

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 919-58/20 - doplněk

O obvyklé ceně podílu $\frac{1}{2}$ na nemovitosti objektu bydlení čp. 29 na pozemku st. p. č. 154, objektu zemědělské stavby bez čp/če na pozemku st.p.č. 48, pozemkových parcel parc. č. 154 a 48, zastavěných ploch, pozemků p.č. 128/1, 128/4 a 128/5 - zahrady, p.č. 613/26, 1155/49 a 1170/3 – orné půdy, p.č. 1146/6 – ostatní plocha a p.č. 1146/18 – vodní plocha, uvedené na LV 564, dále podílu $\frac{1}{18}$ na pozemcích p.č. 613/16 – ostatní plochy, p.č. 613/30, 613/31 a 613/37 – orná půda a p.č. 614/30 – trvalý travní porost, uvedené na LV 62, vše k.ú. Chrástany u Týna nad Vltavou, obec Chrástany, okres České Budějovice - **varianta stanovení obvyklé ceny majetku po samostatných celcích (vyčlenění pozemků p.č. 128/1, 128/4 a 128/5)**

Objednavatel znaleckého posudku:

Administrace insolvencí CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění majetku v insolvenčním řízení KSCB 44 INS 16258/2020, dlužník Miroslav Černý – **Usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 16.7.2021, čj. 2 VSPH 614/2021-N-31**

Podle stavu ke dni 18. 9. 2020 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724 242 282

Počet stran: 4 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 27. 9. 2021

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

V insolvenčním řízení KSCB 44 INS 16258/2020, dlužník Miroslav Černý, byl zpracován znalecký posudek o obvyklé ceně podílu $\frac{1}{2}$ na nemovitosti objektu bydlení čp. 29 na pozemku st. p. č. 154, objektu zemědělské stavby bez čp/če na pozemku st.p.č. 48, pozemkových parcel parc. č. 154 a 48, zastavěných ploch, pozemků p.č. 128/1, 128/4 a 128/5 - zahrady, p.č. 613/26, 1155/49 a 1170/3 – orné půdy, p.č. 1146/6 – ostatní plocha a p.č. 1146/18 – vodní plocha, uvedené na LV 564, dále podílu 1/18 na pozemcích p.č. 613/16 – ostatní plochy, p.č. 613/30, 613/31 a 613/37 – orná půda a p.č. 614/30 – trvalý travní porost, uvedené na LV 62, vše k.ú. Chrášťany u Týna nad Vltavou, obec Chrášťany, okres České Budějovice.

Usnesením Vrchního soudu v Praze ze dne 16. 7. 2021, čj. 2 VSPH 614/2021-N-31 bylo insolvenčnímu správci uloženo podat zprávu insolvenčnímu soudu o pozemcích p.č. 128/1, 128/4 a 128/5, k.ú. Chrášťany u Týna nad Vltavou, aby mohl kvalifikovaně posoudit, zda pozemky nejen tvoří s obydlím jeden funkční celek, ale rovněž zda jsou k řádnému užívání obydlí dlužníků nezbytné.

Požadavkem insolvenčního správce je doplnění znaleckého posudku č. 919-58/20 o variantu stanovení obvyklé ceny majetku bez pozemků p.č. 128/1, 128/4 a 128/5, respektive ocenit majetek po samostatných celcích viz níže.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Znaleckým posudkem ze dne 10. 1. 2020 byly zjištěny následující ceny:

