

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12431-2209/2020

Objednatel znaleckého posudku: Mgr. Bohdana Šocová
insolvenční správce dlužníka Houšková Miroslava
Mánesova 516, 344 01 Týnské Předměstí,
Domažlice

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení KSPL 20 INS
8460/2020

Adresa předmětu ocenění: Pozemek leží na adrese Kdyně, Kdyně, okres
Domažlice

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 03.11.2020

Zpracováno ke dni: 03.11.2020

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Ing. Kateřina Prášková
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 21 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 05.11.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemku

- spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{2}$ na pozemcích parc. č. 298, 980, zapsané na Listu vlastnictví 730, nacházející se v obci Kdyně, okres Domažlice, katastrální území Kdyně

- spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{3}{4}$ na pozemku parc.č. 835/6, zapsané na Listu vlastnictví 731, nacházející se v obci Kdyně, okres Domažlice, katastrální území Kdyně

pro potřeby insolvenčního řízení KSPL 20 INS 8460/2020

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 298, 980,835/6 katastrální území Kdyně
Adresa předmětu ocenění:	Kdyně, Kdyně, okres Domažlice
Kraj:	Plzeňský kraj
Okres:	Domažlice
Obec:	Kdyně
Katastrální území:	Kdyně

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena bez přítomnosti majitele dne 03.11.2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, územní plán, technické řešení systému INEM, LPS – Veřejný registr půdy.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

LV 730

Houšková Miroslava, Mánesova 516, 34401 Domažlice
Sýkora Pavel, Ohučov 23, 34561 Staňkov

podíl 1/2
podíl 1/4

Houšková Miroslava, Mánesova 516, 34401 Domažlice
Sýkora Pavel, Ohučov 23, 34561 Staňkov

podíl 3/4
podíl 1/4

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. 298, 980, 835/6 nacházející se v obci Kdyně, okres Domažlice, katastrální území Kdyně.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek parc.č. 298 o výměře 5665 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Podle informací získaných ve Veřejném registru půdy – LPIS je pozemek zemědělsky využíván jako trvalý travní porost a jako takový je součástí půdního bloku. Podle platného územního plánu je pozemek regulován jako Z-T plochy zemědělské, trvalé travní porosty. Pozemek se nachází severovýchodně, mimo zastavěné území obce, v lokalitě „Na Škarmaně“. Přístup je po zpevněné obecní cestě. Pozemek je mírně svažité.

Oceňovaný pozemek parc.č. 980 o výměře 14.158 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako orná půda. Podle údajů obsažených v LPIS je pozemek zemědělsky obhospodařován jako orná půda a je součástí půdního bloku. Pozemek se nachází mimo zastavěné území obce, severozápadně, v lokalitě „Držaly“. Podle platného územního plánu je pozemek regulován jako Z-O- plochy zemědělské, orná půda. Pozemek je rovinatý, přístupný po zpevněné cestě, která je ve vlastnictví České republiky.

Oceňovaný pozemek parc.č. 835/6 o výměře 11.250 m² je evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Podle LPIS je pozemek zemědělsky obhospodařován jako trvalý travní porost. Podle platného územního plánu je pozemek regulován jako Z-T plochy zemědělské, trvalé travní porosty. Část pozemku je vymezena jako plochy a trasy pro veřejně prospěšné stavby, s identifikačními indexy, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Jedná se o koridor přeložky silnice I/22. Podle platného územního plánu je tato část regulována jako - Plocha DI-S- koridor dopravní infrastruktury silniční. Oceňovaný pozemek je součástí půdního bloku. Pozemek je přístupný přes zemědělské pozemky jiných vlastníků. Věcné břemeno ve prospěch oceňovaného pozemku není zřízeno. Pozemek se nachází v lokalitě mimo zastavěné území obce, jižně, v lokalitě „Pod Bezným“. V současné době je pozemek využíván jako zemědělský a jako takový bude oceněn.

Nájemní ani pachtovní smlouvy nebyly zjištěny.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 03.11.2020 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

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. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými 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.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

I.1. Pozemek parc. č. 298, 980, katastrální území Kdyně

Pozemek v katastrálním území Kdyně, obec Kdyně					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Kdyně, Kdyně, okres Domažlice	plocha 19823 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda, trvalý travní porost
1	Nýrsko, okres Klatovy	plocha 74628 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda
2	Blížejov, okres Domažlice	plocha 96791 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda
3	Klenovská, Janovice nad Úhlavou, okres Klatovy	plocha 7522 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda
4	Horní Kamenice, okres Domažlice	plocha 3617 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda
5	Malý Malahov, Puclice, okres Domažlice	plocha 40850 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda
6	Chudenice, okres Klatovy	plocha 56780 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda, trvalý travní porost

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	35,11 Kč	0.9	31,60 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	31,60 Kč
2	35,00 Kč	0.9	31,50 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	31,50 Kč
3	29,99 Kč	Nepoužit	29,99 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	29,99 Kč
4	25,00 Kč	Nepoužit	25,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	25,00 Kč
5	25,95 Kč	Nepoužit	25,95 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	25,95 Kč
6	23,18 Kč	Nepoužit	23,18 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	23,18 Kč
Celkem průměr											27,87 Kč
Minimum											23,18 Kč
Maximum											31,60 Kč
Směrodatná odchylka - s											3,62 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											24,25 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											31,49 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 cen - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: objekt dotčen právním vztahem V-5868/2020, pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude uvažováno s cenou nabídkovou.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$27,87 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{19.823 \text{ m}^2}$$

$$= 552.448 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$552.000,-- \text{ Kč}$$

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Kdyně, obec Kdyně					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Kdyně, Kdyně, okres Domažlice	plocha 19823 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda, trvalý travní porost
1	Nýrsko, okres Klatovy	plocha 74628 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda
2	Blížejov, okres Domažlice	plocha 96791 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda
3	Klenovská, Janovice nad Úhlavou, okres Klatovy	plocha 7522 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda
4	Horní Kamenice, okres Domažlice	plocha 3617 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda
5	Malý Malahov, Puclice, okres Domažlice	plocha 40850 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda
6	Chudenice, okres Klatovy	plocha 56780 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda, trvalý travní porost

