

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 10328-106/2020

Objednatel znaleckého posudku:

Mgr. Kateřina Širhalová LLM
Insolvenční správce Karla Kandy
Hybešova 42
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny podílu $\frac{1}{2}$ na pozemcích zapsaných na LV 40 pro kat. území Božkovice, obec Bystřice, okres Benešov, pro účely insolvenčního řízení KSHK 40 INS 18452/2019

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 10.1.2020 znalecký posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 14.1.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny podílu $\frac{1}{2}$ na pozemcích zapsaných na LV 40 pro katastrální území Božkovice, obec Bystřice, okres Benešov, pro účely insolvenčního řízení KSHK 40 INS 18452/2019

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Božkovice
257 51 Bystřice
LV: 40
Kraj: Středočeský
Okres: Benešov
Obec: Bystřice
Katastrální území: Božkovice
Počet obyvatel: 4 370

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 081,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - bez plynu	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní střediska, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{814,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Obhlídka byla provedena dne 10.1.2020 samostatně.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z elektronické formy KN ze dne 10.1.2020
- snímky z katastrální mapy
- inzerce nemovitostí na internetových realitních portálech (www.cenova-mapa-pudy.cz, www.inem.cz, www.sreality.cz)
- informace z Katastru nemovitostí (Sbírka listin)

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu ocenění:

Ing. Jiří Kanda, Palackého 1160/8, 412 01 Litoměřice, podíl $\frac{1}{2}$
Karel Kanda, Nádražní 111, 507 91 Stará Paka, podíl $\frac{1}{2}$

Nemovitosti:

- pozemek pč. 99/3 – orná půda, výměra 780m²
- pozemek pč. 100/1 – ostatní komunikace, výměra 91m²
- pozemek pč. 163/4 – ostatní plocha – neplodná půda, výměra 22m²
- pozemek pč. 180/3 – orná půda, výměra 4.302m²
- pozemek pč. 279/8 – trvalý travní porost, výměra 2.081m²
- pozemek pč. 350/47 – orná půda, výměra 55m²
- pozemek pč. 357/18 – orná půda, výměra 4.097m²
- pozemek pč. 381/5 – orná půda, výměra 264m²
- pozemek pč. 381/20 – ostatní komunikace, výměra 856m²
- pozemek pč. 1213/6 – ostatní komunikace, výměra 159m²

zapsané na LV 40 pro katastrální území Božkovice, obec Bystřice, okres Benešov

6. Dokumentace a skutečnost

Pozemek pč. 100/1 je v Katastru nemovitostí zapsán podle původního účelu jako ostatní komunikace, ve skutečnosti je nyní stejně jako okolní pozemky obdělávanou ornou půdou a bude tak oceňován. Pro zemědělské pozemky pč. 279/8, 350/47, 163/4 a 180/3 existuje pro přístup právo cesty a stezky, ale vzhledem k tomu, že jsou součástí větších zemědělsky obhospodařovaných celků, nebudou tato práva speciálně oceňována. Pozemky jsou pronajaty, pachtovní smlouvu se nepodařilo ověřit.

7. Celkový popis nemovitosti

Obec Bystřice leží 4 km jižně od okresního města Benešov s jeho výbornou dostupností. Obec má rozšířenou občanskou vybavenost, veškeré inženýrské sítě kromě plynu a obsluhována je autobusovou i železniční dopravou.

Oceňované pozemky leží mimo centrální část obce Bystřice v okolí vesnice Božkovice ve čtyřech lokalitách. Jsou součástí rozsáhlých zemědělsky obhospodařovaných ploch a hranice pozemků nelze bez geodetického zaměření v terénu určit. Pozemky pč. 381/20 a 1213/6 jsou částmi místní komunikace do Tožice a její křižovatky s komunikací z Božkovic do Zahradnice.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), Část první, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„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.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Pro oceňované pozemky 381/20 a 1213/6 ostatní komunikace není možné metodu tržního porovnání využít, protože podobné specifické nemovitosti nejsou běžně samostatně obchodované a v daném čase a místě nelze nalézt srovnatelné nemovitosti v požadovaném rozsahu a s dostatečnou vypovídací schopností. Pro stanovení obvyklé ceny těchto pozemků jsme proto v tomto případě vycházeli z ceny zjištěné dle platného cenového předpisu.

