

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 12675-2453/2020

Objednatel znaleckého posudku: Beneš - insolvenční správce v.o.s., insolvenční správce dlužníků Jiří Kaur, nar. 25.01.1971 a Vlasta Kaurová, nar. 11.12.1966, bytem Lidická 292, 417 05 Osek

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby insolvenčního řízení č.j. KSUL 63 INS 14827 / 2020.

Adresa předmětu ocenění: Pozemky v katastrálním území Přerov nad Labem, obec Přerov nad Labem, okres Nymburk

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 10.12.2020

Zpracováno ke dni: 10.12.2020

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

Znalecký posudek obsahuje 7 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 16.12.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 na pozemcích ve zjednodušené evidenci PK 1552 a PK 1553 nacházejících se v obci Přerov nad Labem, okres Nymburk, katastrální území Přerov nad Labem pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky ve zjednodušené evidenci PK 1552 a PK 1553, katastrální území Přerov nad Labem
Adresa předmětu ocenění:	Přerov nad Labem, Přerov nad Labem, okres Nymburk
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Nymburk
Obec:	Přerov nad Labem
Katastrální území:	Přerov nad Labem

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 10.12.2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, územní plán, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Kaurová Vlasta, Lidická 292, 41705 Osek	1/4
Kusá Kateřina, Zdikovská 3317/66e, Smíchov, 15000 Praha 5	1/20
Pokorná Kristina, Purkyňova 2120/5, Nové Město, 11000 Praha 1	1/20
Poupa František, Levského 3222/3, Modřany, 14300 Praha 4	1/20
Poupa Tomáš, Horova 1836, 25082 Úvaly	1/20
Poupa Václav, Maroldova 1201, 25082 Úvaly	1/20
Poupa Vlastimil, Snopkova 483/7, Kamýk, 14200 Praha 4	1/4
Tučková Olga, Plojharova 1892/7, Břevnov, 16200 Praha 6	1/4

Nemovitosti:

Pozemky ve zjednodušené evidenci PK 1552 a PK 1553 nacházející se v obci Přerov nad Labem, okres Nymburk, katastrální území Přerov nad Labem.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek ve zjednodušené evidenci PK 1552 o výměře 4784 m² je součástí velkého zemědělského celku – pozemku parc. č. 1560/1, katastrální území Přerov nad Labem, který je v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Oceňovaný pozemek ve zjednodušené evidenci PK 1553 o výměře 3135 m² je součástí velkého zemědělského celku – pozemku parc. č. 1560/3, katastrální území Přerov nad Labem, který je v katastru nemovitostí veden jako orná půda. Dle územního plánu jsou pozemky regulovány jako plochy zemědělské. Pozemky jsou rovinaté, bez oplocení, bez porostů a přístup k nim je po zpevněné obecní cestě.

Pozemky se nachází na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá neobydlené oblasti. Pozemky se nachází v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Jsou zde omezené parkovací možnosti v blízkosti pozemků.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	7.919 m ²
	Druh pozemku	zemědělský pozemek
	Územní plán	plochy zemědělské
	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	neobydlená oblast
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, omezené parkovací možnosti v blízkosti pozemků
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 10.12.2020 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 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 přikládaná 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

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.

Pozemky parc. č. PK 1552 a PK 1553, katastrální území Přerov nad Labem

Pozemky v katastrálním území Přerov nad Labem, obec Přerov nad Labem					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Přerov nad Labem, Přerov nad Labem, okres Nymburk	plocha 7919 m ²	zemědělská půda	/	/
1	Bříství, okres Nymburk	plocha 7668 m ²	zemědělská půda	/	/
2	Ostrá, okres Nymburk	plocha 2003 m ²	zemědělská půda	/	/
3	Sadská, okres Nymburk	plocha 7199 m ²	zemědělská půda	/	/
4	Hronětice, Kostomlaty nad Labem, okres Nymburk	plocha 16987 m ²	zemědělská půda	/	/
5	Sadská, okres Nymburk	plocha 7283 m ²	zemědělská půda	/	/