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	35,11	0,90	31,60
2	35,00	0,90	31,50
3	29,99	-	29,99
4	25,00	-	25,00
5	25,95	-	25,95
6	23,18	-	23,18
Maximální hodnota		31,60	(případ č.1)
Minimální hodnota		23,18	(případ č.6)
Relace min vs. max hodnoty		1,3632	OK
Aritmetický průměr		27,87	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Kdyně, obec Kdyně						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Kdyně, Kdyně, okres Domažlice	plocha 19823 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda, trvalý travní porost	X
1	Nýrsko, okres Klatovy	plocha 74628 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda	3
2	Blížejov, okres Domažlice	plocha 96791 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda	3
3	Klenovská, Janovice nad Úhlavou, okres Klatovy	plocha 7522 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda	3
4	Horní Kamenice, okres Domažlice	plocha 3617 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda	3
5	Malý Malahov, Puclice,	plocha	zemědělství	bez IS	orná půda	3

	okres Domažlice	40850 m ²				
6	Chudenice, okres Klatovy	plocha 56780 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda, trvalý travní porost	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	35,11	0,90	31,60	3	94,80
2	35,00	0,90	31,50	3	94,50
3	29,99	-	29,99	3	89,97
4	25,00	-	25,00	3	75,00
5	25,95	-	25,95	3	77,85
6	23,18	-	23,18	3	69,54
Mezisoučet				18	501,66
<u>Celkem</u>					<u>27,87</u>

Základní cena: 27,87 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$27,87 * 1,0000 = 27,87 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$\begin{aligned}
 &27,87 \text{ Kč/m}^2 \\
 &\underline{\quad \quad \quad * 19.823 \text{ m}^2} \\
 &= 552.467,01 \text{ Kč}
 \end{aligned}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

552.000,-- Kč

REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

552.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

552.000,-- Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

*1/2

276.000,--Kč

I.2. Pozemek parc. č. 835/6, katastrální území Kdyně

Pozemek v katastrálním území Kdyně, obec Kdyně					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Kdyně, Kdyně, okres Domažlice	plocha 11250 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda, trvalý travní porost
1	Nýrsko, okres Klatovy	plocha 74628 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda
2	Blížejov, okres Domažlice	plocha 96791 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda
3	Klenovská, Janovice nad Úhlavou, okres Klatovy	plocha 7522 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda
4	Horní Kamenice, okres Domažlice	plocha 3617 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda
5	Malý Malahov, Puclice, okres Domažlice	plocha 40850 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda
6	Chudenice, okres Klatovy	plocha 56780 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda, trvalý travní porost

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	35,11 Kč	0.9	31,60 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	31,60 Kč
2	35,00 Kč	0.9	31,50 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	31,50 Kč
3	29,99 Kč	Nepoužit	29,99 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	29,99 Kč
4	25,00 Kč	Nepoužit	25,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	25,00 Kč
5	25,95 Kč	Nepoužit	25,95 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	25,95 Kč
6	23,18 Kč	Nepoužit	23,18 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	23,18 Kč
Celkem průměr											27,87 Kč
Minimum											23,18 Kč
Maximum											31,60 Kč
Směrodatná odchylka - s											3,62 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											24,25 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											31,49 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 přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: objekt dotčen právním vztahem V-5868/2020, pro potřeby tohoto znaleckého posudku bude uvažováno s cenou nabídkovou.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

$$27,87 \text{ Kč/m}^2$$

*

$$\underline{11.250 \text{ m}^2}$$

$$= 313.527 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$314.000,-- \text{ Kč}$$

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Kdyně, obec Kdyně					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Kdyně, Kdyně, okres Domažlice	plocha 11250 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda, trvalý travní porost
1	Nýrsko, okres Klatovy	plocha 74628 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda
2	Blížejev, okres Domažlice	plocha 96791 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda
3	Klenovská, Janovice nad Úhlavou, okres Klatovy	plocha 7522 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda
4	Horní Kamenice, okres Domažlice	plocha 3617 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda
5	Malý Malahov, Puclice, okres Domažlice	plocha 40850 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda
6	Chudenice, okres Klatovy	plocha 56780 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda, trvalý travní porost

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	35,11	0,90	31,60
2	35,00	0,90	31,50
3	29,99	-	29,99
4	25,00	-	25,00
5	25,95	-	25,95
6	23,18	-	23,18
Maximální hodnota		31,60	(případ č.1)
Minimální hodnota		23,18	(případ č.6)
Relace min vs. max hodnoty		1,3632	OK
Aritmetický průměr		27,87	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Kdyně, obec Kdyně						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Kdyně, Kdyně, okres Domažlice	plocha 11250 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda, trvalý travní porost	X
1	Nýrsko, okres Klatovy	plocha 74628 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda	3
2	Blížejev, okres Domažlice	plocha 96791 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda	3
3	Klenovská, Janovice nad Úhlavou, okres Klatovy	plocha 7522 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda	3
4	Horní Kamenice, okres Domažlice	plocha 3617 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda	3
5	Malý Malahov, Puclice,	plocha	zemědělství	bez IS	orná půda	3

	okres Domažlice	40850 m ²				
6	Chudenice, okres Klatovy	plocha 56780 m ²	zemědělství	bez IS	orná půda, trvalý travní porost	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	35,11	0,90	31,60	3	94,80
2	35,00	0,90	31,50	3	94,50
3	29,99	-	29,99	3	89,97
4	25,00	-	25,00	3	75,00
5	25,95	-	25,95	3	77,85
6	23,18	-	23,18	3	69,54

Mezisoučet 18 501,66

Celkem **27,87**

Základní cena: 27,87 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$27,87 * 1,0000 = 27,87 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$27,87 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 11.250 \text{ m}^2 \quad \quad \quad}$$

$$= 313.537,50 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$314.000,-- \text{ Kč}$$

REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

$$314.000,-- \text{ Kč}$$

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

$$314.000,-- \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem

$$\underline{\quad \quad \quad * 3/4 \quad \quad \quad}$$

$$235.000,-- \text{ Kč}$$

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

Nemovitosti zapsané na LV 730

276.000,-- Kč

Nemovitosti zapsané na LV 731

235.000,-- Kč

Celkem

511.000,--Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{2}$ na nemovitostech zapsaných na LV 730 a spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{3}{4}$ na nemovitosti zapsané na LV 731 v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

511.000 Kč

Slovy: pětsetjedenácttisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Ing. Kateřina Prášková
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 05.11.2020

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 12431-2209/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2020 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 20 INS 8460/2020 pro Bohdana Šocová, Mgr.

Okres: CZ0321 Domažlice

Obec: 553786 Kdyně

Kat.území: 664677 Kdyně

List vlastnictví: 730

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Houšková Miroslava, Mánesova 516, Týnské Předměstí, 34401 Domažlice		1/2
Sýkora Pavel, Ohučov 23, 34561 Staňkov		1/2

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
298	5665	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
980	14158	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

a) dluh do výše 660.000,- Kč

b) budoucí dluh do výše 2.640.000,- Kč

(ke spoluvlastnickému podílu 1/2)

Oprávnění pro

Comfort Money s.r.o., Vinohradská 2396/184, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 24209589

Povinnost k

Houšková Miroslava, Mánesova 516, Týnské Předměstí, 34401 Domažlice, RČ/IČO:

Parcela: 298, Parcela: 980

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2017 15:53:08. Zápis proveden dne 01.09.2017.

