemovité věci

Pozemek:

Parc.č. 101

Parcelní číslo:	101
Obec:	Mutějovice [542121]
Katastrální území:	Mutějovice [700428]
Číslo LV:	579
Výměra [m ²]:	1659
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Jedná se o rovinatý pozemek uceleného nepravidelného tvaru, který na své východní straně sousedí s přístupovou komunikací (ul. Boženy Němcové). Na severní a jižní straně pozemek sousedí se zahradami u rodinných domů. Sousední pozemek parc.č. 109/1 na západní straně je využíván ke skladovacím účelům s přístupem přes oceňovaný pozemek (*smluvní ujednání o právu přístupu přes oceňovaný pozemek parc.č. 101 o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn*). Jižní trojúhelníková část pozemku o přibližné výměře cca 110 m² je využívána vlastníkem sousedního rodinného domu jako zahrada za RD č.p. 110 (*insolvenční správce neviduje na pronájem této části pozemku žádnou nájemní smlouvu*). Převážná plocha pozemku je zpevněna betonovými panely. Součástí nezpevněných ploch jsou náletové trvalé porosty menšího rozsahu, bez vlivu na výslednou hodnotu. Podél jihozápadního a jihovýchodního okraje pozemku jsou postavené mobilní plechové stavby (přístřešky o ZP cca 180 m², sklady o ZP cca 170 m²). Jedná se o přízemní objekty bez základů, které

jsou postavené na betonových panelech. Nosnou konstrukci tvoří ocelové sloupky, jednostranně oplechované vlnitým pozinkovaným plechem. Střechy jsou pultové nebo sedlová s mírným spádem, ocelové konstrukce s krytinou z vlnitého plechu. Vedle přístřešků je postavena zděná přízemní vedlejší stavba (sklad o ZP cca 20 m²). Stavebně technický stav je zhoršený, kovové konstrukce jsou bez ochranného nátěru, zasažené korozí. Pozemek je oplocený s vjezdovou ocelovou branou při severovýchodním okraji.

Pozemek není napojen na žádné inženýrské sítě vlastními přípojkami. V přístupové komunikace nebo podél této komunikace vedou hlavní řady inženýrských sítí (voda elektřina) a splašková kanalizace, která je ve fázi výstavby. Dle sdělení starosty obce bude kanalizační přípojka (odbočka z hlavního řadu) ukončena před hranicí pozemku. Dle podkladů objednatele je vypracován projekt kanalizační a vodovodní přípojky k předmětnému pozemku pro vydání územního souhlasu, o který bude v nejbližší době zažádáno (viz. příloha).

Územní plán: plochy smíšené obytné - SO1

	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ SO1 SMÍŠENÉ VENKOVSKÉ ÚZEMÍ HLAVNÍ VYUŽITÍ ÚZEMÍ Území je určeno pro bydlení v rodinných domech a vybranou podnikatelskou činnost poskytující služby obyvatelstvu nebo veřejné správě. PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ ÚZEMÍ, ČINNOSTI A STAVBY - Parkovací a odstavná stání na vlastním vyhrazeném pozemku, mimo veřejné prostory. - Plochy pro celoroční sportovní a rekreační činnost. - Podnikatelská činnost ve službách s novými doplňkovými stavbami a prostory (nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy zejména provozem, hlukem, zápachem nebo zastíněním). PODMÍNKY PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VČ. STANOVENÍ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU - Podnikatelská činnost ve službách s novými doplňkovými stavbami². V případě změny dokončené stavby lze překročit limitní plochu užitné plochy pro nové stavby do velikosti původní stavby, zejména u hospodářských stavení původní venkovské zástavby obce. - Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány nad rámec kapacit samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky. - Charakter a struktura zástavby: jsou přípustné pouze takové změny v území, které budou respektovat dosavadní odstup zástavby od hranic veřejných prostranství a ploch veřejných komunikací, dosavadní výškovou hladinu zástavby okolí a dosavadní zastavěnost původní zástavby. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ - Podmínkou pro využití plochy je napojení na veřejný vodovod. - Podmínkou pro využití plochy je napojení na oddílnou kanalizaci odpadních vod do společné ČOV sídla, pokud je kanalizace realizovaná. Do doby výstavby ČOV lze likvidovat odpadní vody v bezodtokových jímkách vyvážených na ČOV mimo obec. - Podmínkou pro využití nové zastavitelné plochy je umístění rozvodné energetické soustavy pod zem. - Podmínkou pro využití plochy je napojení na stávající dopravní infrastrukturu systémem obousměrných místních komunikací v min. šířce 8 m.
--	--