9. Obsah znaleckého posudku

I) ocenění srovnávací metodou

Pozemky orné půdy Božkovice, podíl $\frac{1}{2}$

II) ocenění dle cenového předpisu

Pozemky ostatních komunikací, kú Božkovice, podíl $\frac{1}{2}$

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Pro srovnání byly vybrány zemědělské pozemky ležící v okolí Bystřice, nabízené v realitní inzerci v minulém roce. Srovnávané pozemky jsou uvedeny v příloze.

Pozemky v katastrálním území Božkovice, obec Bystřice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Božkovice, Bystřice, okres Benešov	plocha 11692 m ²			
1	Božkovice, Bystřice, okres Benešov	plocha 6198 m ²			
2	Bystřice, okres Benešov	plocha 6683 m ²			
3	Bystřice, okres Benešov	plocha 30248 m ²			
4	Votice, okres Benešov	plocha 7057 m ²			
5	Čečkov, Jankov, okres Benešov	plocha 15518 m ²			

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	25,00 Kč	0.9	22,50 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	22,50 Kč
2	34,27 Kč	0.9	30,84 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	30,84 Kč
3	31,65 Kč	0.9	28,49 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	28,49 Kč
4	24,09 Kč	0.9	21,68 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	21,68 Kč
5	34,56 Kč	0.9	31,10 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	31,10 Kč
Celkem průměr											26,92 Kč
Minimum											21,68 Kč
Maximum											31,10 Kč
Směrodatná odchylka - s											4,54 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											22,38 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											31,46 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu nemovitosti K2 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K3 - Koeficient úpravy na využití nemovitosti K4 - Koeficient úpravy dle vzdálenosti inženýrských sítí K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší) Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí průměrně nižší											

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu 1m² zemědělského pozemku na **27,- Kč**, a z toho odvozenou cenu pozemků zemědělských pozemků LV 40 (11692 * 27) na 315.684,- Kč, z toho podíl ½ činí

157.842 Kč

II) ocenění dle cenového předpisu

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.

1. Pozemky komunikací

Ocenění

Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P _i
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	
II Místní komunikace(I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 200 m	-0,20
P2. Charakter a zastavěnost území	
III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy	
I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené	
II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití	
I Bez možnosti komerčního využití	0,30

Úprava základní ceny pozemků komunikací

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,150$$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty		Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství					
§ 4 odst. 3	814,-	0,150	1,000	122,10	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	381/20	856	122,10	104 517,60
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	1213/6	159	122,10	19 413,90
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 015	123 931,50	

Pozemky komunikací - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 123 931,50 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Pozemky komunikací - zjištěná cena celkem

= 61 965,75 Kč

C. REKAPITULACE

I) Rekapitulace cen dle srovnávací metody

Pozemky orné půdy LV 40 Božkovice – podíl ½ 157 840,- Kč

II) Rekapitulace cen dle srovnávací metody

Pozemky ostatních komunikací Božkovice – podíl ½ 61 970,- Kč

Celkem 219 810,- Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu podílu ½ na pozemcích zapsaných na LV 40 pro kat. území Božkovice, obec Bystřice, okres Benešov, ke dni 10.1.2020 na

220 000,- Kč

slovy: Dvěštedvacettisíc Kč

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav
Mánesova 53, 120 00 Praha 2
IČ: 284 62 572
Ing. Jana Petrželová

V Praze 14.1.2020

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 10328-106/2020 znaleckého deníku.

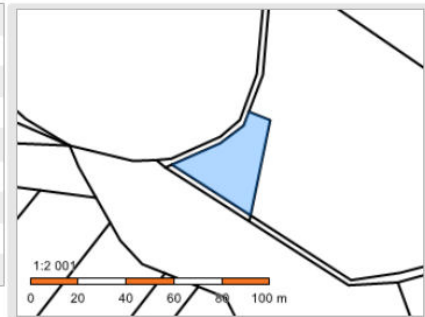
E. Seznam příloh

- výpisy z elektronické formy KN
- mapa
- fotodokumentace
- srovnávané nemovitosti

Výpisy z elektronické formy KN:

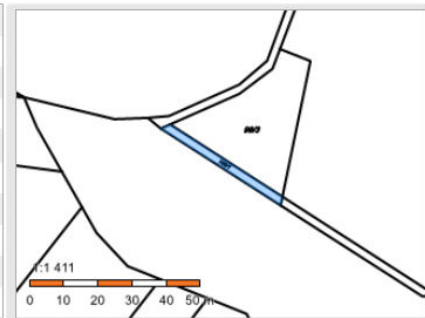
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	99/3
Obec:	Bystřice [529451]
Katastrální území:	Božkovice [632015]
Číslo LV:	40
Výměra [m ²]:	780
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



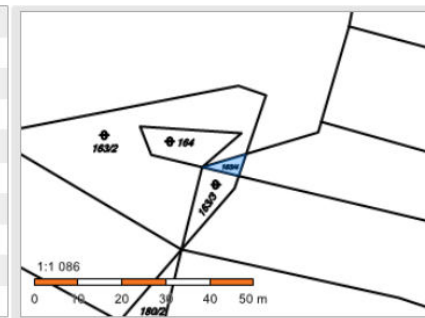
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	100/1
Obec:	Bystřice [529451]
Katastrální území:	Božkovice [632015]
Číslo LV:	40
Výměra [m ²]:	91
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



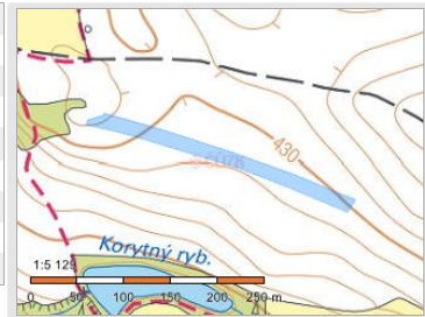
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	163/4
Obec:	Bystřice [529451]
Katastrální území:	Božkovice [632015]
Číslo LV:	40
Výměra [m ²]:	22
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



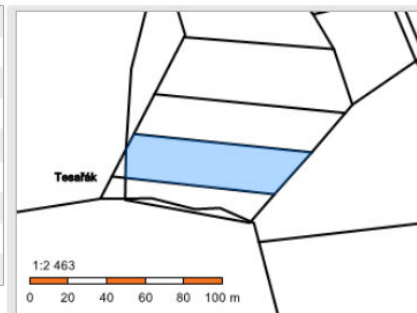
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	180/3
Obec:	Bystřice [529451]
Katastrální území:	Božkovice [632015]
Číslo LV:	40
Výměra [m ²]:	4302
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



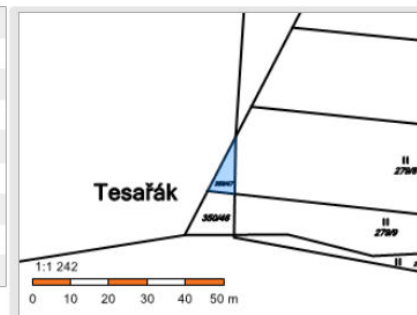
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	279/8
Obec:	Bystřice [529451]
Katastrální území:	Božkovice [632015]
Číslo LV:	40
Výměra [m ²]:	2081
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



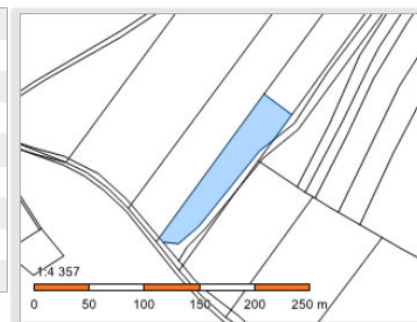
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	350/47
Obec:	Bystřice [529451]
Katastrální území:	Božkovice [632015]
Číslo LV:	40
Výměra [m ²]:	55
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



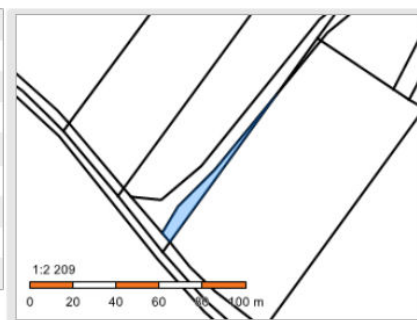
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	357/18
Obec:	Bystřice [529451]
Katastrální území:	Božkovice [632015]
Číslo LV:	40
Výměra [m ²]:	4097
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