V-3328/2017-401

Pořadí k 12.07.2017 15:53

o Zákaz zcizení a zatížení

do doby úplné úhrady zajištěných dluhů dle zástavní smlouvy

(ke spoluvlastnickému podílu 1/2)

Oprávnění pro

Comfort Money s.r.o., Vinohradská 2396/184, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 24209589

Povinnost k

Houšková Miroslava, Mánesova 516, Týnské Předměstí, 34401 Domažlice, RČ/IČO: 615219/0077

Parcela: 298, Parcela: 980

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2017 15:53:08. Zápis proveden dne 01.09.2017.

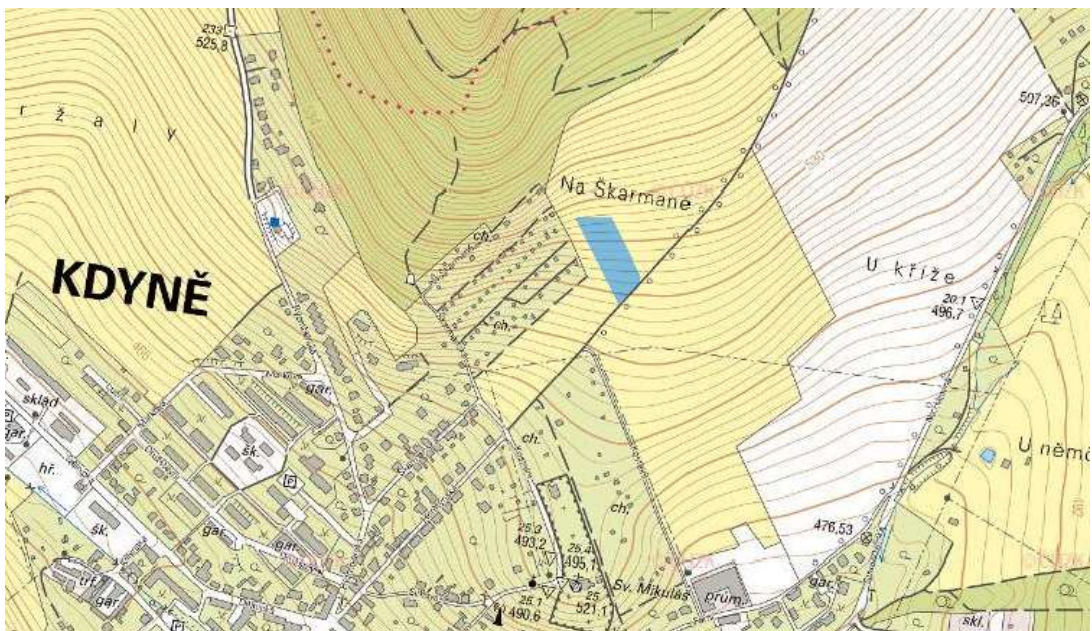
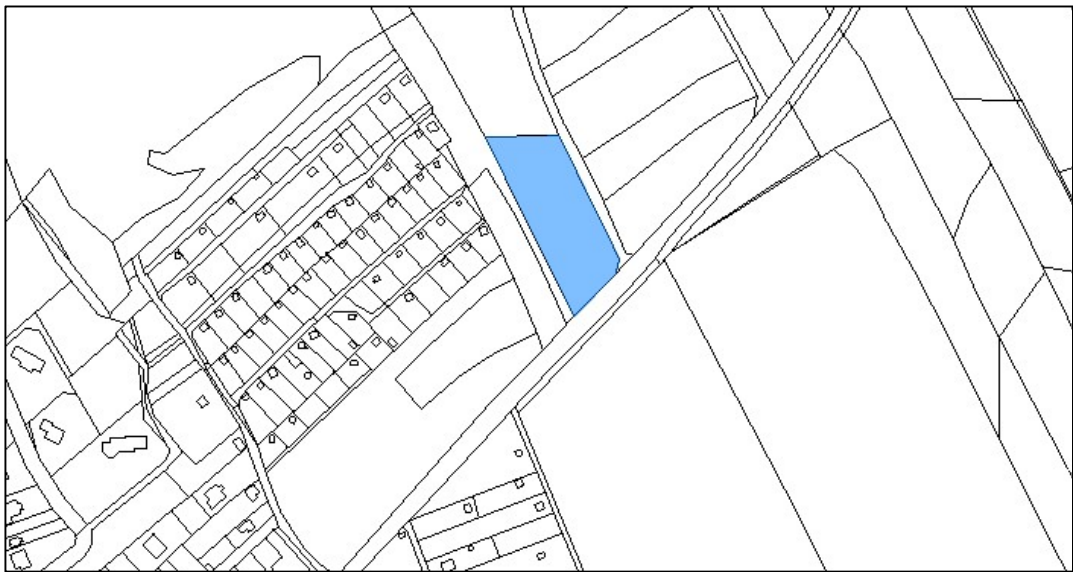
V-3328/2017-401

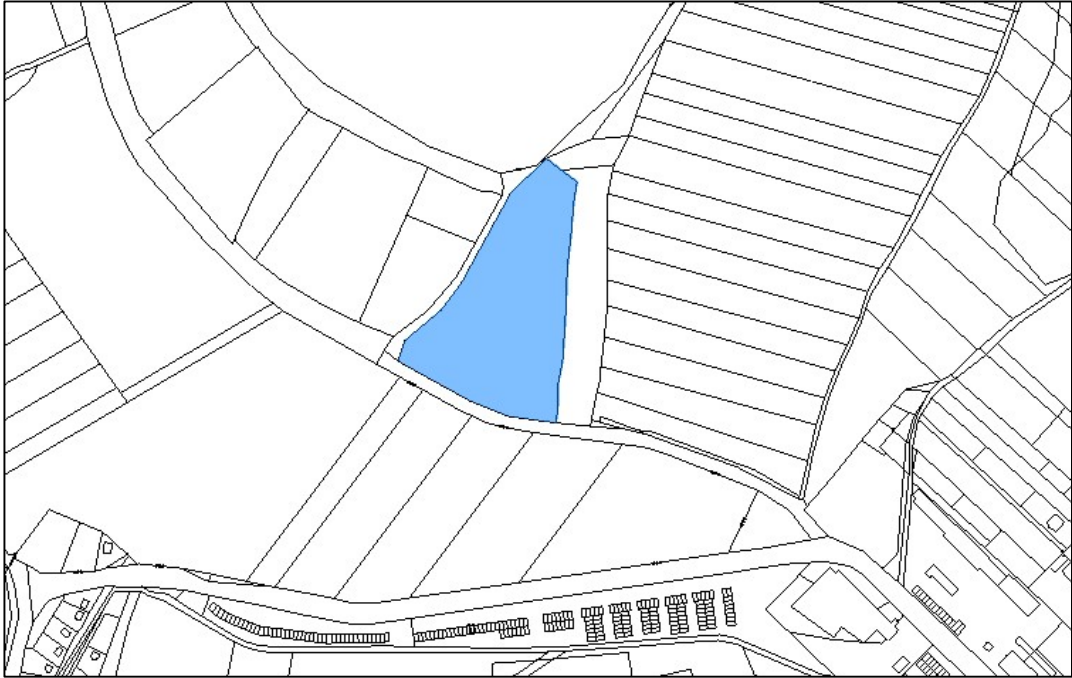
Pořadí k 12.07.2017 15:53

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.

