

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12194-1972/2020

Objednatel znaleckého posudku: AKKRM insolvency, v.o.s.
insolvenční správce dlužníka Jana Štorchová,
Čestín 3, 28510 Čestín
Údolní 65
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny podílu na nemovitých
věcech pro potřeby insolvenčního řízení KSPH 65
INS 16118/2020.

Adresa předmětu ocenění: Čestín, okres Kutná Hora

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 07.09.2020

Zpracováno ke dni: 07.09.2020

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

Znalecký posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 07.10.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny podílu ve výši 1/3 na pozemku parc. č. 61/3 nacházejícím se v obci Čestín, okres Kutná Hora, katastrální území Čestín, pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 61/3, katastrální území Čestín
Adresa předmětu ocenění:	Čestín, okres Kutná Hora
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Kutná Hora
Obec:	Čestín
Katastrální území:	Čestín

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 07.09.2020. Prohlídka proběhla za přítomnosti: Štorchová Jana, Štorchová Anna.

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, snímek katastrální mapy, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkch, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Štorch Jiří, č. p. 114, 28510 Čestín – podíl 1/3
Štorchová Jana, č. p. 3, 28510 Čestín – podíl 1/3
Štorchová Monika, č. p. 114, 28510 Čestín – podíl 1/3

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl pí. Jany Štorchové.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 61/3 nacházející se v obci Čestín, okres Kutná Hora, katastrální území Čestín.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu. Zpracovatel znaleckého posudku předpokládá, že všechna data sdělená osobami při prohlídce nemovitosti jsou úplná a pravdivá.

7. Celkový popis nemovitosti

Obec Čestín se nachází v jihozápadní části okresu Kutná Hora, cca 25 km od okresního města. Má přibližně 440 obyvatel a minimální občanskou vybavenost – obchod a poštu. Je obsluhována příměstskými autobusovými spoji. Má veřejné rozvody elektřiny a vody.

Oceňovaný pozemek se nachází v severní části obce. Jedná se o zahradu okolo rodinného domu s částečně odlišnou vlastnickou strukturou, pozemek s domem jsou však užívány ve funkčním celku. Přístup z veřejné komunikace je přes částečně zpevněnou cestu ve stejné vlastnické struktuře jako u domu. Pozemek je rovinatý, je oplocený. Je převážně zatravněný. Přes pozemek vede elektro přípojka, ostatní veřejné přípojky nejsou v místě dostupné (dům je napojen na studnu a jímku).

Pozemek není zatížen žádnými věcnými břemeny. Zástavní práva a exekuční řízení nejsou zohledňována.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 07.09.2020 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 oblíby. 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 oblíbou 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.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Pozemek je užíván ve funkčním celku s rodinným domem, jedná se tedy o stavební pozemek, neboť slouží jako zahrada, tedy nezastavěná část stavební parcely. V tržní realitě nejsou u obchodovaných pozemků rozlišovány zastavitelné a nezastavitelné části a pozemky jsou v celé výměře obchodovány za stejnou cenu.

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.

Pozemek parc. č. 61/3, katastrální území Čestín

Pozemek v katastrálním území Čestín, obec Čestín					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Čestín, Čestín, okres Kutná Hora	plocha 342 m ²	stavební pozemek	E, studna, jímka	nezjištěny
1	Černíny, okres Kutná Hora	plocha 888 m ²	stavební pozemek	E, studna, K	nezjištěny
2	Horka II, okres Kutná Hora	plocha 917 m ²	stavební pozemek	E, V, studna, K ve výstavbě	nezjištěny
3	Vlastějovice, okres Kutná Hora	plocha 727 m ²	stavební pozemek	E, nutno zbudovat studnu, jímku	nezjištěny
4	Opatovice I, okres Kutná Hora	plocha 883 m ²	stavební pozemek	E, nutno zbudovat studnu, jímku	nezjištěny
5	Kraličky, Chlístovice, okres Kutná Hora	plocha 645 m ²	stavební pozemek	E, nutno zbudovat studnu, jímku	nezjištěny