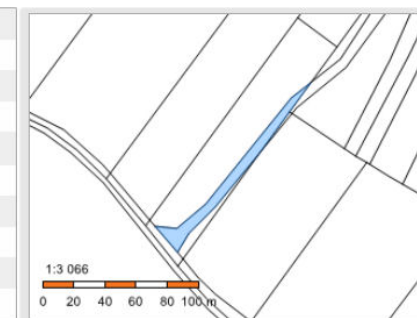
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	381/5
Obec:	Bystřice [529451]
Katastrální území:	Božkovice [632015]
Číslo LV:	40
Výměra [m ²]:	264
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	orná půda



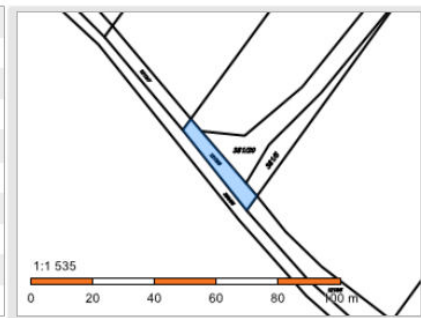
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	381/20
Obec:	Bystřice [529451]
Katastrální území:	Božkovice [632015]
Číslo LV:	40
Výměra [m ²]:	856
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



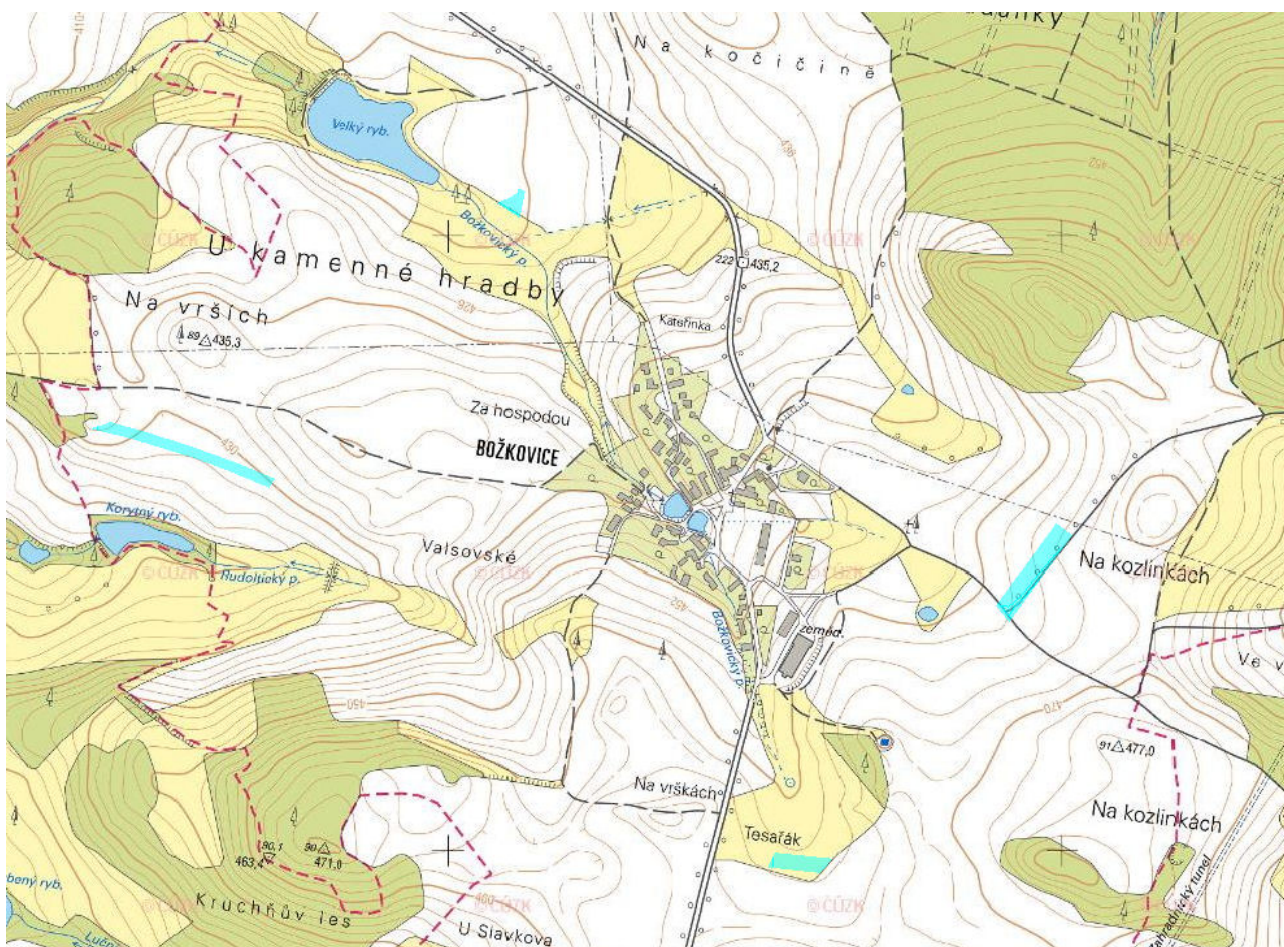
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1213/6
Obec:	Bystřice (529451)
Katastrální území:	Božkovice (632015)
Číslo LV:	40
Výměra [m ²]:	159
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



