

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 4338 - 36/2021

Znalec:

Ing. Jan Merten

Armády 246/32, 155 00 Praha 5 – Stodůlky

Obor:

Ekonomika

(Stavebnictví

Odvětví:

Ceny a odhady

Stavby obytné)

Specializace:

Oceňování nemovitostí

Zadavatel posudku:

ROTT a BUCHTA, insolvenční správci v.o.s.

Musílkova 1311, 150 00 Praha 5

Číslo jednací:

Předmět:

Ocenění pozemku p.č. 318

v katastrálním území Nová ves I, obec Nová ves I,
Středočeský kraj.

Číslo vyhotovení:

1/3

Vypracováno k datu:

20.dubna 2021

Počet stran:

10

Seznam kapitol:

-1.Zadání znaleckého posudku
-2.Podklady
-3.Nález
-4.Popis postupu a metodiky
-5.Posudek, ocenění
-6.Shrnutí
-7.Závěr

Seznam příloh:

-Výpis z KN - LV č. 411 pro k.ú. Nová Ves I
-Kopie katastrální mapy pro k.ú. Nová Ves I

1.ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1 Odborná otázka zadavatele:

Jaká je v místě a čase obvyklá spoluvlastnického podílu (id.1/4) na pozemku p.č. 318 v katastrálním území Nová Ves I, obec Nová Ves I, Středočeský kraj?

1.2 Účel znaleckého posudku:

Insolvenční řízení

1.3 Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

--

2.PODKLADY

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 411 pro k.ú. Nová Ves I, obec Nová Ves I, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Nová Ves I, vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 20.4.2021.

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Uvedené posouzení vychází z výsledků prohlídky, dostupné dokumentace a dalších dostupných informací.

Zpracovatel posudku si vyhrazuje právo dílčích korekcí závěrů v posudku uvedených, pokud budou zjištěny a doloženy skutečnosti, které budou takové korekce vyžadovat.

3.NÁLEZ

3.1 Bližší údaje o nemovitosti:

Oceňovaný pozemek sestává z jedné parcely p.č. 318 (orná půda o výměře 5456 m²), která se nalézá mimo zastavěnou část obce, při severní hranici kat.území a je přístupná ze silnice II.třídy č. 38, která vede z Kolína do Nymburka, přes pozemky jiných vlastníků

Pozemek není oplocen a nejsou na něm postaveny žádné stavby.

3.2 Vlastnictví:

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 411 pro k.ú. Nová Ves I, obec Nová Ves I zapsán:

- | | |
|--|------|
| 1) Bušová hana
Tereziánská 205/6, 410 02 Lovosice | 1/6 |
| 2) Frank Ondřej
Č.p. 83, 410 02 Lukavec | 1/12 |
| 3) Hurtigová Denisa
Č.p. 27 , 410 02 Lukavec | 1/12 |
| 4) Stehno Jan
Masarykovo nám. 11, 285 31 Nové Dvory | 1/4 |
| 5) Stehnová Iva
Svatá Kateřina 67, 284 01 Svatý Mikuláš | 1/4 |
| 6) Vytlačilová Zdenka
Štursova 1290/43, 412 01 Litoměřice – Předměstí | 1/6 |

4. POPIS POSTUPU A METODIKY

4.1 Základní pojmy:

1) **Obvyklou cenou se pro účely zákona č.151/1997 ve znění platném po 1.1.2021 rozumí cena**, která by byla dosažena při prodejkách 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

2) **Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka**, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu,

po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Tržní hodnota je odhadovaná částka, která se určuje jinými postupy či jinými metodami než porovnáním, zejména se používá porovnávací, výnosový, nákladový nebo reziduální způsob ocenění. Používá se za situace, kdy neexistuje dostatečné množství kvalitních vzorků pro zpracování porovnávací analýzy.

3) **Mimořádnou cenou se rozumí cena**, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

4) **Zjištěná cena** (cena administrativní) je cena stanovená podle platného oceňovacího předpisu, v současné době podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č.3/2008Sb., o provedení některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhl. č.414/2013 Sb., č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017Sb., č.188/2019Sb. a č.488/2020Sb. s účinností od 1.1.2021.

5) **Pořizovací cena** - cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení, bez odpočtu opotřebení. Používá se v praxi v účetnictví.

6) **Reprodukční cena** - cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se podrobným položkovým rozpočtem nebo pomocí technickohospodářských ukazatelů.

7) **Věcná hodnota** - je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ve výsledku je snížena o náklady na opravy závažných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. Věcná hodnota se nejčastěji určuje těmito způsoby:

- a) viz reprodukční cena
- b) viz administrativní cena

8) **Výnosová hodnota** - je uvažována jako jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

4.2 Používané metody zjištění hodnoty nemovitosti

Ocenění nemovitosti je prováděno pro potřeby vlastníka (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny či tržní hodnoty je hodnocení prováděno jak v zahraničí, tak v naší praxi v zásadě těmito základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti.