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	1.000,00 Kč	0.9	900,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.0500	857,14 Kč
2	926,94 Kč	Nepoužit	926,94 Kč	1.00	1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.1500	806,03 Kč
3	639,61 Kč	Nepoužit	639,61 Kč	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.8500	752,49 Kč
4	750,00 Kč	0.9	675,00 Kč	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.8500	794,12 Kč
5	449,61 Kč	Nepoužit	449,61 Kč	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.8500	528,96 Kč
Celkem průměr											747,75 Kč
Minimum											528,96 Kč
Maximum											857,14 Kč
Směrodatná odchylka - s											127,87 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											619,88 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											875,62 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 inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné. V koeficientu K4 je zohledňována dostupnost inženýrských sítí v rámci funkčního celku.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

747,75 Kč/m²

*

342 m²

= 255.730 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

256.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

256.000,-- Kč

Předmětem ocenění je však pouze spoluvlastnický podíl ve výši 1/3. Takovýto podíl je hůře obchodovatelný, vlastnická práva jsou výrazně omezena, okruh kupujících je limitovaný. Tyto faktory je nutné v ocenění zohlednit srážkou, která je stanovena ve výši 10%.

Návrh ceny obvyklé podílu po srážce

76.800,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu na předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

77.000 Kč

Slovy: sedmdesátsedmtisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 07.10.2020

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 12194-1972/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	61/3
Obec:	Čestín [534030]
Katastrální území:	Čestín [623393]
Číslo LV:	626
Výměra [m ²]:	342
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Štorch Jiří, č. p. 114, 28510 Čestín	1/3
Štorchová Jana, č. p. 3, 28510 Čestín	1/3
Štorchová Monika, č. p. 114, 28510 Čestín	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

