

Ing. Jaroslav Chmelík, Jiráskova 4, 350 02 Cheb
znalec v oboru ekonomika – odvětví ceny a odhady nemovitostí

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4.812

o stanovení ceny v místě a čase obvyklé nemovité věci – pozemku parc. č. 199/1 k.ú. Tůně,
obec Pomezí nad Ohří, okres Cheb, Karlovarský kraj, ČR.

Posudek vyžádal: Mgr. Jiří Sůra
insolvenční správce

Účel posudku: zjištění ceny nemovité věci v místě a čase obvyklé (dle zák.č. 151/97 Sb.)
pro účely insolvenčního řízení (čj. KSPH 71 INS 19407/2021).

Číslo vyhotovení:

1/2

V Chebu dne 22.1.2022

Posudek obsahuje 18 stran/y/ textu včetně obálky
a předává se ve 2 vyhotoveních.

A/ **Situace** - prohlídka a zaměření nemovité věci byly provedeny osobně znalcem dne 18.1.2022.

Podklady pro ocenění:

- skutečnosti zjištěné při prohlídce nemovité věci
- informace objednatele ocenění
- kopie výpisu z katastru nemovitých věcí (LV č. 3984 pro k.ú. Tůně) ze 3.11.2021 (z KÚ)
- informace o pozemku parc. č. 199/1 k.ú. Tůně ze 7.1.2022 (z internetu)
- kopie katastrální mapy v měřítku 1 : 500, 1 : 1000, 1 : 2000, 1 : 8000 ze 7.1.2022 (z internetu)
- informace o cenách nemovitých věcí a nájemném (z realitních kanceláří, odborného tisku, internetu a vlastní databáze)
- nabídky realitních kanceláří
- fotodokumentace z prohlídky nemovité věci

Předmět ocenění: pozemek, venkovní úpravy, trvalé porosty

B/ **Nález** - vlastník: Horáček Tomáš
Na Hradčanech 657/31
350 02 Cheb

- dlužník: dtto vlastník

Stručný popis nemovité věci:

Předmětem ocenění je pozemková parcela parc. č. 199/1 v k.ú. Tůně, obec Pomezí nad Ohří – samostatná část Tůně, okres Cheb, Karlovarský kraj, ČR.

Jedná se o úzký pás pozemku o výměře 184 m², který je situován na okraji zahrádkářské kolonie v osadě Tůně, na svahu, po levé straně silnice Cheb – Pomezí. Je to lichoběžník o rozměrech cca 6 x 30 m, podél oplocení velké zahrady p.č. 202/1. Součástí pozemku je proto i oplocení z drátěného pletiva a řada jehličnatých keřů. Hranice oceňovaného pozemku nejsou v terénu patrné a je zjevné, že pozemek je užíván jednotně v rámci celé zahrady.

C/ **Ocenění** – je provedeno pro účely insolvenčního řízení na základě usnesení soudu, t.zn. v úrovni ceny v místě a čase obvyklé ke dni prohlídky, tj. k 18.1.2022.

K vlastnímu ocenění – pokud se týká pojmu cena obvyklá (tržní), je její definice uvedena v § 2 zákona o oceňování majetku č. 151/97 Sb.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popř. 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.

Na tomto místě je třeba uvést několik podstatných změn, ke kterým došlo od 1.1.2014 v oceňování nemovitostí v souvislosti s novým občanským zákoníkem.

Jako jeden z doprovodných zákonů k novému občanskému zákoníku byl v minulém roce schválen zákon č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva. Tyto změny se dotkly také zákona č. 151/97 Sb., o oceňování majetku. Ten upravuje oceňování nemovitostí především pro potřeby výběru daní a další případy, kdy je nutné relativně snadno a přezkoumatelně určit cenu.

Lze předeslat, že novela nic nemění na vlastním způsobu ocenění staveb. V souladu se zásadou *superficies solo cedit* se bude cena stavby přičítat k ceně pozemku (tj. jak uvádí důvodová zpráva, stavba je chápána jako zhodnocení pozemku - § 10 odst. 8).

V případě odlišného vlastnictví stavby a pozemku bude jejich cena uvedena pochopitelně samostatně.

