

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 34624/2024

(označení 8050-139/2024)

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí

a) spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. st. 214, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 153 a na pozemku parc.č. 171/9, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Koleč, obci Koleč, okrese Kladno (LV č. 179)

b) spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na pozemku parc.č. 176/11, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Koleč, obci Koleč, okrese Kladno (LV č. 320)

pro účely insolvenčního řízení



a)



b)

Zadavatel znaleckého posudku:

AAA INSOLVENCE OK v.o.s.

K nemocnici 168/18

741 01 Nový Jičín

IČO: 293 55 940

Sp. zn. **KSPH 66 INS 4158/2023**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 13.4.2024 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA

Česká 754/25

700 30 Ostrava

IČ: 73296686

Počet stran: 28 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení a uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 2 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 23.4.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Určit cenu obvyklou nemovitých věcí jako podklad pro insolvenční řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 179 a 320 pro k.ú. Koleč ze dne 21.7.2023

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Prohlídka znalcem dne 13.4.2024 za účasti dlužníka

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (rodinné domy a zemědělské pozemky), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nálezný znalec a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastníci jsou v KN na LV č. 179 uvedeni:

Vlastnické právo	Podíl
Ilěš Milan, Francouzská 2464, Kročehlavy, 27201 Kladno	1/2
Šimová Anežka Mgr., Školní 455, 26706 Hýskov	1/2

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Jako vlastníci jsou v KN na LV č. 320 uvedeni:

Vlastnické právo	Podíl
Ilěš Milan, Francouzská 2464, Kročehlavy, 27201 Kladno	1/4
Mašková Jiřina, č. p. 46, 27329 Koleč	1/2
Šimová Anežka Mgr., Školní 455, 26706 Hýskov	1/4

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

a) Celkový popis nemovité věci

Název nemovité věci: Rodinný dům č.p. 153, vč. pozemků
Adresa nemovitosti: Koleč 153, Koleč
Okres: Kladno
Obec: Koleč
Katastrální území: Koleč

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Kladno, v obci Koleč, cca 100 m od zastávky autobusu „Koleč, U Trafiky“ a cca 1 km od vlakové zastávky „Koleč“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 497/1 (pozemek je ve vlastnictví Středočeského kraje). V obci je k dispozici základní občanská vybavenost, vzdálenost do centra obce je cca 600 m. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Kralupy nad Vltavou ve vzdálenosti cca 7 km od nemovitých věcí.

Nemovitá věc je tvořena: spoluvlastnickým podílem ve výši 1/2 na pozemku parc.č. st. 214, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 153 a na pozemku parc.č. 171/9, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Koleč, obci Koleč, okrese Kladno (LV č. 179).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení

Negativa oceňované nemovité věci:

- jedná se o ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/2
- malá výměra pozemků ve funkčním celku
- nutnost investic na rekonstrukci či modernizaci domu

Popis

A) pozemky

<i>Pozemky</i>	<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m²]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
St.	214	290	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Koleč, č.p. 153, rod.dům</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 214</i>					
	171/9	292	zahrada		zemědělský půdní fond

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu č.p. 153, součástmi a příslušenstvím. Pozemek pod rodinným domem je rovinatý, navazující pozemek zahrady je svažité. Na pozemcích se nachází rodinný dům, vedlejší stavby (hospodářská budova, kůlny), venkovní úpravy a trvalé porosty. Celková výměra pozemků ve funkčním celku činí 582 m².

B) stavby:

- Rodinný dům č.p. 153, součást pozemku parc.č. st. 214

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, nepodsklepený, s 1.NP a půdou pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou smíšené. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné z cihel. Stropy jsou s rovnými podhledy. Střeška je sedlová, se střešní krytinou z tašek. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou vápenné, vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v kuchyni, koupelně a na WC. Okna jsou instalována dřevěná dvojitá, dveře jsou hladké plné. Podlahy v obytných místnostech tvoří PVC, keramické dlažby a betonové podlahy, v ostatních prostorách jsou betonové podlahy. Vytápění domu je prostřednictvím el. kotle. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Je proveden rozvod vody studené a teplé, zdrojem teplé vody je el. bojler. Vybavení kuchyně tvoří plynový sporák (na PB láhev). Vybavení sanity tvoří vana, umyvadlo a WC. Odkanalizování objektu je svedeno do žumpy, objekt je možno napojit na veřejnou kanalizaci a plyn (přípojky na hranici pozemku).