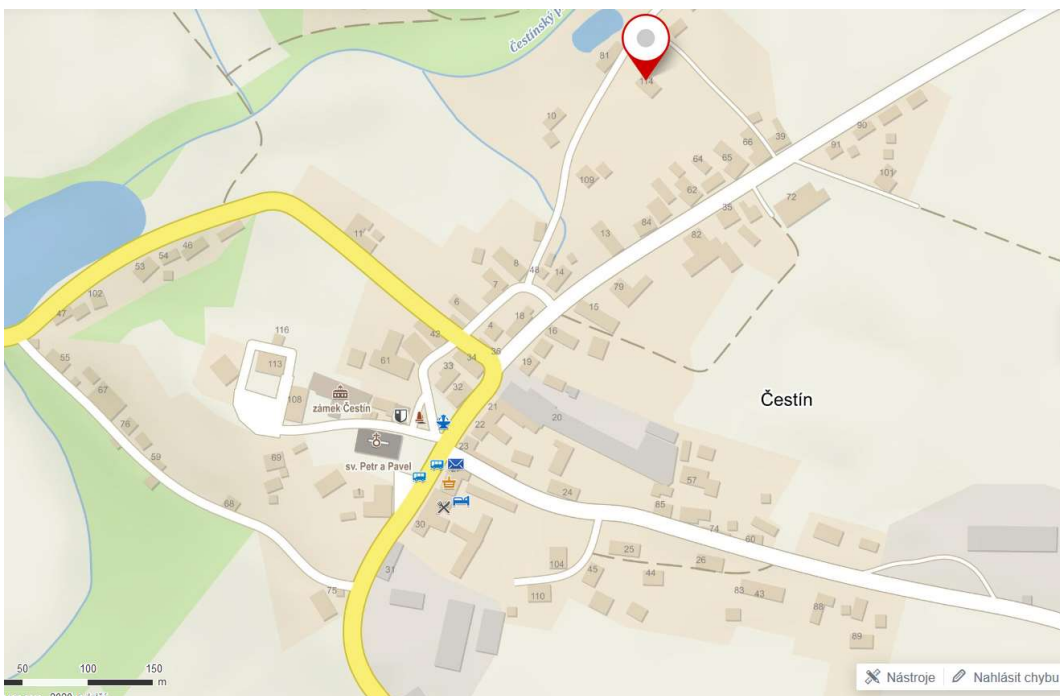
BPEJ	Výměra
72911 342	

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Štorchová Jana



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

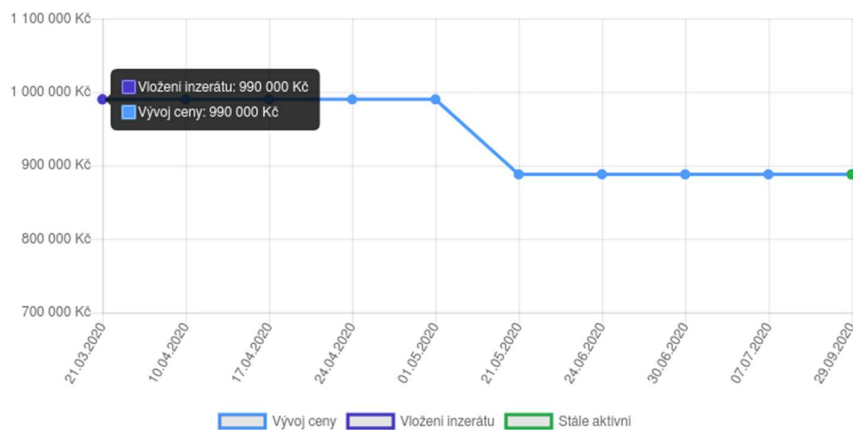


Prodej, Pozemek, 888 m², Černíny, okres Kutná Hora

Celková cena: 888.000 Kč

Adresa: Černíny, okres Kutná Hora

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



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

Adresa	Černíny, okres Kutná Hora	Současné využití	pro bydlení
Cena	888 000 Kč	Umístění objektu	Okraj obce
Plocha pozemku (m2)	888		

Slovní popis

Parcela se nachází na okraji obce, celková rozloha činí 888 m². Na hranici pozemku je přivedena elektrina. Pitná voda se musí řešit studničním vrtem. Obecní kanalizace je dovedena na příjezdovou cestu, taktéž na hranici pozemku. Krásné místo pro klidné bydlení s dobrou dostupností na vlakové spojení Kutná Hora - Zruč nad Sázavou, v blízkém okolí se nachází rybník Vidlák s rekreační osadou a restaurací. K pozemku lze nabídnout projekt na RD dřevostavbu. Lze koupit i sousední pozemek o stejné výměře. Podrobné informace získáte u makléře na prohlídce, či telefonicky.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

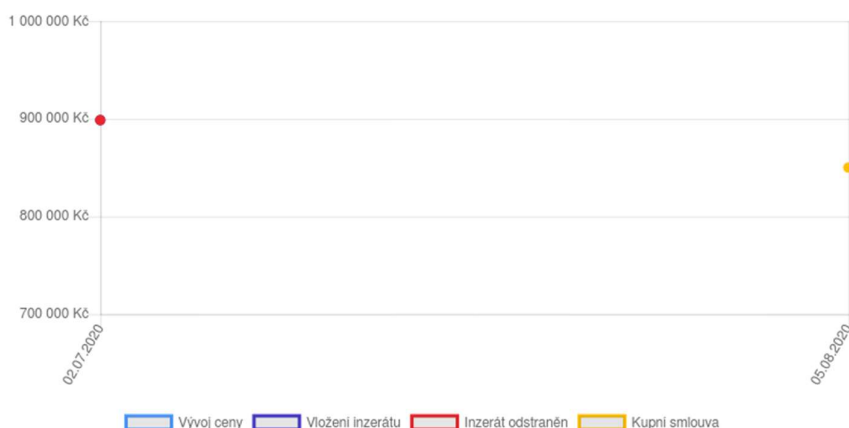


Prodej, Pozemek, 917 m², Horka II, okres Kutná Hora

Celková cena: 850.000 Kč

Adresa: Horka II, okres Kutná Hora

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	Horka II, okres Kutná Hora	Číslo řízení	V-4598/2020
Cena dle kupní smlouvy	850 000 Kč	Plocha pozemku (m ²)	917
Kupní smlouva podepsaná dne	05.08.2020	Současné využití	pro bydlení