Mapy:





Fotodokumentace:





Srovnávané nemovitosti:

Pozemek č.1:



**Prodej, Pozemek, 6198 m², Božkovice,
Bystřice, okres Benešov**

Celková cena: 154.950 Kč

Adresa: Božkovice, Bystřice, okres Benešov

Zemědělské pozemky v kú Božkovice o celkové výměře 6198m2, pozemky pronajaty do 31.12.2022.

Pozemek č.2:



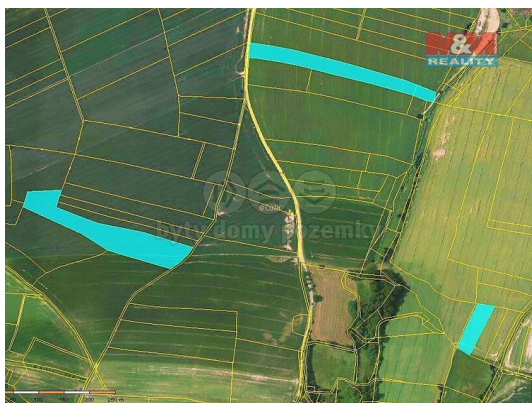
Prodej, Pozemek, 6683 m², Bystřice, okres Benešov

Celková cena: 229.000 Kč

Adresa: Bystřice, okres Benešov

Pozemek o výměře 6 683 m² nedaleko města Bystřice. Bystřice leží ve Středočeském kraji v okrese Benešov. Pozemek je dle katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost a v současné době je obhospodařován.

Pozemek č.3:



Prodej, Pozemek, 30248 m², Bystřice, okres Benešov

Celková cena: 957.440 Kč

Adresa: Bystřice, okres Benešov

Prodej orné půdy o celkové ploše 30284 m² v obci Bystřice - Božkovice. Na poli je Pachtovní smlouva, výpověď 10 let. Možnost pronajmutí třetí osobě, či výměna.

Pozemek č.4:



Prodej, Pozemek, 7057 m², Votice, okres Benešov

Celková cena: 170.000 Kč

Adresa: Votice, okres Benešov

Orná půda, p.č. 1653/9 a 1653/11 o celkové výměře 7057m². Votice, okres Benešov. Pachtovní smlouvy vypovězeny do 10/2019.

Pozemek č.5:



Prodej, Pozemek, 15518 m², Čečkov, Jankov, okres Benešov

Celková cena: 536.294 Kč

Adresa: Čečkov, Jankov, okres Benešov

Zemědělské pozemky v k.ú. Čečkov, obec Jankov o celkové výměře 15.518 m². Z celkové výměry je 15.154 m² orná půda a 364 m² TTP . Pozemky nejsou zatíženy žádnou nájemní smlouvou.