Stavba je napojena na IS: voda, elektro.

Dispoziční řešení:

1.NP – zádveř, kuchyňský kout, 3 pokoje, chodba, koupelna a WC

Půdní prostory

Zastavěná plocha domu činí dle KN 74 m², celková obytná plocha činí cca 55 m².

Stavba je v užívání od roku 1945 a nachází se převážně v původním stavu, s nutností dalších investic na rekonstrukci či modernizaci.

C) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:

- venkovní úpravy

přípojky IS (voda, elektro), zpevněné plochy, opěrné zidky, oplocení vč. vrat a vrátek, žumpa

- vedlejší stavba (hospodářská budova)

Jedná se o nepodsklepenou, přízemní stavbu s půdou. Je zděné konstrukce z cihel, se šikmou střechou, krytinou z tašek. Podlahy jsou betonové. Okna jsou osazena dřevěná jednodílná, dveře jsou dřevěné. Objekt je využíván jako dílna.

- kůlna

Jedná se o nepodsklepenou, přízemní kůlnu, zděné konstrukce z cihel, se šikmou střechou, krytinou z tašek. Podlahy jsou betonové, dveře dřevěné. Objekt je využíván jako chlév s navazujícím dřevníkem.

- trvalé porosty

Na pozemcích se nachází stromy a keře.

b) Celkový popis nemovité věci

Název nemovité věci: pozemek parc.č. 176/11
Okres: Kladno
Obec: Koleč
Katastrální území: Koleč

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrese Kladno, v obci Koleč, poblíž rodinného domu č.p. 173, cca 280 m od zastávky autobusu „Koleč, U Trafiky“ a cca 1 km od vlakové zastávky „Koleč“. Přístup k nemovité věci je z pozemku parc.č. 176/1 (pozemek je ve vlastnictví obce Koleč). Pozemek je dle územního plánu zařazen v plochách NZ – plochy zemědělské, viz. obrázek č. 1.

Nemovitá věc je tvořena: spoluvlastnickým podílem ve výši 1/4 na pozemku parc.č. 176/11, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Koleč, obci Koleč, okrese Kladno (LV č. 320).

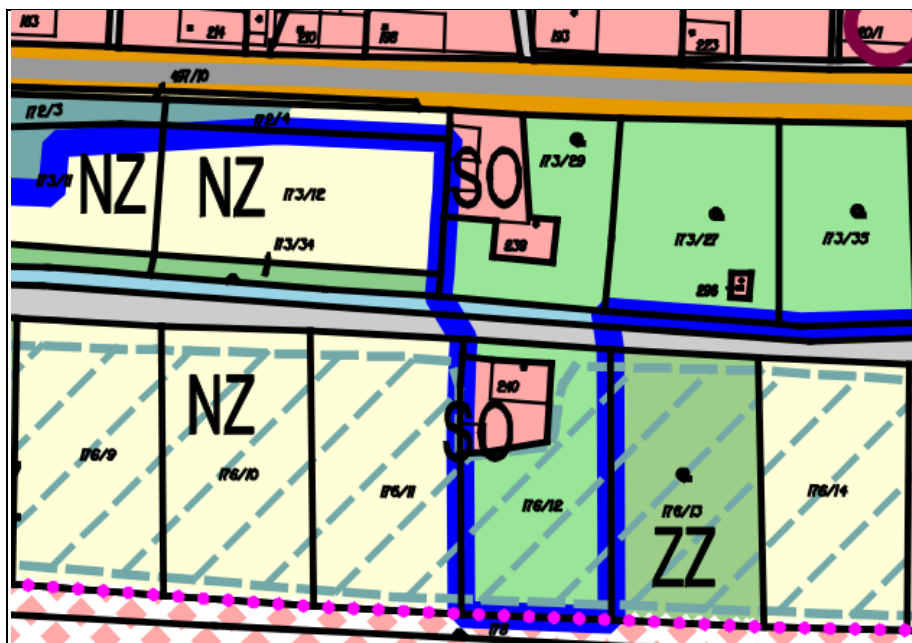
Pozitiva oceňované nemovité věci:

- rovinatý pozemek pravidelného tvaru

Negativa oceňované nemovité věci:

- jedná se o ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/4

Obrázek č. 1: Výřez územního plánu



Plochy zemědělské (NZ)

Plochy jsou určeny pro rostlinnou zemědělskou výrobu.

Popis

A) pozemek

<i>Pozemky</i> <i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
176/11	1377	orná půda		zemědělský půdní fond

Pozemek je rovinatý. Celková výměra pozemku činí 1 377 m².

2. Obsah znaleckého posudku

- I. Odhad ceny obvyklé části a)
- II. Ocenění spoluvlastnického podílu části a)
- III. Odhad ceny obvyklé části b)
- IV. Ocenění spoluvlastnického podílu části b)

D. POSUDEK

Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 rozumí 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

I) Odhad ceny obvyklé části a) - LV č. 179

Ocenění rodinného domu č.p. 153 vč. pozemků

V současné době se v Koleči a okolí běžně obchoduje s rodinnými domy. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 2 000 tis. až 5 500 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, příslušenství, velikosti obytné plochy a pozemku, apod.

Nemovité věci pro srovnání jsou uvedeny zde:

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Koleč 54

Realizovaná cena: 2 000 000,- Kč

Užitná plocha: 78 m²

Výměra pozemků: 367 m²

Prodej rodinného domu 2+1. Dům je v původním stavu, vhodný k rekonstrukci s možností půdní vestavby. Poslední investice byla vložena do rozvodů odpadů a elektřiny. K domu patří také zahrada s garáží a kůlnou.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 8/2023

Řízení č. V-5960/2023-203



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Koleč 73

Realizovaná cena: 3 990 000,- Kč

Užitná plocha: 90 m²

Plocha pozemku: 227 m²

Rodinný dům o velikosti 4+kk se zahrádkou. Dům je ze smíšeného zdiva, s dřevěnými krovky a plastovými okny. V roce 2013 zde proběhla rekonstrukce - na domě je nová krytina střechy, elektřina v mědi, plyn byl v daném roce nově zaveden. Dům je napojen na vodovod, odpady jdou do septiku s přepadem. Vytápění domu i ohřev vody zajišťuje plynový kotel. Orientace domu je na Jih. Dispozice: Přízemí - vstupní chodba, obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice, koupelna s vanou, sprchovým koutem a toaletou, technická místnost na kotel a pračku, pokoj. Patro - pokoj. Na zahradě je altán s posezením. Parkování je možné před domem v ulici.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 11/2023

Řízení č.: V-7815/2023-203



Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, Otovice 46

Realizovaná cena: 4 000 000,- Kč

Užitná plocha: 55 m²

Plocha pozemku: 268 m²

Rodinný dům se zahradou, za domem dvůr, samostatná prádelna s kotelnou a samostatná dílna. Na střeše dílny možnost mít terasu. Dům má dispozici 2+1. Možnost přístavby druhého patra. Dům byl přistavěn do současné podoby v roce 1985 a v roce 1998 proběhla rekonstrukce interiéru. Je zde koupelna s vanou a umyvadlem, samostatné WC, kuchyň s vybavenou kuchyňskou linkou, obývací pokoj a ložnice. Zařízení může v domě zůstat. Okna v obytných místnostech jsou plastová, podlahy betonové, s dlažbou, plovoucí podlahou nebo linem.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 10/2023