Součástí a příslušenství:

Vedlejší stavba zděného skladu, movité stavby (ocelové přístřešky a sklady), venkovní úpravy (zpevněná plocha z betonových panelů, oplocení, vjezdová brána.

Stavebně technický stav příslušenství je podprůměrný. Pro účely ocenění je hodnota příslušenství zohledněna ve výsledné ceně.

Součástí oceňovaných pozemků jsou náletové trvalé porosty, malého rozsahu, bez vlivu na výslednou obvyklou cenu (tržní hodnotu).

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na LV č. 579 k.ú. Mutějovice jsou uvedena následující omezení vlastnického práva a jiné zápisy:

- *Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu*
- *Zástavní právo smluvní*
- *Zástavní právo soudcovské*
- *Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*
- *Narizení exekuce - Příbyl Karel*
- *Spojení exekucí ke společnému řízení*
- *Zahájení exekuce - Příbyl Karel*

Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Pozemek využívá k přístupu majitel sousedního pozemku parc.č. 109/1

Komentář: *Smluvní ujednání o právu přístupu přes oceňovaný pozemek parc.č. 101 o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.*

ANO Jižní část pozemku je využívána vlastníkem sousedního rodinného domu č.p. 110

Komentář: *Insolvenční správce neeviduje na pronájem této části pozemku žádnou nájemní smlouvu*

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

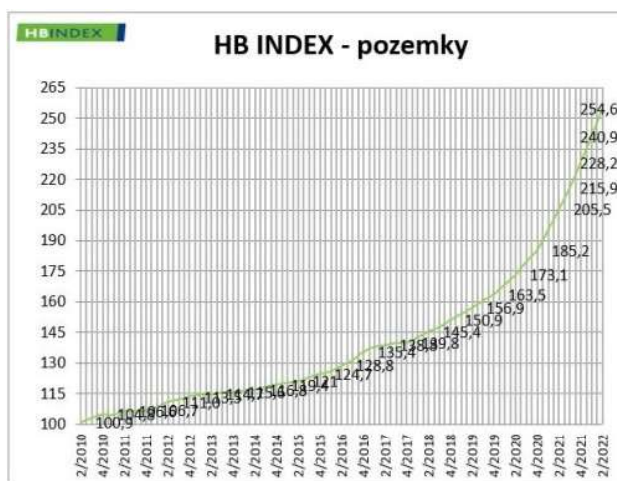
Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku.

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

V souladu s metodikou určení obvyklé ceny je výsledná hodnota stanovena porovnáním sjednaných cen minimálně 3 obdobných nemovitostí v daném místě a čase, tzn. srovnáním s realizovanými prodeji obdobných nezastavěných pozemků určených pro výstavbu v souladu s územním plánem. V daném případě nebyly v lokalitě realizovány všechny prodeje pozemků v časovém horizontu

předchozích 12 měsíců. Z toho důvodu byly starší prodeje korigovány indexem vývoje cen pozemků (HB Index) k Q2/2022 (nejbližší zveřejněný údaj k datu ocenění).

HB INDEX: Hypoteční banka představila index vývoje cen nemovitostí v České republice v dubnu roku 2011. Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. HB INDEX je zkonstruován s využitím hedonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky. Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, jeho hodnota bude vždy definována s přesností na jedno desetinné místo. Struktura indexu bude z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. Na přípravě indexu spolupracuje uznávaný odborník z Akademie věd ČR Martin Lux, který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu. HB INDEX společně s odborným komentářem zveřejňuje Hypoteční banka každé čtvrtletí na svých webových stránkách a také na www.hypotecnibanka.cz.