strana 1





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.08.2020 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 20 INS 8460/2020 pro Bohdana Šocová, Mgr.

Okres: CZ0321 Domažlice

Obec: 553786 Kdyně

Kat.území: 664677 Kdyně

List vlastnictví: 731

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Houšková Miroslava, Mánesova 516, Týnské Předměstí, 34401 Domažlice		3/4
Sýkora Pavel, Ohučov 23, 34561 Staňkov		1/4

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	835/6	11250	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

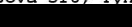
o Zástavní právo smluvní

- a) dluh do výše 660.000,- Kč
 - b) budoucí dluh do výše 2.640.000,- Kč
- (ke spoluvlastnickému podílu 3/4)

Oprávnění pro

Comfort Money s.r.o., Vinohradská 2396/184, Vinohrady,
13000 Praha 3, RČ/IČO: 24209589

Povinnost k

Houšková Miroslava, Mánesova 516, Týnské Předměstí,
34401 Domažlice, RČ/IČO: 
Parcela: 835/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení.
Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2017 15:53:08. Zápis proveden dne
01.09.2017.

V-3328/2017-401

Pořadí k 12.07.2017 15:53

o Zákaz zcizení a zatížení

do doby úplné úhrady zajištěných dluhů dle zástavní smlouvy
(ke spoluvlastnickému podílu 3/4)

Oprávnění pro

Comfort Money s.r.o., Vinohradská 2396/184, Vinohrady,
13000 Praha 3, RČ/IČO: 24209589

Povinnost k

Houšková Miroslava, Mánesova 516, Týnské Předměstí,
34401 Domažlice, RČ/IČO: 615219/0077
Parcela: 835/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení.
Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2017 15:53:08. Zápis proveden dne
01.09.2017.

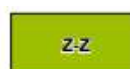
V-3328/2017-401

Pořadí k 12.07.2017 15:53

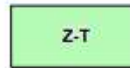


Územní plán obce (výřez z územního plánu)

LV 730



PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ZAHRADY A SADY (Z-Z)

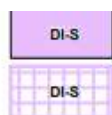


PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY (Z-T)



PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - ORNÁ PŮDA (Z-O)

LV 731



PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SILNIČNÍ (DI-S)

KORIDOR DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY SILNIČNÍ (DI-S)

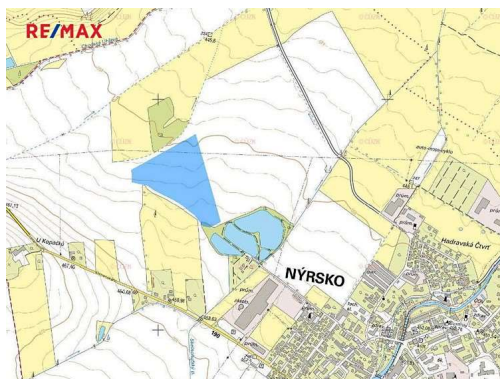
Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 74628 m², Nýrsko, okres Klatovy

Celková cena: 2.620.000 Kč

Adresa: Nýrsko, okres Klatovy

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Nýrsko, okres Klatovy	Současné využití	zemědělská půda
Cena	2 620 000 Kč	Umístění objektu	Centrum obce
Plocha pozemku (m²)	74628		

Slovní popis

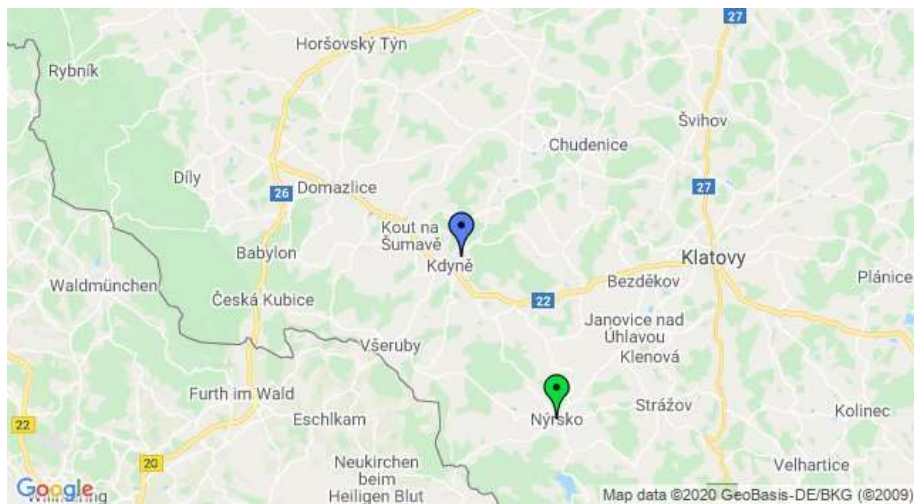
Nabízíme k prodeji zemědělský pozemek na kraji obce Nýrsko, 8 km od hraničního přechodu sv. Kateřina s Německem. Jedná se o ornou půdu o velikosti 74 628 m².