Řízení č.: V-6906/2023-203



Nemovitá věc č. 4

Rodinný dům, Slatina 83

Realizovaná cena: 5 500 000,- Kč

Užitná plocha: 63 m²

Plocha pozemku: 3 712 m²

Rodinný dům o dispozici 3+1 s půdou. V přízemí se nachází kuchyň, obývací pokoj, koupelna, WC, ložnice a další pokoj. Součástí domu je i několik přilehlých staveb jako jsou například chlévy, sklepy, venkovní posezení. Největší dominantou nemovitosti je zahrada.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 7/2023

Řízení č.: V-4914/2023-203



Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 1: Srovnávací analýza:

	oceňovaná	Srov. 1	Srov. 2	Srov. 3	Srov. 4
	Koleč 153	Koleč 54	Koleč 73	Otvovice 46	Slatina 83
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
plocha pozemku	582	367	227	268	3712
užitná plocha (UP)	55	78	90	55	63
Realizovaná cena		2 000 000	3 990 000	4 000 000	5 500 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE					
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		srp.23	lis.23	říj.23	čvc.23
<i>korekce pro datum prodeje</i>		0,92	0,95	0,95	0,92
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		1 840 000 Kč	3 790 500 Kč	3 800 000 Kč	5 060 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY					
K1		srovnatelný	lepší	lepší	lepší
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		1,00	0,70	0,80	0,85
K2		srovnatelná	srovnatelná	lepší	srovnatelná
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		1,00	1,00	0,95	1,00
K3		horší	srovnatelné	lepší	lepší
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,10	1,00	0,95	0,95
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		1,05	1,10	1,10	0,40
cena za m2 užitné plochy		27 246	32 430	54 872	25 943
<i>K5 - korekce pro velikost UP</i>		1,05	1,10	1,00	1,00
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	36 274	28 608	35 673	54 872	25 943
Indikovaná hodnota nemovité věci	1 995 067				

upravená cena za m² UP = (realizovaná cena * korekce pro typ transakce * korekce pro datum prodeje* K1 * K2 * K3 * K4 * K5)/užitná (obytná) podlahová plocha

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil rozdílná data prodejí. V posledních letech ceny nemovitostí dramaticky rostly. Růst cen se zastavil v druhém čtvrtletí roku 2022 a od třetího čtvrtletí 2022 již dochází k poklesu cen. V letošním roce se očekává další pokles cen. Z důvodu poklesu cen v současné době znalec uplatnil srážku k realizovaným cenám u srovnávaných nemovitých věcí, které byly prodány v době, kdy byly ceny na vyšší cenové hladině, než v současnosti.

K1 - Koeficient úpravy na technický stav a vybavení – domy v lepším stavu nebo s lepším vybavením mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1

K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

K5 - Koeficient úpravy na velikosti UP (užitná plocha) – objekty s větší UP mají index větší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou UP klesá jednotková cena za m²)

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační): 1 995 067,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 1 995 000,- Kč

II) Ocenění spoluvlastnického podílu části a) rodinného domu č.p. 153 vč. pozemků

Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu.

Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (podíl 1/2), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 20 % z ceny spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Cena obvyklá nemovité věci: 1 995 000,- Kč

Cena spoluvlastnického podílu 1/2 997 500,- Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 20 %

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 činí (orientační):

798 000,- Kč

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 činí (zaokrouhleno):

798 000,- Kč

III.) Odhad ceny obvyklé části b) – LV č. 320

Ocenění pozemku parc.č. 176/11

V současné době se v širším okolí nemovité věci běžně obchoduje se zemědělskými pozemky. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí cca 8,- až 45,- Kč/m² pozemku, dle velikosti, součástí a příslušenství, apod.