Slovní popis

obdélníkového tvaru, mírně svažitého pozemku, Územním plánem určen k individuální výstavbě RD venkovského typu. Větší část pozemku oplocena, zbytek bez oplocení (lze oplocit celou plochu). Při místní obecní veřejné komunikaci s nádherným výhledem do krajiny - Posázaví. IS: elektřina 220/380 V, na pozemku studna, v místní komunikace veřejný vodovodní řad a t.č. veřejná kanalizace ve výstavbě. Pěkné místo pro rodinu s dětmi v čisté přírodě. V dosahu řeka Sázava a Posázavský Pacifik. Základní občanská vybavenost v 5 km vzdáleném městě Zruč nad Sázavou. V dostupnosti na navazující D1.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

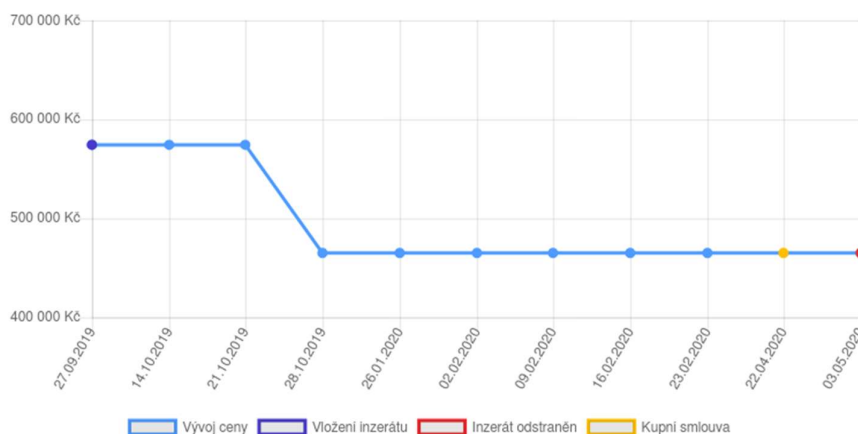


Prodej, Pozemek, 727 m², Vlastějovice, okres Kutná Hora

Celková cena: 465.000 Kč

Adresa: Vlastějovice, okres Kutná Hora

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	Vlastějovice, okres Kutná Hora	Plocha pozemku (m ²)	727
Cena dle kupní smlouvy	465 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	22.04.2020	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V-2342/2020-205		

Slovní popis

Dovoluji si Vám nabídnout prodej pozemku, který je určen k výstavbě chaty nebo domu dle územního plánu stavba: smíšená venkovská tz. rodinné domy, nerušící služby, které slouží výlučně pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného bydlení. Pozemek je nedaleko řeky Sázava, není v záplavové oblasti a budoucímu majiteli poskytne překrásný výhled do krajiny. Přístup na pozemek je z přilehlé místní obslužné komunikace. Na hranici pozemku je přivedena elektřina 220/380V. Budoucí vlastník si bude muset vybudovat septik a studnu. Součástí pozemku je dřevník a především projekt na stavbu rodinného domu.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