Hlavní změnou je tedy to, že stavba je součástí pozemku.

Z hlediska způsobu a metod oceňování, novela nemohla nic změnit, protože teorie oceňování nemovitostí je na zákonu o oceňování majetku v podstatě nezávislá. Dále se tedy bude obecně k určení obvyklé ceny používat všech tří standardních metod (výnosová, věcná, porovnávací).

Novela cenového zákona však v § 2 doplnila definici obvyklé ceny o pravidlo, že se určí porovnáním. Tímto způsobem se ovšem postupuje běžně již dnes.

Jelikož však byly, jsou a budou nemovitosti, které mají natolik ojedinělé vlastnosti (polohu, účel využití), že nelze ke srovnání nalézt žádné podobné nemovitosti, zůstane nadále přípustné stanovit obvyklou cenu i jinými metodami.

Bylo provedeno také množství terminologických změn: např. se cena bude podle cenového předpisu určovat (nikoliv zjišťovat), místo podniku se bude oceňovat závod, nemovitosti budou označovány jako nemovité věci atd.

Závěr

Sluší se znovu zdůraznit, že na způsobu ocenění obvyklou cenou, které by mělo převažovat, nemohla novela ničeho změnit, protože teorie oceňování nemovitostí je na zákonu o oceňování majetku v podstatě nezávislá. Pro osoby, provádějící ocenění podle cenového předpisu přináší zákon převážně jen drobné změny (citace z článku Mgr. Jakub Hanák, Ph.D. et Ph.D., autor působí na Právnické fakultě Masarykovy univerzity a je předsedou spolku ITEZ).

Pokud se týká obecně metod ocenění – jsou použity nejčastěji používané metody komerčního tržního ocenění nemovitého majetku, t.zn. metoda výnosová, nákladová a metoda porovnání tržních cen s tím, že výsledná cena je pak zjištěná váženým průměrem všech takto zjištěných údajů. Pokud se týká popisu jednotlivých metod ocenění, velikost a rozsah oceňované nemovitosti neumožňuje obšírný výklad k jednotlivým způsobům ocenění a omezuje se na stručný popis jejich obsahu.

Výnosová metoda je založena na vztahu mezi tokem peněžních příjmů (cash flow) a cenou. Výnos z majetku se pak počítá ze stabilizovaného čistého příjmu, vyděleného odpovídající kapitalizační mírou.

Uvedená metoda je základem výnosových metod oceňování v obecných oceňovacích předpisech.

Metoda nákladová (metoda věcné hodnoty) je založena na principu pojetí náhrady, t.zn. na tvrzení, že perspektivní kupující nebude ochoten zaplatit za majetek víc, než by činily náklady na jeho pořízení. Tímto způsobem se zjistí hodnota stavby, snížená o patřičné opotřebení. Základem pro tento způsob ocenění je ocenění fyzických jednotek množství (zde m³

obestavěného prostoru) průměrnou cenou. Výsledkem je pak určení reprodukční ceny a následně věcné hodnoty. Jedná se o metodu standardně užívanou v oceňovacích vyhláškách.

Metoda porovnání tržních cen je založena na srovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jedná se o metodu nejvýstižnější a ve světě nejpoužívanější a od 1.1.2014 také metodu cenovým zákonem preferovanou.

Je pochopitelné, že míra přesnosti a výstižnosti při stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí je závislá na množství a kvalitě podkladů a informací, které má znalec k dispozici. To se týká zejména cen z realizovaných cen převodů nemovitých věcí, kde jsou ceny velmi často deformovány podmínkami trhu (např. masivními prodeji obecního majetku za velmi nízké ceny, spekulativní nákupy, aukce, legislativa a jiné).

Pokud se týká ocenění pozemku, je pro jednoduchost použita pouze porovnávací metoda, další používané způsoby ocenění, tj. např. Naegeliho metoda polohových tříd či Sammelova metoda, nejsou pro ocenění adekvátní.

V daném případě, t.zn. při ocenění pozemku, není v mé databázi k dispozici dostatečné množství objektivních a aktuálních údajů o cenách z již realizovaných prodejů v dané lokalitě a v posledním období, ovšem je k dispozici dostatečné množství nabídek realitních kanceláří.