4.2. Ocenění

Pozemek parc.č. 101

Porovnávací metoda

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje pozemků, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na polohu v obci a využití dané územním plánem pro bydlení. Jako porovnávací parametry byly zvoleny **realizované prodejní ceny** vztažené na 1 m² plochy pozemků.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	1., p.č.: 1755/1
Lokalita:	Mutějovice, ul. Revoluční / 5. května, okr. Rakovník
Popis:	Mírně svažité pozemek, přibližně obdélníkového tvaru využívaný jako zahrada. Dle územního plánu určený pro výstavbu rodinného domu (plochy bydlení B1-nízkopodlažní bydlení). Příjezd po zpevněné komunikaci. IS podél hranice pozemku. Zdroj: prodej 25.3.2020, řízení V-907/2020-212 Kupní cena: 390.00,-Kč, tj. 807,45 Kč/m ² Redukce na nárůst cen k Q2/2022: 1,51 Kupní cena po redukci k Q2/2022: 588.900,-Kč
Koeficienty:	
redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00

velikost pozemku - do 3000 m ²	1,00
poloha pozemku - stejná obec	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná dle ÚP	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - bez ostatních staveb	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
588 900	483	1 219,25	1,05	1 280,21

Název: 2., p.č.: 100/5

Lokalita: Mutějovice, ul. Boženy Němcové, okr. Rakovník

Popis: Mírně svažité pozemek, přibližně obdélníkového tvaru využívaný jako ostatní plocha. Dle územního plánu určený pro výstavbu rodinného domu (plochy smíšené obytné SO1- smíšené venkovské území). Příjezd po zpevněné komunikaci. IS podél hranice pozemku.

Zdroj: prodej 20.10.2020, řízení V-4048/2020-212

Kupní cena: 623.00,-Kč, tj. 769,14 Kč/m²

Redukce na nárůst cen k Q2/2022: 1,36

Kupní cena po redukcí k Q2/2022: 847.280,-Kč

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - do 3000 m ²	1,00
poloha pozemku - stejná obec	1,00
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná dle ÚP	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - bez ostatních staveb	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
847 280	810	1 046,02	1,05	1 098,32

Název: 3., p.č.: st. 59

Lokalita: Třeboc, okr. Rakovník

Popis: Prodej pozemku k bydlení, 1206 m², Třeboc Obec Třeboc je dnes malebnou vsí v údolí Klášterského potoka, obklopenou nádhernou krajinou přírodního parku Džbán. Pozemek určený ke stavbě rodinného domu, leží na okraji obce v klidném místě s výhledem na okolní lesy. Na sousedních pozemcích již probíhá výstavba rodinných domů. Příjezd po nezpevněné komunikaci. IS cca 50m od pozemku. Součástí pozemku je zděný přístřešek (zbytky původní zemědělské stavby)

Zdroj: prodej 19.4.2021, řízení V-1486/2021-212

Kupní cena: 999.999,-Kč, tj. 829,19 Kč/m²

Redukce na nárůst cen k Q2/2022: 1,24

Kupní cena po redukcí k Q2/2022: 1.239.999,-Kč

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
velikost pozemku - do 3000 m ²	1,00
poloha pozemku - menší obec, nižší občanská vybavenost	1,10
dopravní dostupnost - horší přístup	1,10
možnost zastavění poz. - obdobná dle ÚP	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - obdobné stavby	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 239 999	1 206	1 028,19	1,15	1 182,42

Název: 4., p.č.: 1738/11, 1738/12**Lokalita:** Milostín, okr. Rakovník

Popis: Rovinatý pozemek, přibližně obdélníkového tvaru využívaný jako ostatní plocha 869 m². Dle územního plánu určený pro výstavbu rodinného domu. A podíl id. 1/4 na přístupovém pozemku 111 m². IS na hranici pozemku.