- metoda technického ohodnocení (nákladová, věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů nutných na pořízení věci v současných cenách a určení opotřebení přiměřené stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení)

-metoda reziduální

Jedná se o poměrně přesnou metodu používanou především pro stanovení ceny stavebních pozemků, kdy se stanoví hodnota budoucí stavby, od ní se odečtou náklady na pořízení takové stavby a developerský zisk, s tím, že zbývající hodnota zobrazuje cenu pozemku. Tato metoda je vhodná použít v případech, kdy je již možno co nejpřesněji stanovit budoucí

V souladu se zněním platného oceňovacího předpisu bude stanovena cena zjištěná.

**Pro stanovení obvyklé ceny bude použito
metody srovnávací.**

5.POSUDEK, OCENĚNÍ

5.1 - Stanovení administrativní ceny

Cena je stanovena podle platného oceňovacího předpisu (podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č.441/2013Sb., k provedení některých ustanovení zák.č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zák.č.303/2013 Sb., s účinností od 1.1.2014, ve znění vyhl. č.414/2013 Sb., č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017Sb., č.188/2019Sb. a č.488/2020Sb. s účinností od 1.1.2021.

5.1.1 Pozemek dle § 6 (orná půda)

Oceněno podle § 6 vyhlášky.

5.1.1.1 Popis

Okres	: Kolín
Obec	: Nová Ves I
Katastrální území	: Nová Ves I
Pozemek parcelní číslo	: 318
Druh pozemku dle výpisu z KN	: 318 – orná půda
List vlastnictví číslo	: 411

Oceňovaný pozemek sestává z jedné parcely, je rovinný a má tvar protáhlého čtyřúhelníku. Nenacházejí se na něm žádné stavby.

5.1.1.2 Výměra pozemku

318	5456	=	5456.00 m ²
-----	------	---	------------------------

5.1.1.3 Úprava ceny pozemku

Jde-li o pozemky na území obce nebo obcí sousedních neb v jejich okolí ve všech katastrálních územích, jejichž kterákoli část se nachází do níže určené vzdálenosti od nejbližší položeného bodu na hranici území obce:

Obce s počtem 25-50 tis. obyvatel

- území sousedních obcí (80%)

80%

5.1.1.4 Výpočet ceny zemědělnického pozemku (§ 6 vyhlášky)

Základní cena za m ² zem.pozemku (BPEJ=22110)	= Kč	4,81
Cena za celou výměru 5456.00 m ²	= Kč	26.243,36
Po započtení 80.00% všech přírážek a srážek	= Kč	47.238,05
Pozemek p.č. 318	Cena celkem Kč	47.238,-

5.1.2 Rekapitulace stanovení administrativní ceny

1) Pozemek p.č. 318	Kč	47.238,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	47.238,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	47.240,-

5.2 - Stanovení srovnávací ceny

5.2.1 Ocenění pozemku – srovnávací metoda

Jako způsob porovnání bylo zvoleno porovnání přímé, kdy oceňovaná nemovitost je porovnávána s každou z vybraných nemovitostí přímo. Nemovitosti byly porovnávány prostřednictvím přepočtu na zvolenou srovnávací jednotku, v tomto případě v cenách přepočtených na m² pozemku.

Při hledání cenotvorných odlišností mezi oceňovanou nemovitostí a nemovitostmi pro porovnání byly cenové úpravy realizovány ve formě koeficientů. Výsledná srovnávací hodnota byla získána jako vážený průměr z upravených cen vzorků. Podrobnější popisy vzorků jsou uloženy v archivu zpracovatele posudku.

5.1.1.1 Popis

Viz kap. č. 5.1.1.1

5.1.1.2 Výměra pozemku

Viz kap č. 5.1.1.2

5.1.1.3 Ocenění pozemku

	Nemovitost		1	2	3
	Zdroj informace		Friends Forever Reality	MaM reality	MaM reality
	Datum informace		3.2021	4.2021	4.2021
	Region umístění	Okres	Kolín	Kolín	Kolín
	Část obce	K.ú.	Nová Ves I	Volárna	Pňov – Předhradí
	Lokalita		JZ okraj		Klípec
	Popis		Id.1/2 zemědělských pozemků	4 zeměděl. Pozemky – orná půda	Soubor pozemků – orná půda – pruhy v honu.
	Pozemek	M2	44 856	21 424	5814
	Požadovaná cena	Kč	1 883 952*2	850 500	310 000
	Požadovaná cena	Kč/m2	42*2=84	40	53
I1	Index rozdílné polohy		0,90	1,05	1,05
I2	Index času informace		1,00	1,00	1,00
I3	Index důvěryhodnosti		0,95	0,95	0,95
Iv	Index možnosti dalšího využití		1,00	1,00	1,00
I4	Index vybavení stavbami		1,00	1,00	1,00
I5	Index vliv tvaru		1,00	1,00	1,00
I6	Index vlivu velikosti		0,95	0,95	1,00
I7	Index - celistvost		0,95	1,00	1,05
Ikm	Index přístupnosti pozemku		0,95	1,00	0,95
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	61,60	37,90	52,70