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	35,08 Kč	0.9	31,57 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	31,57 Kč
2	32,00 Kč	0.9	28,80 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	28,80 Kč
3	32,00 Kč	0.9	28,80 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	28,80 Kč
4	30,08 Kč	Nepoužit	30,08 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	30,08 Kč
5	28,00 Kč	Nepoužit	28,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	28,00 Kč
Celkem průměr											29,45 Kč
Minimum											28,00 Kč
Maximum											31,57 Kč
Směrodatná odchylka - s											1,40 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											28,05 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											30,85 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.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

29,45 Kč/m²

*

7.919 m²

= 233.222 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

233.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

233.000,-- Kč

ZÁVĚR:

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

233.000,-- Kč

Slovy: dvěstětricettřítisíc korun českých

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 na oceňovaných nemovitostech je v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

58.000,-- Kč

Slovy: padesátosmtisíc korun českých

Vypracoval:

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

V Praze, dne 16.12.2020



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 12675-2453/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1552 
Obec:	Přerov nad Labem [537721] 
Katastrální území:	Přerov nad Labem [735035]
Číslo LV:	477
Výměra [m ²]:	4784
Typ parcely:	Parcela zjednodušené evidence
Zdroj parcely ZE:	Pozemkový katastr
Mapový list:	

Náhled mapy nelze zobrazit



Chybí lokalizační údaje

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kaurová Vlasta, Lidická 292, 41705 Osek	1/4
Kusá Kateřina, Zdíkovská 3317/66e, Smíchov, 15000 Praha 5	1/20
Pokorná Kristína, Purkyňova 2120/5, Nové Město, 11000 Praha 1	1/20
Poupa František, Levského 3222/3, Modřany, 14300 Praha 4	1/20
Poupa Tomáš, Horova 1836, 25082 Úvaly	1/20
Poupa Václav, Maroldova 1201, 25082 Úvaly	1/20
Poupa Vlastimil, Snopkova 483/7, Kamýk, 14200 Praha 4	1/4
Tučková Olga, Plojharova 1892/7, Břevnov, 16200 Praha 6	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
20401 	2617
22112 	2167

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1553
Obec:	Přerov nad Labem [537721]
Katastrální území:	Přerov nad Labem [735035]
Číslo LV:	477
Výměra [m ²]:	3135
Typ parcely:	Parcela zjednodušené evidence
Zdroj parcely ZE:	Pozemkový katastr
Mapový list:	

Náhled mapy nelze zobrazit



Chybí lokalizační údaje

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kaurová Vlasta, Lidická 292, 41705 Osek	1/4
Kusá Kateřina, Zdikovská 3317/66e, Smíchov, 15000 Praha 5	1/20
Pokorná Kristina, Purkyňova 2120/5, Nové Město, 11000 Praha 1	1/20
Poupa František, Levského 3222/3, Modřany, 14300 Praha 4	1/20
Poupa Tomáš, Horova 1836, 25082 Úvaly	1/20
Poupa Václav, Maroldova 1201, 25082 Úvaly	1/20
Poupa Vlastimil, Snopkova 483/7, Kamýk, 14200 Praha 4	1/4
Tučková Olga, Plojharova 1892/7, Břevnov, 16200 Praha 6	1/4

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

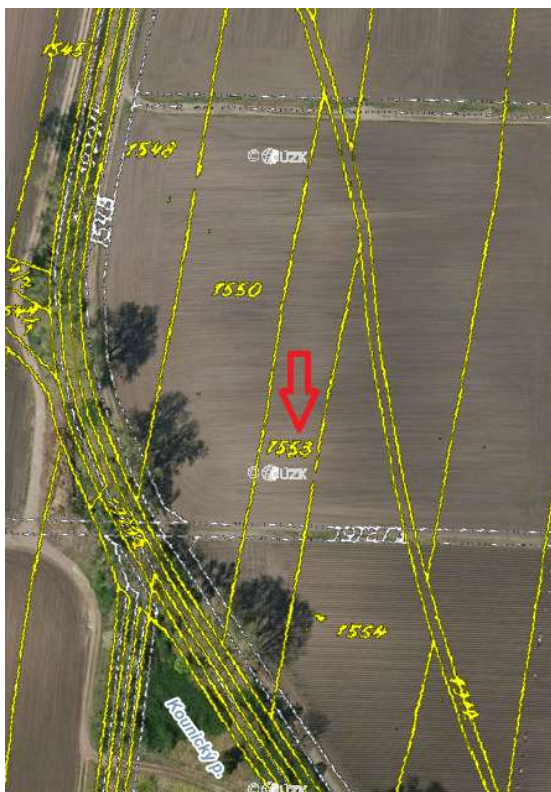
Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
22112	3135