Zdroj: prodej 20.4.2022, řízení V-1475/2022-212

Kupní cena 2022: 1.090.000,-Kč

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realizovaný prodej 2022	1,00
velikost pozemku - do 3000 m ²	1,00
poloha pozemku - obdobně velká obec, ale s horší obč. vybaveností	1,10
dopravní dostupnost - obdobná	1,00
možnost zastavění poz. - obdobná dle ÚP	1,00
intenzita využití poz. - obdobná	1,00
vybavenost pozemku - bez ostatních staveb	1,10
úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik a omezení	0,95



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 090 000	897	1 215,16	1,15	1 397,43

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	1 098 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 240 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 397 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na základě výše uvedeného srovnání, lze konstatovat, že obdobné pozemky v dané lokalitě a čase jsou obchodovatelné v rozmezí 1.100,- Kč/m² až 1.400,- Kč/m².

Vzhledem k poloze, tvaru a funkčnímu využití dle územního plánu, se zohledněním i současného využití pozemku a všech jeho součástí a příslušenství, ale i ostatních rizik, určuji jednotkovou obvyklou cenu za 1 m² pozemků ve střením pásmu zjištěného rozmezí po zaokrouhlení na 1.240,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	101	1 659	1 240,00	2 057 160
Celková výměra pozemků		1 659	Hodnota pozemků celkem	2 057 160

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku (porovnávací metoda)	2 057 160 Kč
---	---------------------

Silné stránky

- poloha v klidné části obce, možnost využití pozemku v souladu s územním plánem (plochy bydlení), možnost napojení na IS (voda, kanalizace, el.NN).

Slabé stránky

- absence vybudovaných přípojek inženýrských sítí.

Obvyklá cena 2 057 000 Kč slovy: Dvamilionypadesátsedmtisíc Kč
--

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zpracování dat pro vyhotovení tohoto ocenění bylo postupováno podle metodických přístupů ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů IVSC (edice 2020), dále ve smyslu Standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou v České republice (S1A ON-1 IOM-VŠE, návrh, 2011, 2014), dále dle Znaleckých standardů ÚSI VUT v Brně a Znaleckých standardů AZO POSN Morava a ve smyslu zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v platném znění.

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění č. 237/2020 Sb). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuze v okruhu spolupracujících znalců v Brně.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví pana Karla Příbyla. Jedná se o pozemek parc.č. 101, včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Mutějovice, obec Mutějovice, okres Rakovník.

Úkolem je zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě těchto nemovitých věcí pro účely zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení. Ocenění je provedeno k datu vyhotovení, tj. k 16.8.2022.

Odpověď

Vzhledem k celkovému tvaru, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik, současné situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji obvyklou cenu na:

OBVYKLÁ CENA

2 057 000 Kč

slovy: Dvamilionypadesátsedmtisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020 v návaznosti na celosvětovou pandemii covid-19, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, si vyžadují časem odpovídající korekce jako je i energetická krize související s válkou na Ukrajině v počátku roku 2022.

Závěr je jen pravděpodobný. Výsledná obvyklá cena předmětných nemovitých věcí je určena na 2.057.000,-Kč +/- 5%.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 579	12
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Projekt k přípojkám	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20220073.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 79-2022 evidence posudků.

Ve Velaticích 16.8.2022



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice

Ing.
Tomáš
Volek

Digitálně podepsal Ing. Tomáš Volek
DN: c=CZ,
2.5.4.97=NTRCZ-70896461,
o=Ing. Tomáš Volek, ou=Ing.
Tomáš Volek - znalec, ou=1,
cn=Ing. Tomáš Volek, sn=Volek,
givenName=Tomáš,
serialNumber=P728361,
title=znalec
Datum: 2022.08.16 15:25:35
+02'00'

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 79-2022

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 579	12
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Projekt k přípojkám	2