LV 564	zjištěná cena pro podíl vlastnictví Kč	cena příslušného podílu $\frac{1}{2}$ - Kč
obytný dům čp. 29 s pozemky a příslušenství ve funkčním celku (p.č. 48, 154, 128/1, 128/4, 128/5)	2 295 520	1 477 760
zemědělské pozemky p.č. 613/26, 1146/6, 1146/18, 1155/49, 1170/3	324 750	162 375
věcné právo ve prospěch nemovitosti	10 000	5 000
věcné právo zatěžující nemovitost	-10 000	-5 000
cena celkem		1 640 135
cena po zaokrouhlení		1 640 000
LV 62	zjištěná cena pro podíl vlastnictví Kč	cena příslušného podílu 1/18 - Kč
zemědělské pozemky p.č. 613/16, 613/30, 613/31, 613/37 a 614/30	150 150	8 342
věcná práva zatěžující nemovitost	-30 000	-1 667
cena celkem		6 675
cena po zaokrouhlení		6 700

Cena obytného domu čp. 29 s pozemky a příslušenství ve funkčním celku (p.č. 48, 154, 128/1, 128/4, 128/5) byla snížena o 20%, z důvodu spoluvlastnictví. Porovnatelná hodnota celého majetku činila 2 869 400 Kč.

Po rozdělení majetku dle požadavku insolvenčního správce, tedy vyčlenění pozemků p.č. 128/1, 128/4, 128/5 o celkové ploše 569 m². Bude koeficientem spoluvlastnictví upravena pouze část společného majetku - obytný dům čp. 29 s pozemky a příslušenstvím, p.č. 48 a 154. Pozemky, které bude případně možné považovat za zbytné, nejsou tímto koeficientem upraveny viz posudek ze dne 10.10.2020.

Pozemky p.č. 128/1 o výměře 311 m², p.č. 128/4 o výměře 145 m² a p.č. 128/5 o výměře 113 m² mají celkovou plochu 569 m². bylo ověřeno, že obec Chrást'any nemá stanovenou **minimální plochu pro stavební pozemek, resp. pro vydání územního rozhodnutí o povolení stavby** k bydlení. Pozemky lze tedy považovat za stavební.

Při ocenění byla zjišťována cena stavebních pozemků v dané lokalitě. Stavební pozemky se průměrně pohybovaly v průměru za 1000 Kč/m².

Porovnatelná cena obytného domu čp. 29 s pozemky p.č. 48 a 154 (po odečtení pozemků p.č. 128/1, 128/4, 128/5) činí

$$2\,869\,400 - 569\,000 = 2\,300\,400 \text{ Kč}$$

Pozemky p.č. 128/1, 128/4, 128/5 mají hodnotu = 569 000 Kč

E. ZÁVĚR

Úkolem – doplnění znaleckého posudku byla varianta stanovení obvyklé ceny bez pozemků p.č. 128/1, 128/4 a 128/5. Majetek je rozdělen na samostatné části takto:

Zjištěné ceny:

LV 564	zjištěná cena pro podíl vlastnictví Kč	cena po úpravě spoluvlastnickým koeficientem	cena příslušného podílu ve výši 1/2 v Kč
obytný dům čp. 29 s pozemky p.č. 48, 154,	2 300 400	1 840 320	920 160
věcné právo ve prospěch nemovitosti	10 000	10 000	5 000
věcné právo zatěžující nemovitost	-10 000	-10 000	-5 000
celkem obytný dům čp. 29 s pozemky p.č. 48, 154	2 300 400	1 840 320	920 160
pozemky p.č. 128/1, 128/4, 128/5	569 000	569 000	284 500
zemědělské pozemky p.č. 613/26, 1146/6, 1146/18, 1155/49, 1170/3	324 750	324 750	162 375

LV 62	zjištěná cena pro podíl vlastnictví Kč	cena příslušného podílu 1/18 - Kč
zemědělské pozemky p.č. 613/16, 613/30, 613/31, 613/37 a 614/30	150 150	8 342
věcná práva zatěžující nemovitost	-30 000	-1 667
cena celkem		6 675
celková cena pozemků p.č. 613/16, 613/30, 613/31, 613/37 a 614/30 po zaokrouhlení		6 700

V Praze 27. 9. 2021

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 919-58/20- doplněk znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 919-58/20 - doplněk.