

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1832/2020

o ceně pozemků v kú. Horní Ročov, obec Ročov, v kú. Zbrašín, obec Zbrašín a v kú. Senkov, obec Zbrašín.

Objednavatel znaleckého posudku: Insolvenční kancelář Kaplan Minařík a spol.
Politických vězňů 1597/19
110 00 Praha 1

Účel znaleckého posudku: pro potřeby insolvenčního řízení, čj.: KSU74
INS10490/2020

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 7.7.2020 znalecký posudek vypracoval:

Mgr. Nikolaj Kohut
Petra Obrovce 2252
440 01 Louny

Počet stran: 12 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Lounech 17.7.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

o ceně pozemků v kú. Horní Ročov, obec Ročov, v kú. Zbrašín, obec Zbrašín a v kú. Senkov, obec Zbrašín.

2. Základní informace

1. Horní Ročov/95

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Ročov
439 67 Ročov
Kraj: Ústecký
Okres: Louny
Obec: Ročov
Katastrální území: Horní Ročov
Počet obyvatel: 584
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 829,00 \text{ Kč/m}^2$

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, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
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 $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 228,00 \text{ Kč/m}^2$

2. Horní Ročov/331

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Ročov
439 67 Ročov
Kraj: Ústecký
Okres: Louny
Obec: Ročov
Katastrální území: Horní Ročov
Počet obyvatel: 584
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 829,00 \text{ Kč/m}^2$

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, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 228,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Horní Ročov/713

Adresa předmětu ocenění: Ročov
439 67 Ročov

Kraj: Ústecký
Okres: Louny
Obec: Ročov
Katastrální území: Horní Ročov
Počet obyvatel: 584

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZCv = 829,00 \text{ Kč/m}^2$

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, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 228,00 \text{ Kč/m}^2$

4. Zbrašín/554

Název předmětu ocenění: pozemek
Adresa předmětu ocenění: Zbrašín
440 01 Zbrašín

Kraj: Ústecký
Okres: Louny
Obec: Zbrašín
Katastrální území: Zbrašín
Počet obyvatel: 380

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZCv = 829,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území	IV	1,01

vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně		
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 192,00 \text{ Kč/m}^2$

5.Senkov/510

Název předmětu ocenění: pozemek
 Adresa předmětu ocenění: Zbrašín
 440 01 Zbrašín
 Kraj: Ústecký
 Okres: Louny
 Obec: Zbrašín
 Katastrální území: Zbrašín
 Počet obyvatel: 380

Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZCv = 829,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 192,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.7.2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

výpisy z KN, listy vlastnictví č. 95, 331, 713 554 510

5. Vlastnické a evidenční údaje

výpisy z KN, listy vlastnictví č. 95, 331, 713 554 510

6. Dokumentace a skutečnost

prohlídka pozemků

7. Obsah znaleckého posudku

Horní Ročov/95

1. pozemky
2. porosty

Horní Ročov/331

1. pozemky
2. porosty

Horní Ročov/713

1. pozemek

Zbrašín/554

1. pozemek

Senkov/510

1. pozemek

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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.

Horní Ročov/95

1. pozemky

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	86/56	43301	230	8,74		8,74	2 010,20
orná půda	86/146	43301	75	8,74		8,74	655,50
chmelnice	86/149	43301	495	8,74		8,74	4 326,30
chmelnice	86/150	43301	324	8,74		8,74	2 831,76
chmelnice	86/174	41901	1 010	8,64		8,64	8 726,40
chmelnice	86/174	41904	132	5,12		5,12	675,84
chmelnice	86/261	41904	1 210	5,12		5,12	6 195,20

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem:	3 476 m ²						25 421,20
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu						=	25 421,20 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem						*	1 / 105
Pozemky - zjištěná cena celkem						=	242,11 Kč

2. porosty

Chmelnice: příloha č. 38.

Název	Stáří	Množství	Jedn. cena	Úprava	Upr. cena	Cena [Kč]
Ozdravená, viruprostá sadba (ŽPČ) na pozemku p.č.: 86/149	24	495,00	3,12		3,12	1 544,40
Ozdravená, viruprostá sadba (ŽPČ) na pozemku p.č.: 86/150	24	324,00	3,12		3,12	1 010,88
Neozdravená sadba (ŽPČ) na pozemku p.č.: 86/174	43	1 142,00	2,82		2,82	3 220,44
Neozdravená sadba (ŽPČ) na pozemku p.č.: 86/261	43	1 210,00	2,82		2,82	3 412,20
Součet						9 187,92
Celkem - chmelnice:					=	9 187,92 Kč
Porosty - celkem:						9 187,92 Kč

Porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu
Úprava ceny vlastnickým podílem

= 9 187,92 Kč
* 1 / 105

Porosty - zjištěná cena celkem

= 87,50 Kč

Horní Ročov/331

1. pozemky

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
chmelnice	86/312	43301	1 513	8,74		8,74	13 223,62
chmelnice	86/319	41901	958	8,64		8,64	8 277,12
chmelnice	86/319	43301	1 552	8,74		8,74	13 564,48

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 4 023 m² 35 065,22

Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 35 065,22 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 3

Pozemky - zjištěná cena celkem

= 11 688,41 Kč

2. porosty

Chmelnice: příloha č. 38.