Příklady obdobných pozemků pro srovnání:

1) Pozemek zemědělský, k.ú. Kováry, 5 070 m²

Realizovaná cena: 177 450,- Kč za nemovitost, cena za m²: 35,- Kč

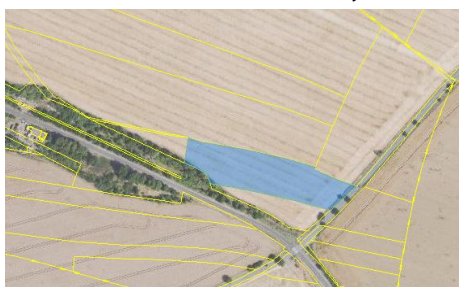


Pozemek parc.č. 642, dle územního plánu je pozemek zařazen v plochách NZ – plochy zemědělské.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 4/2023
Řízení č.: V-2624/2023-203

2) Pozemek zemědělský, k.ú. Želenice, 11 234 m²

Realizovaná cena: 470 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 42,- Kč



Pozemek parc.č. 391/17, dle územního plánu je pozemek zařazen v plochách AU – zemědělské všeobecné.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2023
Řízení č.: V-551/2023-231

3) Pozemek zemědělský, k.ú. Podlešín, 9 430 m²

Realizovaná cena: 133 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 14,- Kč



Pozemek parc.č. 1103, dle územního plánu je pozemek zařazen v plochách AP – pole.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 7/2023
Řízení č.: V-2036/2023-231

4) Pozemek zemědělský, k.ú. Knovíz, 5 888 m²

Realizovaná cena: 50 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 8,- Kč



Pozemek parc.č. 1197, dle územního plánu je pozemek zařazen v plochách NZ – plochy zemědělské

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 1/2023
Řízení č.: V-49/2023-231

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 2 srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokality	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	redukovaná cena za m ²	koeficient lokality	koeficient využití	výsledná cena za m ²
pozemek 1	k.ú. Kováry	177 450	1,07	5 070	37	1,05	1,00	39,32
pozemek 2	k.ú. Želenice	470 000	1,07	11 234	45	1,05	1,00	47,00
pozemek 3	k.ú. Podlešín	130 000	1,05	9 430	14	1,05	1,00	15,20
pozemek 4	k.ú. Knovíz	50 000	1,10	5 888	9	1,00	1,00	9,34
průměrná indexovaná hodnota								27,72
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)								28

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku určena srovnáním
1 377	28,00	38 556

Výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce ceny na faktor času * koeficient lokality * koeficient využití/výměra

Korekce na faktor času (datum prodeje) – srovnávané nemovité věci byly realizovány na trhu v loňském roce. Ceny nemovitých věcí v loňském roce obecně klesaly. Tento trend se však týkal zejména bytů či rodinných domů. U pozemků pokles nebyl zaznamenán. Naopak ceny pozemků stále rostou. Z tohoto důvodu znalec uplatnil přírážku k realizovaným cenám v návaznosti na datum prodeje.

Koeficient lokality: srovnávané pozemky č. 1,2 a 3 mají horší umístění, jsou v lánu pole, dále od zastavěných částí obcí, index je větší než 1; srovnávaný pozemek č. 4 je obdobně situován jako oceňovaný, tj. navazuje na zastavěné území obce, index je roven 1

Koeficient využití: všechny porovnávané pozemky mají obdobné využití (jedná se o zemědělské pozemky), index je roven 1

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační): 38 556,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 38 560,- Kč

IV) Ocenění spoluvlastnického podílu části b) pozemku parc.č. 176/11

Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu.

Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (podíl 1/4), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 25 % z ceny spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Cena obvyklá nemovité věci: 38 560,- Kč

Cena spoluvlastnického podílu 1/4 9 640,- Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 25 %

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 činí (orientační):
7 230,- Kč

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 činí
(zaokrouhleno): 7 200,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné rodinné domy se v širším okolí obchodují v rozmezí cca 2 000 tis. až 5 500 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, případně technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (K1-K5).

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K5.

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné zemědělské pozemky se v místě obchodují v rozmezí cca 8,- až 45,- Kč/m². Jelikož srovnávané realizované převody pozemků jsou odlišné zejména co do lokality (umístění), případně využití, použil znalec redukční koeficient lokality a koeficient využití.