Pozemek má řádnou přístupovou cestu a je nyní propachtován až do konce roku 2021. Pozemek je bez IS. Pro více informací kontaktujte makléřku nabídky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

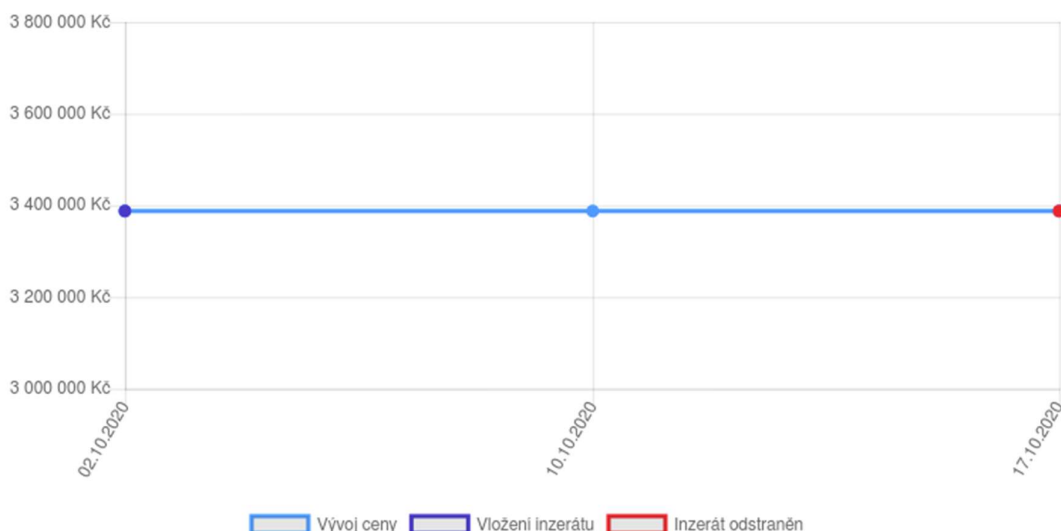


Prodej, Pozemek, 96791 m², Blížejev, okres Domažlice

Celková cena: 3.387.685 Kč

Adresa: Blížejev, okres Domažlice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Blížejev, okres Domažlice	Plocha pozemku (m²)	96791
Cena	3 387 685 Kč	Současné využití	zemědělská půda

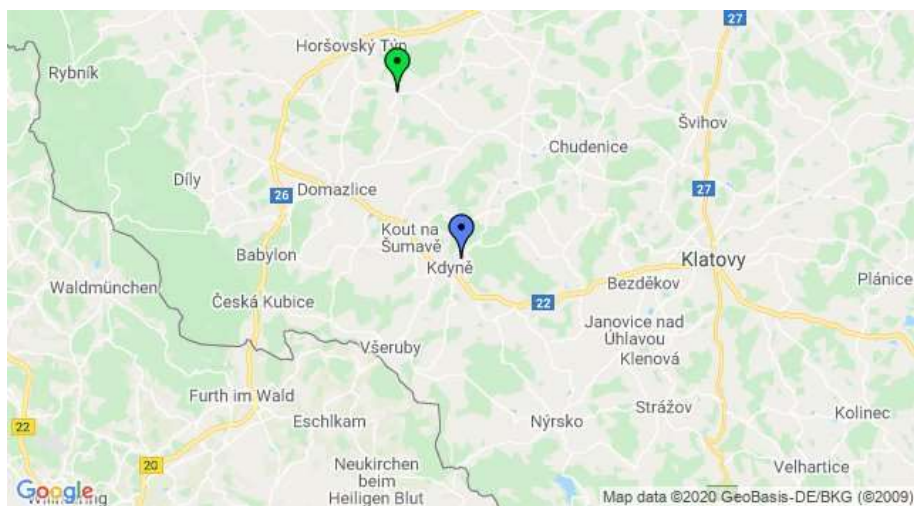
Slovní popis

FARMY.CZ exkluzivně nabízí zemědělský pozemek - ornou půdu o výměře 96.791m² v k.ú. Blížejev (okr. Domažlice). Pozemek je zemědělsky obhospodařován na základě pachtovní smlouvy s roční výpovědní dobou, výpověď již byla podána a pozemek bude volný od 30.9.2021. Půda je nadprůměrné bonity. Pozemek je v blízkosti obce a je velmi dobře přístupný z asfaltové komunikace, která vede podle jeho západní hranice. Katastrální území: Blížejev Celková výměra: 96.791 m² Počet bloků: 1 Svažitosť: mírný svah Přístup z cesty: ano Nadmořská výška: cca 390 m n.m. Pachtovní smlouva: do 30.9.2021 Vzdálenosti: Domažlice - 9km, Horšovský Týn - 6km

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

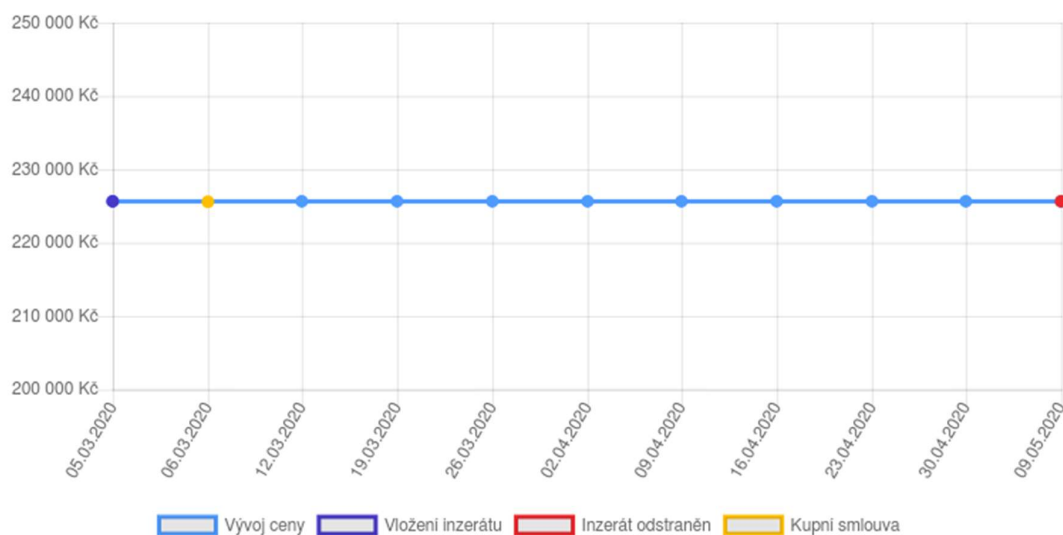


Prodej, Pozemek, 7522 m², Klenovská, Janovice nad Úhlavou, okres Klatovy

Celková cena: 225.600 Kč

Adresa: Klenovská, Janovice nad Úhlavou, okres Klatovy

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



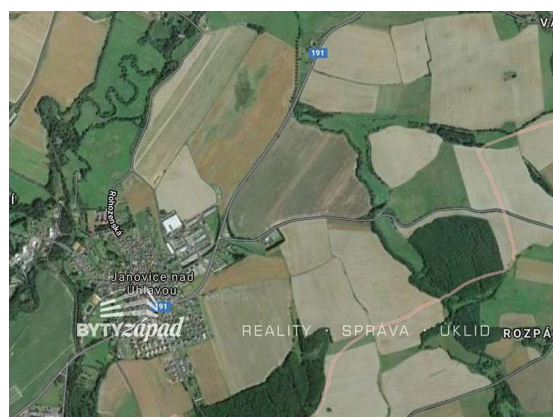
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Klenovská, Janovice nad Úhlavou, okres Klatovy	Poznámka k ceně	30 Kč za nemovitost, + provize RK
Cena dle kupní smlouvy	225 600 Kč	Provize	+ provize RK
Kupní smlouva podepsaná dne	06.03.2020	Plocha pozemku (m ²)	7522
Číslo řízení	V1811/2020-404	Současné využití	zemědělská půda

