

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 7104-264/2022

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{2}$ na pozemku parc.č. 120/36, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Medlešice, obec Chrudim, okres Chrudim (LV č. 413), pro účely insolvenčního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

AAA INSOLVENCE OK v.o.s.

K nemocnici 168/18

741 01 Nový Jičín

IČO: 293 55 940

č.j. KSPA 65 INS 22592 / 2021

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 9.4.2022 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA

Česká 754/25

700 30 Ostrava

IČ: 73296686

Počet stran: 14 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 26.4.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou nemovité věci jako podklad pro insolvenční řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- pozemek parc.č. 120/36, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Medlešice, obec Chrudim, okres Chrudim (LV č. 413)
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 413 pro k.ú. Medlešice ze dne 2.3.2022

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 nemovité věci znalcem dne 9.4.2022 za účasti znalce a dlužníka.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (stavební 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.

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 znalece 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 vlastník je v KN na LV č. 413 uveden:



podíl 1/2

Starý Zdeněk Ing. CSc., Bartoňova 828, Studánka, 53012 Pardubice

podíl 1/2

Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy:

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Ing. Starý Zdeněk CSc.

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název nemovité věci: Pozemek parc.č. 120/36
Okres: Chrudim
Obec: Chrudim
Katastrální území: Medlešice

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okresním městě Chrudim, ve stavebně oddělené části města - Medlešice, mezi rodinný domem č.p. 232 a stavbou pro rekreaci č.e. 207. Vzdálenost k zastávce vlaku „Medlešice“ je cca 500 m. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení a objektů pro rodinnou rekreaci. Přístup k pozemku je z pozemku parc.č. 120/74 (pozemek je ve vlastnictví města Chrudim). V okolí nemovité věci je k dispozici základní občanská vybavenost. Ve městě Chrudim je k dispozici kompletní občanská vybavenost, vzdálenost do centra města je cca 4 km.

Nemovitá věc je tvořena: spoluvlastnickým podílem ve výši $\frac{1}{2}$ na pozemku parc.č. 120/36, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Medlešice, obec Chrudim, okres Chrudim (LV č. 413).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k rekreaci či bydlení
- dostatečná výměra pozemku

Negativa oceňované nemovité věci:

- větší docházková vzdálenost k zastávce MHD

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>
120/36	1378	zahrada		zemědělský půdní fond

Pozemek je rovinný a nachází se na něm zahradní domek, kůlna, trvalé porosty a venkovní úpravy. Pozemek je v Územním plánu města zařazen v plochách změn BV (bydlení individuální - v rodinných domech / venkovské a rozptýlené).

Stabilizované plochy:

- Stávající obytné zóny v místních částech Medlešice, Topol, Vestec a Vlčnov a zástavba na Podhůře.

Navrhované plochy:

- Nová výstavba RD ve výše uvedených místních částech.

P o d m í n k y p r o v y ž í t í p l o c h y:

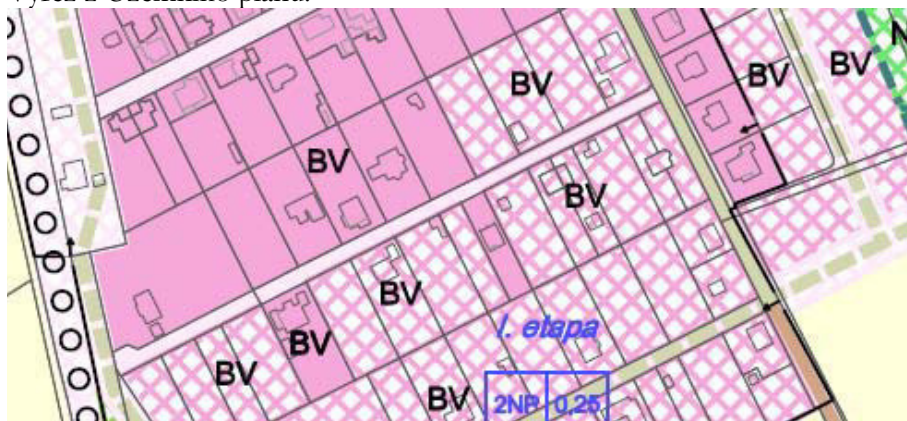
Hlavní využití – bydlení v rodinných domech venkovského typu. Plochy zahrnují zpravidla pozemky rodinných domů, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství. Zahrady jsou obytného i užitkového charakteru (hlavní objekt může mít hospodářské zázemí s nekapacitním chovem hospodářského zvířectva).