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí.

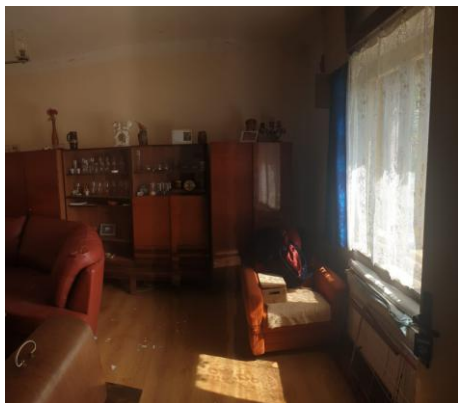
Dále znalec zohlednil rozdílná data prodejů nemovitých věcí v návaznosti na aktuální situaci na trhu.

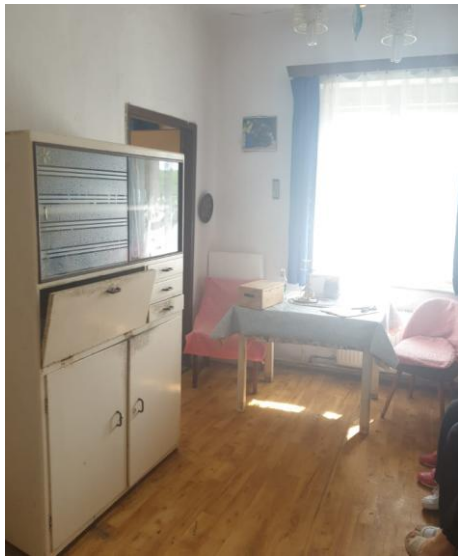
F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace

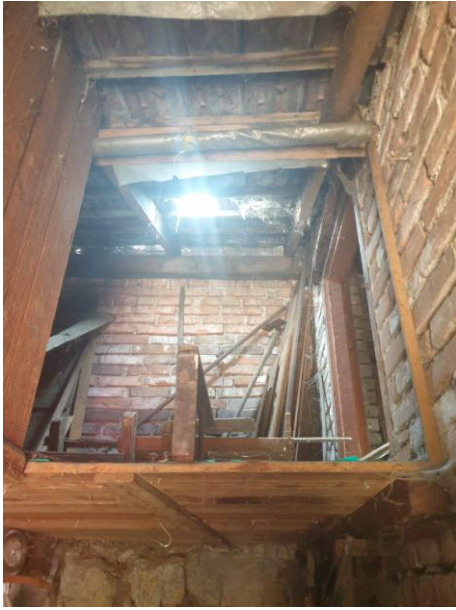
a) rodinný dům č.p. 153 vč. pozemků













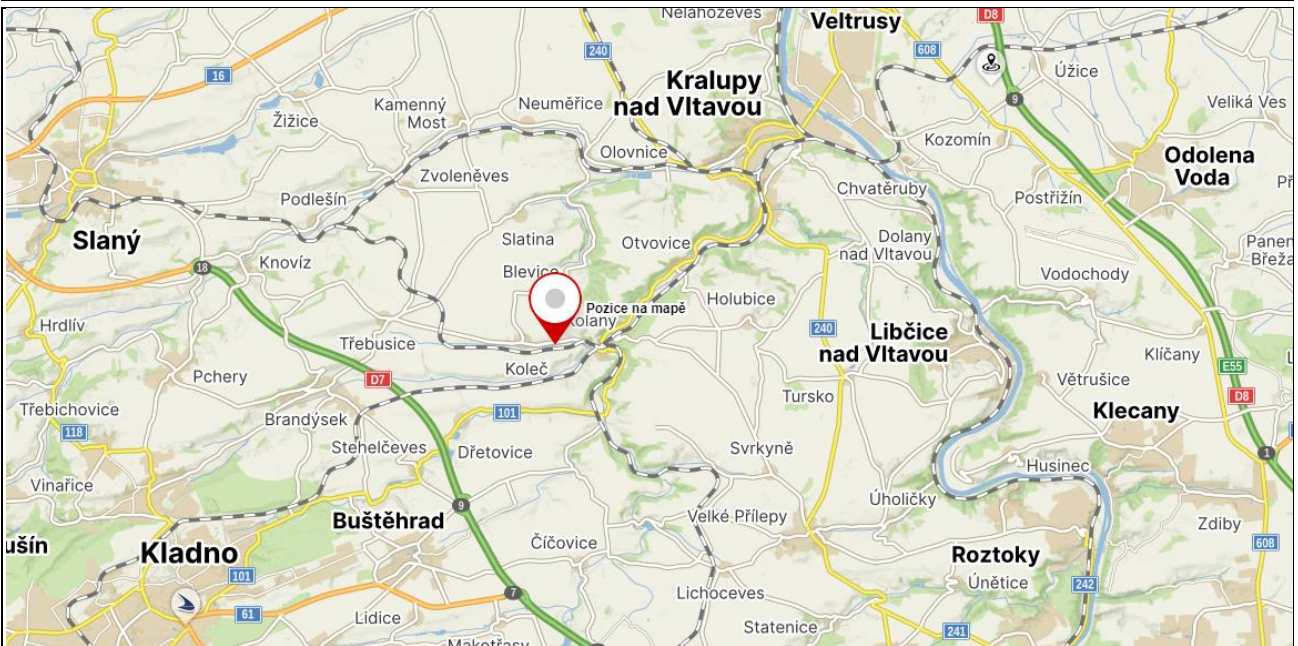
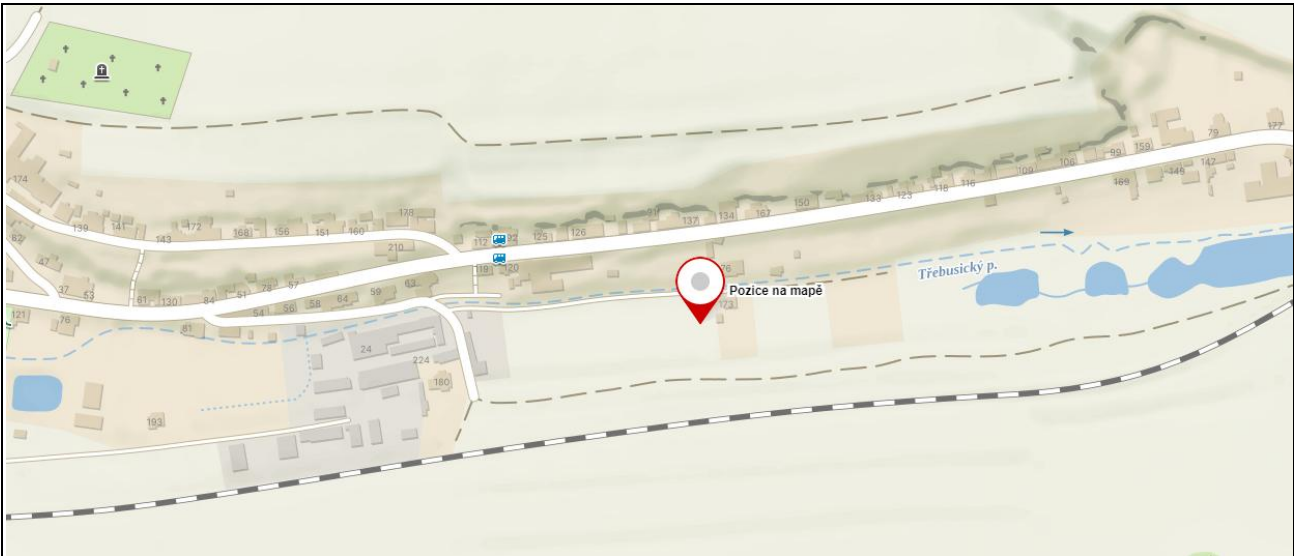
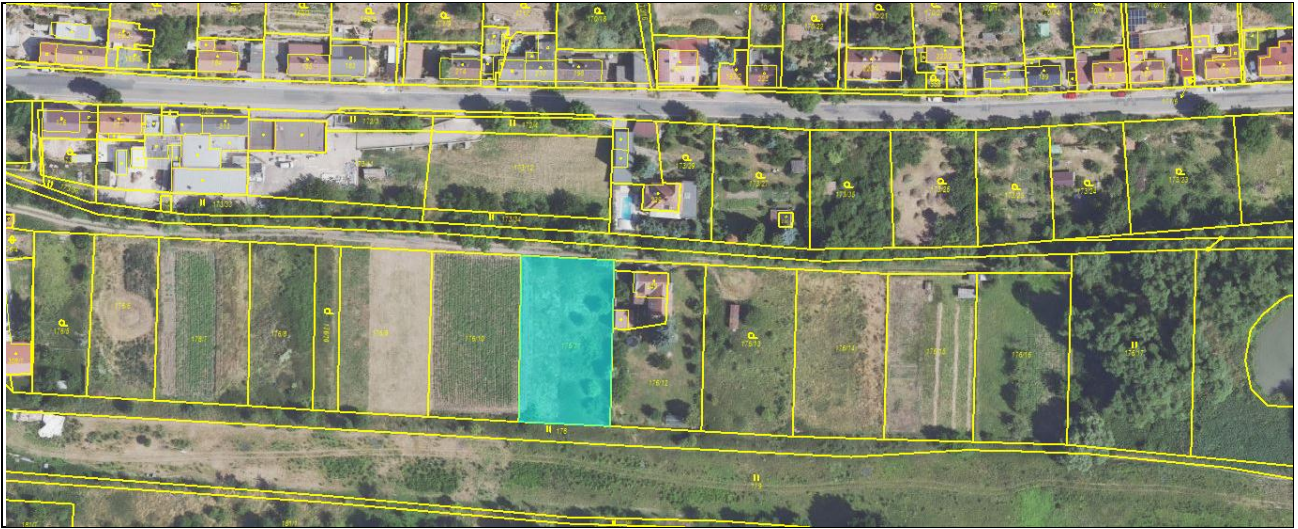