Je proto možné stanovit jeho cenu velmi přesně a pouze na základě těchto cenových informací (t.zn. metodou porovnání tržních cen), bez nutnosti výpočtu kapitalizace fiktivního nájmu či stanovení reprodukční ceny.

Při stanovení ceny dané nemovité věci jsou posuzovány všechny relevantní skutečnosti, t.zn. především známé a dostupné údaje o realizovaných prodejkách pozemků v dané lokalitě a okolí, a to v poslední době (z realitních kanceláří, odborného tisku, internetu a vlastní databáze) a vlastnosti dané lokality – velikost a tvar pozemku, jeho situování a poloha, dopravní dostupnost a další. Dále situace na trhu s nemovitostmi obecně, v neposlední řadě pak i specifické podmínky trhu v místě.

V příloze posudku uvádím několik nabídek realitních kanceláří na prodej pozemků, uvedených na internetu. Ceny nabízených pozemků se liší podle polohy, velikosti a vybavení, navíc pak ve většině případů obsahují již provizi RK, právní servis a další eventuelní náklady. Kromě toho jsou někdy spíše subjektivním přáním majitele bytu (či RK), než vyjádřením reálné kupní ceny. Je proto třeba je při posuzování redukovat o min. 10 – 15% (redukce ceny s ohledem na prameny).

Kromě toho je v ceně některých pozemků zahrnuta i cena zahradního domku či chaty. V některých případech se zjevně jedná o spekulaci, kdy vlastník pozemku spoléhá na to, že dojde ke změně územního plánu a dnešní zemědělský pozemek (bez inž. sítí) bude možné v budoucnu zastavět.

Cenové rozpětí nabídek je široké – od 300,- Kč/m² až po 2.024,- Kč/m² plochy. Největší množství nabídek osciluje kolem střední hodnoty 1.400,- Kč/m².

Po zvážení všech relevantních údajů a respektování specifických podmínek oceňovaného pozemku (zde zejména s ohledem na tvar pozemku a nemožnost samostatného užívání), určuji pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného pozemku parc. č. 199/1 o výměře 184 m² sazbu 450,- Kč/m².

T.zn., že cenu oceňovaného pozemku určují hodnotou

184 m² x 450,- Kč = 82.800,- Kč, v převodu do tržní polohy 80.000,- Kč

Součástí ceny pozemku je i jeho příslušenství, tzn. oplocení a porosty.

Současně s oceněním pozemku byla posuzována otázka práv a závad, která jsou s oceňovanou nemovitou věcí spojena. Přitom bylo zjištěno, že kromě úkonů a omezení vlastnického práva, která jsou zapsána v části C) listu vlastnictví (t.zn. zástavní práva, exekuční příkazy k prodeji nemovité věci, nařízení exekuce, zahájení exekuce) žádná práva a závady s oceňovanou nemovitou věcí spojena nejsou. Nejsou proto ani předmětem samostatného ocenění.

Nahlížení do KN

Katastrální mapa Katastrální mapa + ortofoto Mapa poz. katastru Mapa poz. katastru + ortofoto



Nahlížení do KN

244/2 **Katastrální mapa** **Katastrální mapa + ortofoto** **Mapa poz. katastru** **Mapa poz. katastru + ortofoto**



Nahlížení do KN

Katastrální mapa · Katastrální mapa + ortofoto · Mapa poz. katastru · Mapa poz. katastru + ortofoto



Náhližení do KN



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.11.2021 08:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 71 INS 19407 / 2021 pro Jiří Sára, Mgr.

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 538868 Pomezí nad Ohří

Území: 725595 Tůně

List vlastnictví: 3984

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Horáček Tomáš, Na Hradčanech 657/31, 35002 Cheb	900217/1882	

Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	199/1	184	zahrada		zemědělský půdní fond

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů
vztahu

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 950,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Tessile ditta a.s., Rytířská 411/4, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 27822117

Povinnost k

Parcela: 199/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní
exekutor JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D. 067 EX-405126/2011 -12 ze dne
13.02.2012. Právní moc ke dni 27.02.2012.