	Nemovitost		4	5	6
	Zdroj informace		Viagem servisní	Viagem servisní	Farmy.cz
	Datum informace		4.2021	4.2021	4.2021
	Region umístění	Okres	Kolín	Kolín	Kolín
	Část obce	K.ú.	Kolín	Volárna	Nová Ves I
	Lokalita		Mimo zast.část		
	Popis		Id.1/5 zemědělských pozemků – orná půda a les	Spoluvl. Podíly na více zeměd. Pozemcích - orná půda	Průměrná cena zemědělské půdy z cenové mapy
	Pozemek	M2	8072/5=1614	5 483	1
	Požadovaná cena	Kč	130 694	239 000	--
	Požadovaná cena	Kč/m2	81	44	31 – 43
I1	Index rozdílné polohy		0,90	1,05	1,00
I2	Index času informace		1,00	1,00	1,00
I3	Index důvěryhodnosti		0,95	0,95	1,00
Iv	Index možnosti dalšího využití		1,00	1,00	1,00

14	Index vybavení stavbami		1,00	1,00	1,00
15	Index vliv tvaru		1,00	1,00	1,00
16	Index vlivu velikosti		1,00	1,00	1,00
17	Index - celistvost		1,00	1,05	1,00
lkm	Index přístupnosti pozemku		1,00	1,00	1,00
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	69,30	46,10	37

	Vzorek porovnání	Č.	1	2	3
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	61,60	37,90	52,70
V	Váha 1-3b (5b)		1,00	1,00	1,00
	Vzorek porovnání	Č.	4	5	6
Z	Upravená cena 1 m2	Kč/m2	69,30	46,10	37
V	Váha 1-3b (5b)		0,00	1,00	0,00

V	Vážený průměr	Kč/m2	49,60
	Index obchodovatelnosti		1,00
	Uprav.prům. hod. 1m2	Kč/m2	49,60

5.1.4 Výpočet ceny pozemků

Obvyklá cena za m ² pozemku	= Kč	49,60
Cena za celou výměru 5456.00 m ²	= Kč	270.618,-
Pozemek p.č. 318	Cena celkem Kč	270.618,-

5.2.3 Rekapitulace stanovení srovnávací hodnoty

1) Pozemek p.č. 318	Kč	270.618,-
Srovnávací hodnota	Kč	271.000,-

6. SHRNU TÍ

6.1 Administrativní cena nemovitosti

1) Pozemek p.č. 318	Kč	47.240,-
Zjištěná cena	Kč	47.240,-

6.2 Srovnávací hodnota nemovitosti

1) Pozemek p.č. 318	Kč	271.000,-
Srovnávací hodnota	Kč	271.000,-

7. ZÁVĚR

7.1 Citace odborné otázky zadavatele:

Jaká je v místě a čase obvyklá spoluvlastnického podílu (id.1/4) na pozemku p.č. 318 v katastrálním území Nová Ves I, obec Nová Ves I, Středočeský kraj?

7.2 Odpověď znalce:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy nemovitosti odhaduji obvyklou cenu nemovitosti – pozemku p.č. 318 v katastrálním území Nová Ves I, obec Nová Ves I, Středočeský kraj, blížíci se ceně stanovené pomocí srovnávací metody:

270.000 Kč

Slovy: Dvě stě sedmdesát tisíc Kč

Pro stanovení ceny spoluvlastnického podílu (id.1/4) nelze použít pouze matematickou operaci, ale je třeba přihlédnout k faktu, že se jedná pouze o menšinový podíl, jehož obecná obchodovatelnost bývá často problematická. Na základě konzultací s pracovníky renomovaných realitních kanceláří a vybraných kolegů z oblasti oceňování nemovitostí odhaduji, že cena výše uvedeného spoluvlastnického podílu je v současných podmínkách obchodovatelná za částku:

50.000 Kč

Slovy: Padesát tisíc Kč

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

KONZULTANT a důvod jeho přibrání

Konzultant:

Nepřibrán

Důvod přibrání konzultanta:

Nepřibrán

ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKL. ZNALCE

Byla sjednána smluvní odměna.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 3.1.1991, č.j. Spr. 518/88, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 4339 - 36/2021.

Znalecký posudek je vyhotoven v souladu s ustanovením §127a zákona č. 99/1963 Sb. v platném znění. V souladu s tímto ustanovením zákona znalec prohlašuje, že si je vědom všech následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

7.4 OTISK ZNALECKÉ PEČETI

7.5. DATUM A PODPIS ZNALCE

V Praze, dne 17.února 2021

.....
Ing. Jan Merten