b) pozemek parc.č. 176/11



b) pozemek parc.č. 176/11



G. ZÁVĚR

G.1. Otázka

Úkolem znalce bylo určit cenu obvyklou nemovitých věcí:

a) spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. st. 214, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 153 a na pozemku parc.č. 171/9, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Koleč, obci Koleč, okrese Kladno (LV č. 179)

b) spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na pozemku parc.č. 176/11, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Koleč, obci Koleč, okrese Kladno (LV č. 320)

pro účely insolvenčního řízení

G.2. Odpověď

Jelikož nelze určit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu, byla určena tržní hodnota.

1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. st. 214, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 153 a na pozemku parc.č. 171/9, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Koleč, obci Koleč, okrese Kladno (LV č. 179), určuji ve výši

798 000,- Kč

Slovy: sedm-set-devadesát-osm-tisíc-korun-českých

2) Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na pozemku parc.č. 176/11, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Koleč, obci Koleč, okrese Kladno (LV č. 320), určuji ve výši

7 200,- Kč

Slovy: sedm-tisíc-dvě-stě-korun-českých

Vyhrazuji si právo na změnu hodnocení a závěrů ve znaleckém posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování uvedeného posudku nebyly známy nebo jsem je neměl k dispozici.

Záležitosti právního charakteru nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku, neboť mně jako znalci nepřísluší podávat vyjádření právního charakteru a rovněž mě nepřísluší předběžně řešit právní otázky jednoznačně a neupozornit na jiné alternativy. Citace některých právních pojmů předpisů je provedeno ve znaleckém posudku z pohledu znalce.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Odměna za znalecký posudek byla sjednána smluvně.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 34624/2024 do evidence posudků.

V Ostravě 23.4.2024



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava

Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno, a nesmí být zveřejněn třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.