Přípustné využití – na pozemcích staveb pro bydlení v rodinných domech venkovského typu lze kromě stavby pro bydlení umístit stavbu nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení. Do ploch lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m². V plochách mohou být situovány menší hřiště pro děti, nezbytné stavby pro dopravu např. garáže obyvatel, na pozemcích rodinných domů lze umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m.

Podmíněně přípustné – nekapacitní ubytovací zařízení (se zajištěním parkování na vlastním pozemku). Plochy pro bydlení v sousedství silnic a v blízkosti železnice, letiště a heliportu budou posuzovány z hlediska hlukové zátěže z dopravy; chráněné prostory budou u ploch dopravy navrhovány až na základě hlukového vyhodnocení, které prokáže splnění hygienických limitů hluku pro chráněný prostor a chráněné venkovní prostory staveb, včetně doložení reálnosti navržených protihlukových opatření. Přípustnost bude posuzována v rámci řízení dle stavebního zákona. V případě nesplnění této podmínky musí být případná protihluková opatření realizována investory výstavby v těchto lokalitách.

Nepřípustné – nové bytové domy, chovy hospodářských zvířat nad rámec vlastní spotřeby, stavby pro výrobu, skladování a motorismus, stavby pro velkoobchod a supermarkety, autokempinky, tábořiště, všechny druhy činností, které nesplňují podmínky hygienické ochrany a svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu prostředí. Nepřípustná je výstavba na plochách bydlení venkovského typu tam, kde není zajištěn příjezd k objektu vč. inženýrských sítí a zahrady domů tvoří přechod zástavby do krajiny.

Výřez z Územního plánu:



B) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:

- venkovní úpravy

přípojky IS (voda a elektro), oplocení (z drátěného pletiva) vč. vrat a vrátek

- trvalé porosty

na pozemku se nachází ovocné a okrasné stromy a keře, různého druhu a stáří

- zahradní domek

jedná se o samostatně stojící, nepodsklepenou, přízemní stavbu, dřevěné konstrukce, se sedlovou střechou. Krytina střechy je živičná. Klempířské konstrukce jsou provedeny plastové. Venkovní úprava

povrchů je provedena nátěrem. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka. Vybavení sanity tvoří sprchový kout. WC je suché mimo stavbu.

Stavba je napojena na IS: voda a elektro (přípojka plynu je na hranici pozemku).

Zastavěná plocha činí cca 16 m² + terasa 6 m². Užitná plocha činí 16 m².

- kůlna

nepodsklepená, přízemní, dřevěné konstrukce.

2. Obsah znaleckého posudku

- I. Odhad ceny obvyklé
- II. Ocenění spoluvlastnického podílu

D. POSUDEK

I) 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota, přikládaná 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.

V současné době se ve městě Chrudim a okolí běžně obchoduje s obdobnými stavebními pozemky. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné pozemky v rozmezí cca **1 400 – 2 800,- Kč/m²** dle velikosti pozemku, umístění v lokalitě, součástí a příslušenství, možnému využití, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání:



1) Pozemky stavební, Chrudim-Medlešice, výměra 1 516 m²

Celková realizovaná cena: 3 050 000,- Kč, cena za m²: 2 012,- Kč

Pozemek parc.č. st. 181 a parc.č. 9/9. Na pozemku parc.č. st. 181 se nachází zahradní domek.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 12/2021

Řízení č.: **V-11135/2021-603**



2) Pozemky stavební, Chrudim-Medlešice, výměra 1 374 m²

Celková realizovaná cena: 3 572 400,- Kč, cena za m²: 2 600,- Kč

Pozemek parc.č. st. 157 a parc.č. 120/65. Na pozemku parc.č. st. 181 se nachází zahradní domek ve špatném technickém stavu.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 2/2021

Řízení č.: V-1340/2021-603



3) Pozemek stavební, Medlešice, výměra 1 057 m²

Celková realizovaná cena: 2 884 500,- Kč, cena za m²: 2 729,- Kč

Pozemek stavební parc.č. 95/25

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 8/2021

Řízení č.: V-7152/2021-603



4) Pozemky stavební, Medlešice, výměra 1 207 m²

Celková realizovaná cena: 1 800 000,- Kč, cena za m²: 1 491,- Kč

Pozemky stavební parc.č. 107/27 a parc.č. 107/44

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 4/2021

Řízení č.: V-3020/2021-603

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 1: Srovnávací analýza:

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	redukováná cena za m ²	koefficient velikosti	objektivizační koefficient (součásti a příslušenství)	výsledná cena za m ²
pozemek 1	Medlešice	3 050 000	1,04	1 516	2 092	1,02	1,05	2240,91
pozemek 2	Medlešice	3 572 400	1,14	1 374	2 964	1,00	1,10	3260,40
pozemek 3	Medlešice	2 884 500	1,08	1 057	2 947	0,98	1,10	3177,15
pozemek 4	Medlešice	1 800 000	1,12	1 207	1 670	1,00	1,10	1837,28
průměrná indexovaná hodnota								2628,94
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)								2630,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
1 378	2 630,00	3 624 140

Výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce na faktor času * koeficient velikosti * objektivizační koeficient

Korekce na faktor času – znalec zohlednil růst cen v čase

Koeficient velikosti: pozemky s menší výměrou mají index menší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou pozemku klesá od určité velikosti jeho jednotková cena)

Koeficient příslušenství (stavby na pozemcích): nemovité věci s lepším příslušenstvím mají index menší než 1 a naopak

Cena obvyklá pozemku zjištěna srovnáním (orientační):	3 624 140,- Kč
Cena obvyklá pozemku zjištěna srovnáním (zaokrouhleno):	3 624 000,- Kč

II) Ocenění spoluvlastnického podílu:

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 výše uvedeného rozpětí ve výši 20 % z ceny obvyklé spoluvlastnického podílu.

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

Cena zjištěná nemovité věci: 3 624 000,- Kč

Cena obvyklá spoluvl.podílu 1/2: 1 812 000,- Kč

Úprava tržní hodnoty spoluvlastnického podílu: - 20%

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

1 449 600,- Kč

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

1 450 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné pozemky (stavební pozemky) se v okolí obchodují v rozmezí cca 1 400 až 2 800,- Kč/m².

Cenu obvyklou odhadl porovnávacím způsobem na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti jednotlivých porovnávaných pozemků koeficientem velikosti a objektivizačním koeficientem.

Znalec zohlednil rovněž růst cen nemovitých věcí v poslední době, kdy ceny nemovitých věcí trvale rostou.

V případech, kde se jedná o ocenění podílů na nemovitých věcech, znalec snížil aritmetické podíly o srážku v závislosti na výši podílu. 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 %

G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo určit cenu obvyklou nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{2}$ na pozemku parc.č. 120/36, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Medlešice, obec Chrudim, okres Chrudim (LV č. 413), pro účely insolvenčního řízení

Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{2}$ na pozemku parc.č. 120/36, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Medlešice, obec Chrudim, okres Chrudim (LV č. 413), určuji ve výši

1 450 000,- Kč

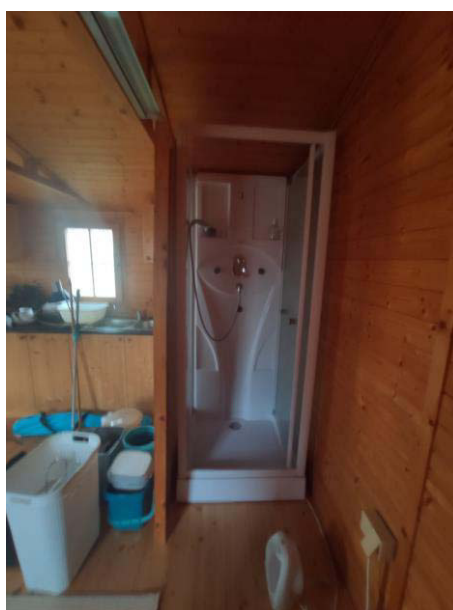
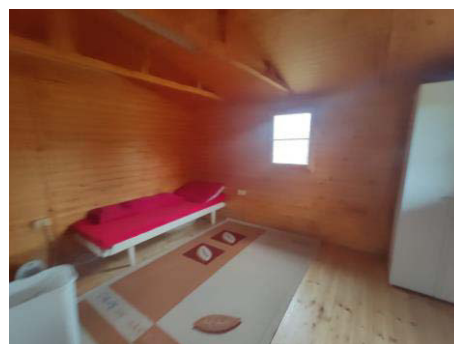
Slovy: jeden-milion-čtyři-sta-padesát-tisíc-korun-českých

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.