Název	Stáří	Množství	Jedn. cena	Úprava	Upr. cena	Cena [Kč]
Ozdravená, viruprosta sadba (ŽPČ) na pozemku p.č.: 86/312						
24		1 513,00	3,12		3,12	4 720,56
Ozdravená, viruprosta sadba (ŽPČ) na pozemku p.č.: 86/319						
24		2 510,00	3,12		3,12	7 831,20
Součet						12 551,76
Celkem - chmelnice:					=	12 551,76Kč

Porosty - celkem:

12 551,76 Kč

Porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 12 551,76 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 3

Porosty - zjištěná cena celkem

= 4 183,92 Kč

Horní Ročov/713

1. pozemek

Ocenění

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak

P_i

P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah rIII Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území III V kat. území mimo sídelní části obce v nezastavěném území	-0,30
P3. Povrchy II Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,126$$

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	228,-	0,126 1,000	28,73
Jednotková cena pozemku nesmí být nižší než 30,- Kč / m ² .			30,-

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	86/2	2 482	30,00	74 460,-
Ostatní stavební pozemek - celkem				2 482	74 460,-
Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	74 460,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 105
Pozemek - zjištěná cena celkem				=	709,14 Kč

Zbrašín/554

1. pozemek

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	410/5	43756	368	1,23		1,23	452,64
orná půda	410/5	43816	614	1,53		1,53	939,42
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			982 m ²				1 392,06
Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu						=	1 392,06 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem						*	1 / 3

Pozemek - zjištěná cena celkem

= 464,02 Kč

Senkov/510

1. pozemek

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	363/4	41914	7 074	4,19		4,19	29 640,06
orná půda	363/4	43756	146	1,23		1,23	179,58
orná půda	363/4	43816	1 619	1,53		1,53	2 477,07

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Celkem: 8 839 m²

32 296,71

Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 32 296,71 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 3

Pozemek - zjištěná cena celkem

= 10 765,57 Kč

C. REKAPITULACE

Horní Ročov/95

1. pozemky

242,10 Kč

2. porosty

87,50 Kč

Horní Ročov/95 - celkem:

329,60 Kč

Horní Ročov/331

1. pozemky

11 688,40 Kč

2. porosty

4 183,90 Kč

Horní Ročov/331 - celkem:

15 872,30 Kč

Horní Ročov/713

1. pozemek

709,10 Kč

Horní Ročov/713 - celkem:

709,10 Kč

Zbrašín/554

1. pozemek

464,- Kč

Zbrašín/554 - celkem:

464,- Kč

Senkov/510

1. pozemek

10 765,60 Kč

Senkov/510 - celkem:

10 765,60 Kč

Výsledná cena - celkem:

28 140,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

28 140,- Kč

slovy: dvacetosmtisícjednostočtyřicet Kč

Pro zjištění ceny obvyklé jsem provedl šetření a prohlídku pozemků přímo v daných lokalitách. Jednal jsem se zástupci organizací, které zde hospodaří a zjišťoval jsem současné reálné ceny, za které nyní pozemky kupují. Zároveň jsem provedl porovnání obdobných pozemků v daných lokalitách, které uváděly realitní kanceláře.

Z výše uvedeného vyplývá cena pozemků, a to včetně porostů u chmelnic v kú. Horní Ročov cca 35,00 Kč/m², u orné půdy 23,00 Kč/m². V kú. Zbrašín a Senkov cena cca 25,00 Kč/m².

kú. Horní Ročov

LV č. 331

Pě. 86/312 – 1 513,00 m² – 52 955,00 Kč, podíl 1/3 – 17 651,00 Kč

Pč. 86/319 – 2 510,00 m² – 87 850,00 Kč, podíl 1/3 – 29 283,00 Kč

LV č. 95

Pč. 86/56 – 230,00 m² – 5 290,00 Kč, podíl 1/105 – 50,00 Kč

Pč. 86/146 – 75,00 m² – 1 725,00 Kč, podíl 1/105 – 16,00 Kč

Pč. 86/149 – 495,00 m² – 17 325,00 Kč, podíl 1/105 – 165,00 Kč

Pč. 86/150 – 324,00 m² – 11 340,00 Kč, podíl 1/105 – 108,00 Kč

Pč. 86/174 – 1 142,00 m² – 39 970,00 Kč, podíl 1/105 – 380,00 Kč

Pč. 86/261 – 1 210,00 m² – 42 350,00 Kč, podíl 1/105 – 403,00 Kč

kú. Zbrašín

LV č. 554

Pč. 410/5 – 982,00 m² – 24 550,00 Kč, podíl 1/3 – 8 183,00 Kč

kú. Senkov

LV č. 510

Pč. 363/4 – 8 839,00 m² – 220 975,00 Kč, podíl 1/3 – 73 658,00 Kč

Výsledná cena ceny obvyklé

129 897,00,- Kč

slovy: stodvacetdevětisícosmsetdevadesátšedm Kč

V Lounech 17.7.2020

Mgr. Nikolaj Kohut

Petra Obrovce 2252
440 01 Louny

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.12.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 17.9.1996 čj. 4573/96 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1832/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 11/2020.