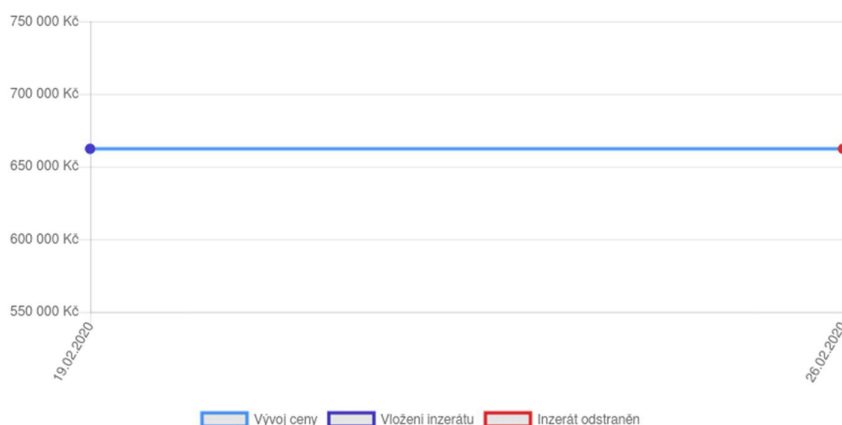


Prodej, Pozemek, 883 m², Opatovice I, okres Kutná Hora

Celková cena: 662.250 Kč

Adresa: Opatovice I, okres Kutná Hora

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



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

Adresa	Opatovice I, okres Kutná Hora	Současné využití	pro bydlení
Cena	662 250 Kč	Umístění objektu	Okraj obce
Plocha pozemku (m2)	883		

Slovní popis

Prodej pozemku určeného k výstavbě rodinného domu. Pozemek je rovinatý a je situován v nové zástavbě. Obec je zasazena do hezké zvlněné krajiny s rozsáhlými lesy a množstvím rybníků. Základní občanská vybavenost v místě. Pozemek je částečně oplocený, elektrina na hranici pozemku. Nutné vyvrtat si studnu, čištění odpadních vod domovní čističkou dotovanou obcí. Klidné místo pro život v přírodě.

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

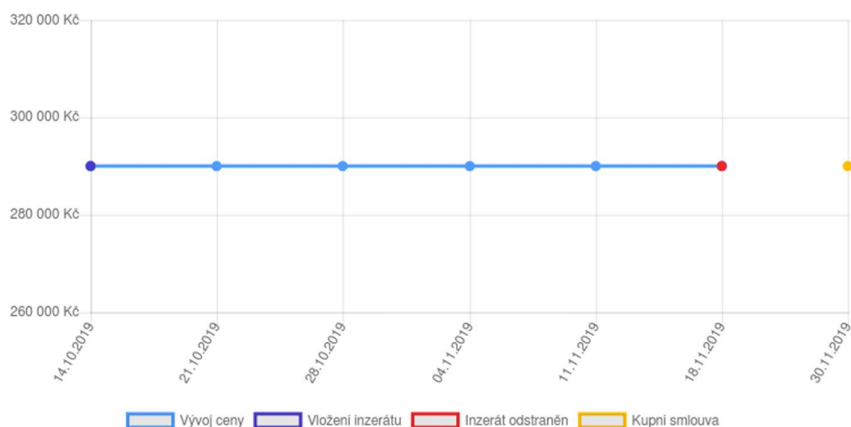


Prodej, Pozemek, 645 m², Kraličky, Chlístovice, okres Kutná Hora

Celková cena: 290.000 Kč

Adresa: Kraličky, Chlístovice, okres Kutná Hora

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	Kraličky, Chlístovice, okres Kutná Hora	Plocha pozemku (m2)	645
Cena dle kupní smlouvy	290 000 Kč	Současné využití	pro bydlení
Kupní smlouva podepsaná dne	30.11.2019	Umístění objektu	Klidná část obce
Číslo řízení	V-7390/2019-205		

Slovní popis

Prodej stavebního pozemku o celkové ploše 645 m². Na hranici pozemku je přiveden elektrický proud. Nutno vybudovat studnu a septik. Pozemek se nachází v klidné části obce Kralice. V okolí jsou lesy a rybníky. Dopravní spojení zajištěno autobusy. V obci je zajištěna částečná občanská vybavenost. Veškerá občanská vybavenost je v Uhlířských Janovicích. Právní a hypoteční servis zajištěn.