Z-6768/2012-402

Bohádí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 968,- Kč s příslušenstvím

včetně nákladů soudního řízení a nákladů nalézacího řízení

Oprávnění pro

Tessile ditta services a.s., U Pergamenky 1522/2,
Holešovice, 17000 Praha 7, RČ/IČO: 28329082

Povinnost k

Parcela: 199/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní
exekutor JUDr. Miloslav Zwiefelhofer 144 EX-10553/2012 -22 ze dne 26.04.2012.
Právní moc ke dni 27.04.2012.

Z-8456/2012-402

Bohádí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 968,- Kč s příslušenstvím

včetně nákladů nalézacího řízení

Oprávnění pro

Tessile ditta a.s., Rytířská 411/4, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 27822117

Povinnost k

Parcela: 199/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	199/1
Obec:	Pomezí nad Ohří [538868]
Katastrální území:	Tůně [725595]
Číslo LV:	3984
Výměra [m ²]:	184
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Horáček Tomáš, Na Hradčanech 657/31, 35002 Cheb

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

[72944](#) 24[72914](#) 160

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Horáček Tomáš

Zahájení exekuce - Horáček Tomáš

☛ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj](#) [Katastrální pracoviště Cheb](#)

Zahrady na prodej, obec Cheb a okolí 25 km

Upravit hledání

Uložit hledání

Nejnovější ▾

Inzerátů na stránce 20 ▾



Prodej zahrady 493 m²

Tachov

Info o ceně u RK

Půdorys

Nové



Zajímá vás vývoj cen inzerovaných nemovitostí?
Podívejte se, jak se ceny měnily za posledních několik let.

Zobrazit vývoj



Prodej zahrady 330 m²

Karlovarská, Chodov

1 290 000 Kč (3 909,9 Kč za m²)



Prodej zahrady 397 m²

Kraslice, okres Sokolov

350 000 Kč (881,61 Kč za m²)



1 minuta na Metro

Dalších 50 nových bytů v projektu Arcus City nyní v prodeji. Skvělá dopravní dostupnost.

Arcus City

Reklama



Prodej zahrady 394 m²

Svatava, okres Sokolov

560 000 Kč (1 421,32 Kč za m²)



Prodej zahrady 331 m²

Aš - Dolní Paseky, okres Cheb

670 000 Kč (2 024,17 Kč za m²)

Exkluzivní zastoupení Půdorys

Prodej zahrady 328 m²

Tepelská, Mariánské Lázně

120 000 Kč (366,16 Kč za m²)



Prodej zahrady 9 m²

Sokolov, okres Sokolov

5 750 Kč (638,89 Kč za m²)



Prodej zahrady 398 m²

Karlovy Vary - Doubí, okres Karlovy Vary

1 350 000 Kč (3 391,96 Kč za m²)



Prodej zahrady 997 m²

Ležnická, Horní Slavkov

299 250 Kč (300,15 Kč za m²)



Zvažujete prodej či pronájem vaší nemovitosti?

[Chci zjistit víc](#)



585 100 Kč (832,29 Kč za m²)



Prodej zahrady 603 m²

Karlovy Vary - Stará Role, okres Karlovy Vary
3 250 000 Kč (5 389,72 Kč za m²)



Prodej zahrady 485 m²

Nejdek, okres Karlovy Vary
299 000 Kč (616,49 Kč za m²)



Prodej zahrady 510 m²

Stavební mlýn, Mariánské Lázně - Úšovice
590 000 Kč (1 156,86 Kč za m²)



Prodej zahrady 333 m²

Horní Slavkov, okres Sokolov
499 000 Kč (1 498,50 Kč za m²)

Půdorys

Prodej zahrady 276 m²

Františkov Lázně - Slatina, okres Cheb



Prodej zahrady 460 m²

Lipová - Mechová, okres Cheb
680 000 Kč (1 478,26 Kč za m²)



Prodej zahrady 1 618 m²

Hazlov, okres Cheb
1 420 000 Kč (877,63 Kč za m²)



Prodej zahrady 460 m²

Lipová - Mechová, okres Cheb
680 000 Kč (1 478,26 Kč za m²)



Prodej zahrady 3 112 m²

Jenišov, okres Karlovy Vary
2 956 400 Kč (950 Kč za m²)





J. Chmelik