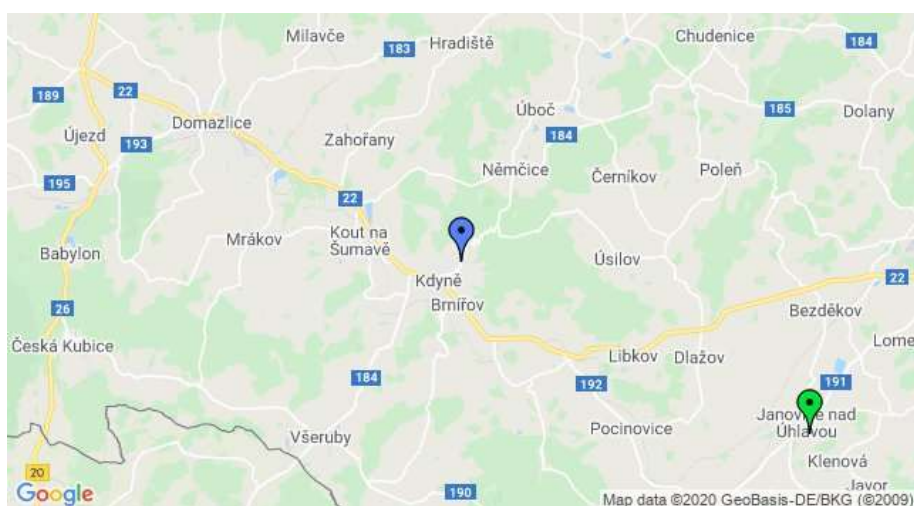
Slovní popis

Nabízíme k prodeji soubor pozemků (662,676/1, 676/2, 678/1, 678/2, 678/3, 1171) v katastrálním území Janovice nad Úhlavou. Jedná se o ornou půdu. Celková plocha pozemků činí 7 522m².

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



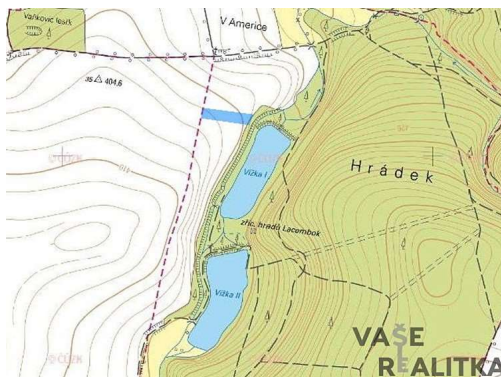
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

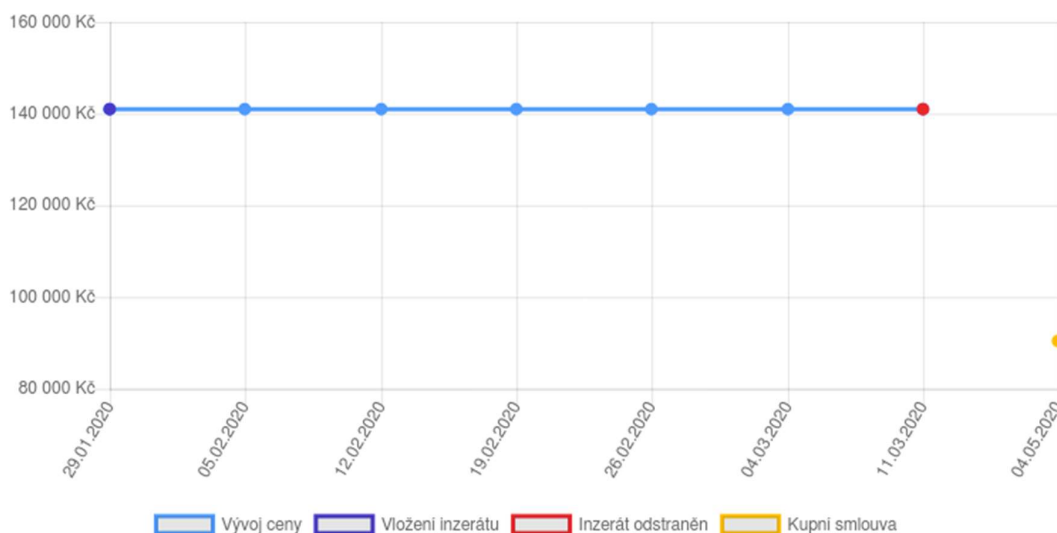


Prodej, Pozemek, 3617 m², Horní Kamenice, okres Domažlice

Celková cena: 90.425 Kč

Adresa: Horní Kamenice, okres Domažlice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



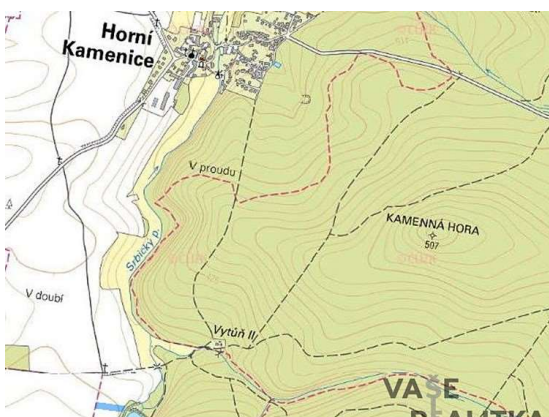
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Horní Kamenice, okres Domažlice	Číslo řízení	V1822/2020-401
Cena dle kupní smlouvy	90 425 Kč	Plocha pozemku (m2)	3617
Kupní smlouva podepsaná dne	04.05.2020	Současné využití	zemědělská půda