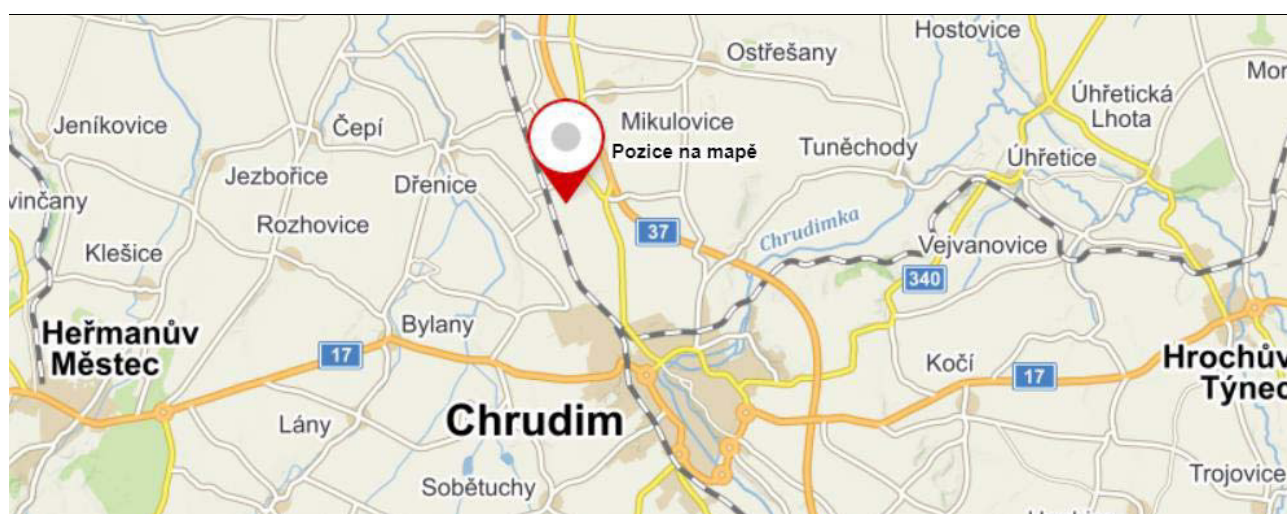
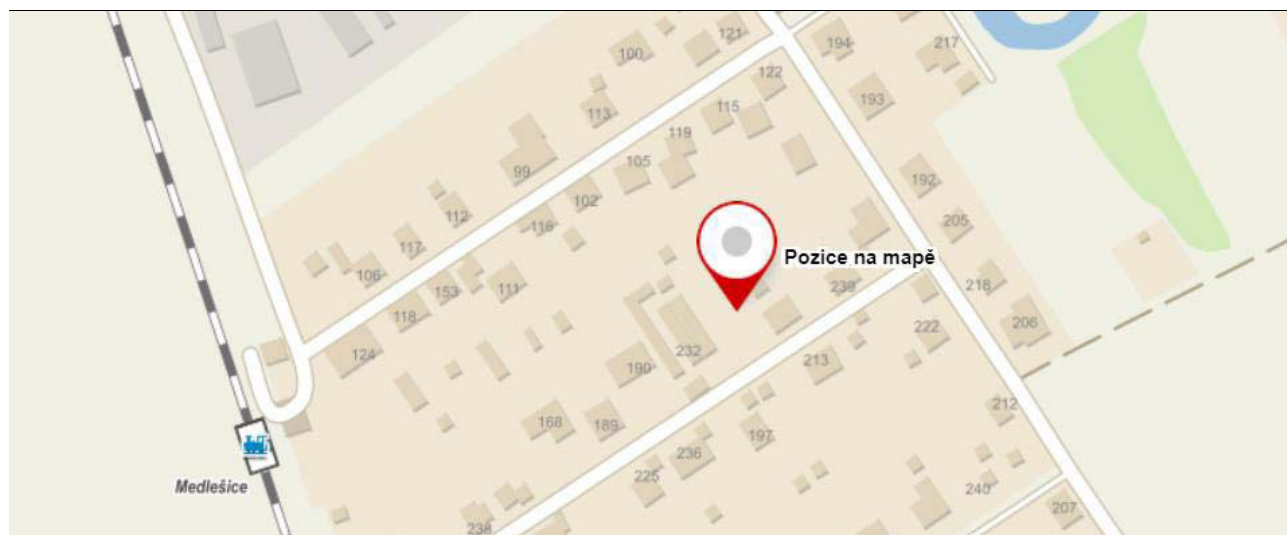
Záležitosti právního charakteru nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku, neboť mně jako znalci nepřísluší podávat vyjádření právního charakteru a rovněž mě nepřísluší předběžně řešit právní otázky jednoznačně a neupozornit na jiné alternativy. Citace některých právních pojmů předpisů je provedeno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

G. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Odměna za znalecký posudek byla sjednána smluvně.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec 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 7104-264/2022 evidence posudků.

V Ostravě 26.4.2022



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.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© René Butkov, 2022