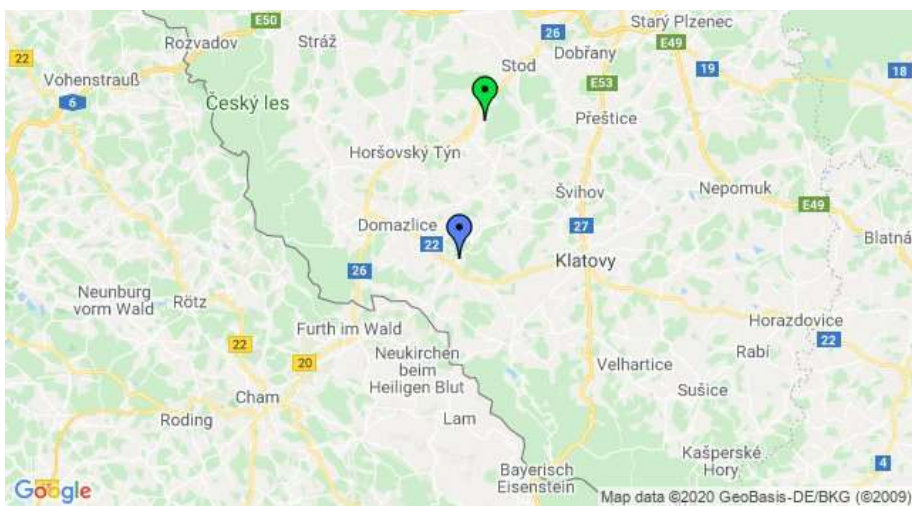
Slovní popis

Nabízíme k prodeji ornou půdu v katastrálním území Horní Kamenice u Staňkova, okres Domažlice. Jedná se o jednu parcelu, která je zemědělsky využívána bez nájemní smlouvy. Příjezd po městské komunikaci.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

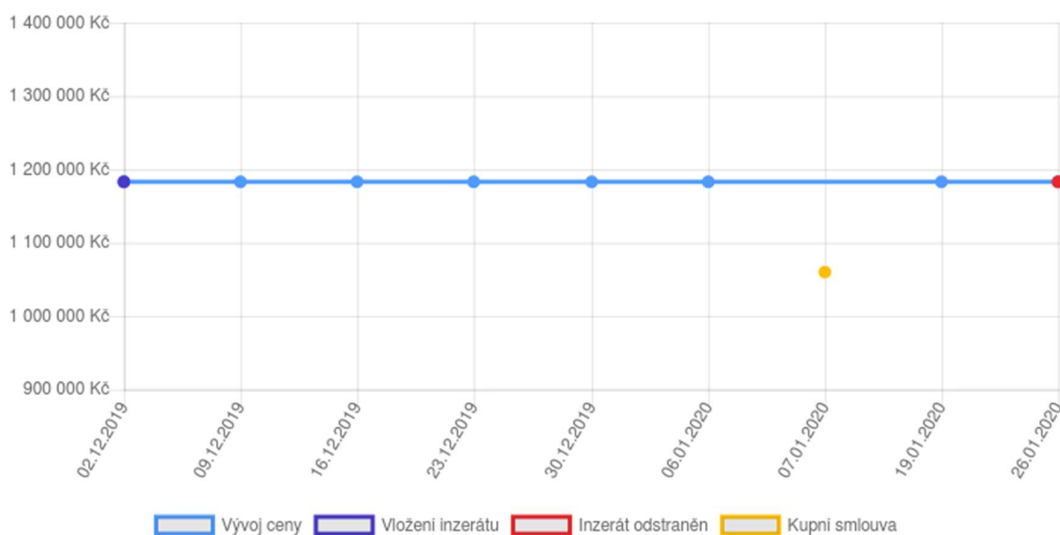


Prodej, Pozemek, 40850 m², Malý Malahov, Puclice, okres Domažlice

Celková cena: 1.060.000 Kč

Adresa: Malý Malahov, Puclice, okres Domažlice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



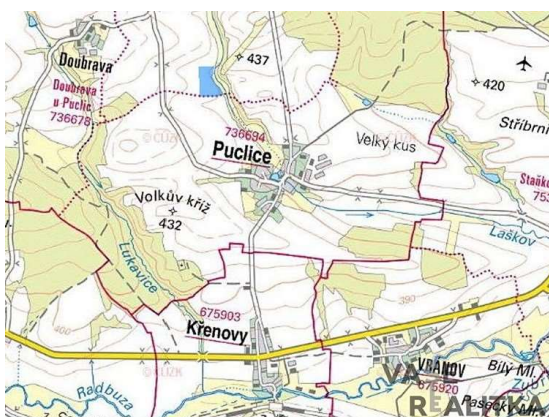
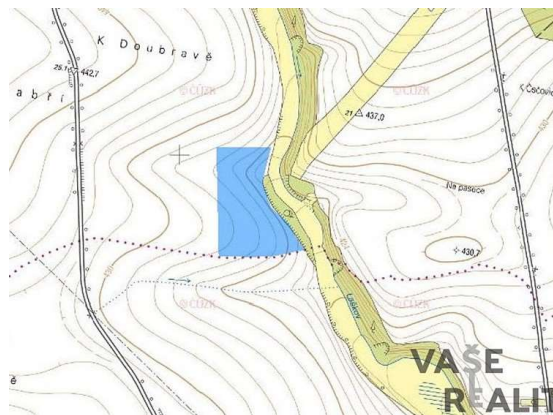
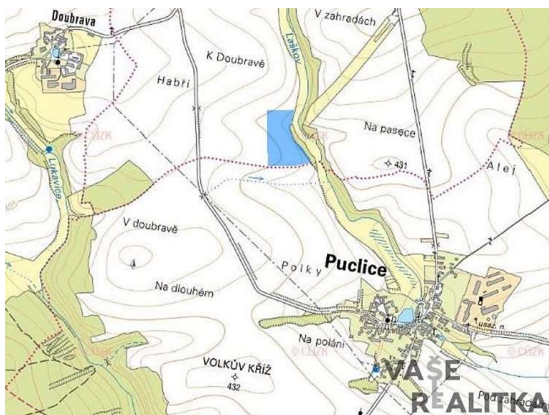
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Malý Malahov, Puclice, okres Domažlice	Číslo řízení	V28/2020-401
Cena dle kupní smlouvy	1 060 000 Kč	Plocha pozemku (m²)	40850
Kupní smlouva podepsaná dne	07.01.2020	Současné využití	zemědělská půda

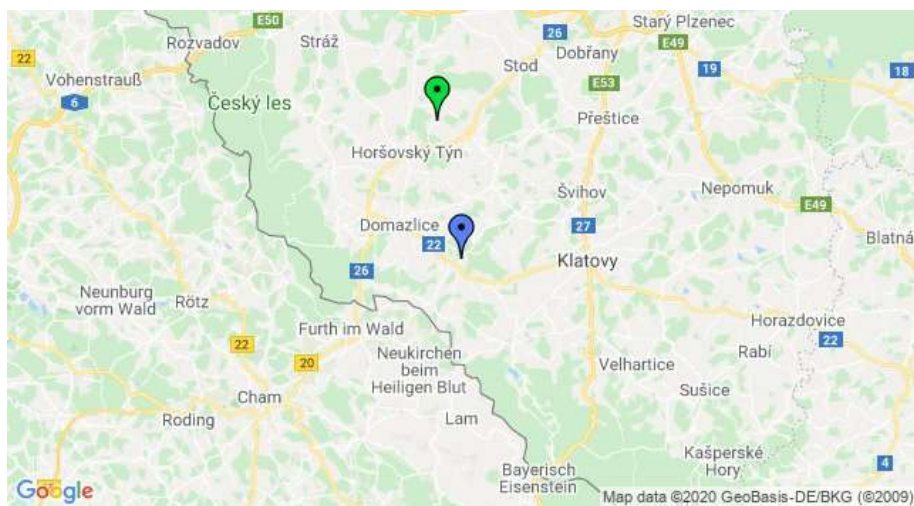
Slovní popis

Nabízíme k prodeji ornou půdu v katastrálním území Malý Malahov, okres Domažlice. Jedná se o jednu parcelu, která je zemědělsky využívána na základě nájemní smlouvy. Příjezd po obecní komunikaci.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



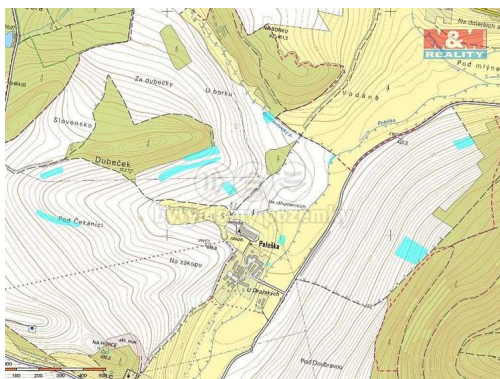
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 6

1. Identifikace

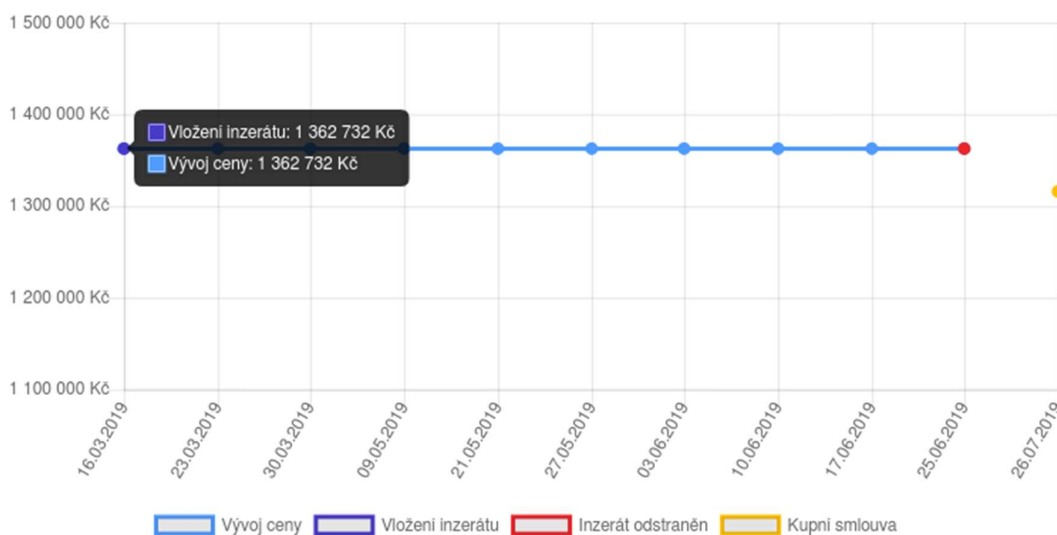


Prodej, Pozemek, 56780 m², Chudenice, okres Klatovy

Celková cena: 1.315.980 Kč

Adresa: Chudenice, okres Klatovy

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

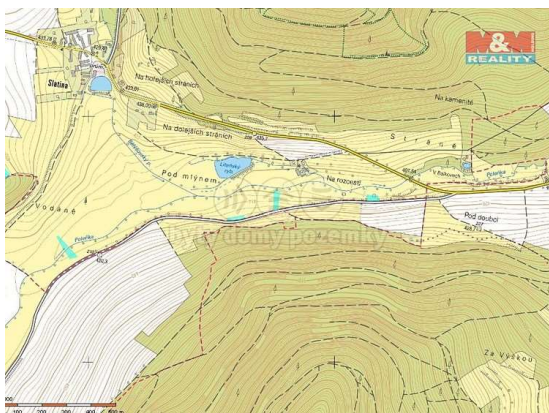
Adresa	Chudenice, okres Klatovy	Plocha pozemku (m²)	56780
Cena dle kupní smlouvy	1 315 980 Kč	Současné využití	zemědělská půda
Kupní smlouva podepsaná dne	26.07.2019	Umístění objektu	Samota
Číslo řízení	V4827/2019		

Slovní popis

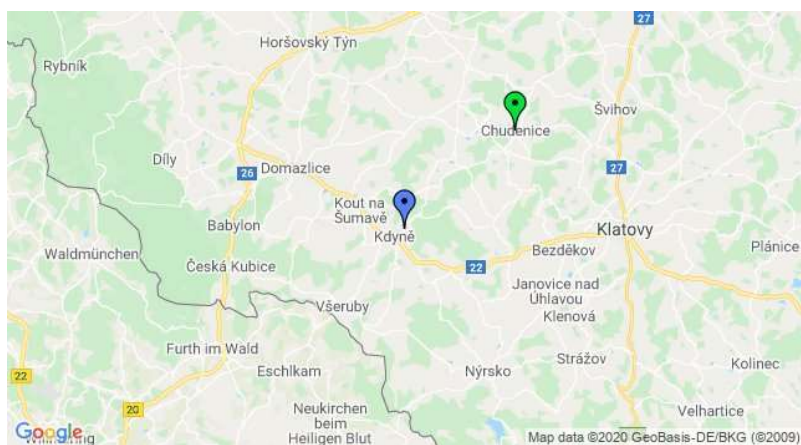
Nabízíme k prodeji ornou půdu a louky o celkové výměře všech pozemků 56.780 m² u obce Poleň v KÚ Poleňka a v Chudenicích v KÚ Slatina u Chudenic v okrese Klatovy. Pole je složeno z jedenácti samostatných na sebe nenavazujících pozemků. Pronajímají se společnosti Agro Poleň a.s.. Nájemné činí cca 17.000 Kč/rok a nájemní smlouva je

podepsána na dobu určitou, doba výpovědi činí 5 let. Dále soubor šesti pozemků na KÚ vedených jako trvalý travní porost. Velmi výhodná investice, doporučujeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