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Pozemkový katastr





Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

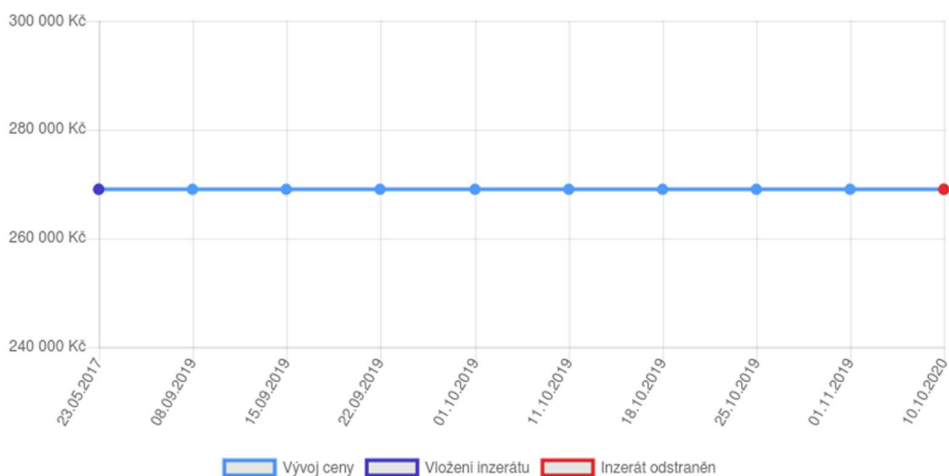


Prodej, Pozemek, 7668 m², Bříství, okres Nymburk

Celková cena: 269.000 Kč

Adresa: Bříství, okres Nymburk

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



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

Adresa	Bříství, okres Nymburk	Plocha pozemku (m²)	7668
Cena	269 000 Kč	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

Zprostředkujeme Vám prodej rovinného pozemku o celkové výměře 7668 m², který se nachází v katastrálním území Bříství u Českého Brodu. Jedná se o prodej orné půdy, která je v současné době využívána k pěstování zemědělských plodin. Pozemek je vhodný i k jinému využití - pastviny s výběhem pro chov koní, případně k jiným zemědělským nebo chovatelským účelům.

4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

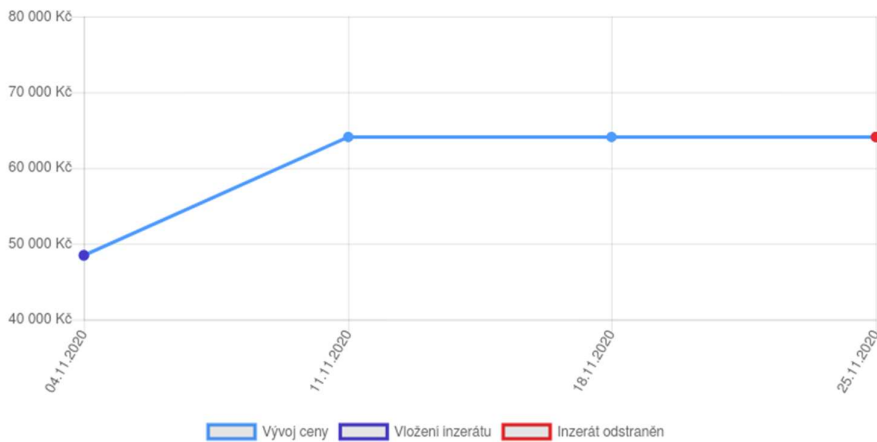


Prodej, Pozemek, 2003 m², Ostrá, okres Nymburk

Celková cena: 64.096 Kč

Adresa: Ostrá, okres Nymburk

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



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

Adresa	Ostrá, okres Nymburk	Plocha pozemku (m2)	2003
Cena	64 096 Kč	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Ostrá, v okrese Nymburk, LV 677, podíl 1/2 o výměře 2003 m2. Parcela č.915/24 - o výměře 4005 m2 (orná půda). Jsme přímí majitelé pozemků, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej.

4. Mapové zobrazení



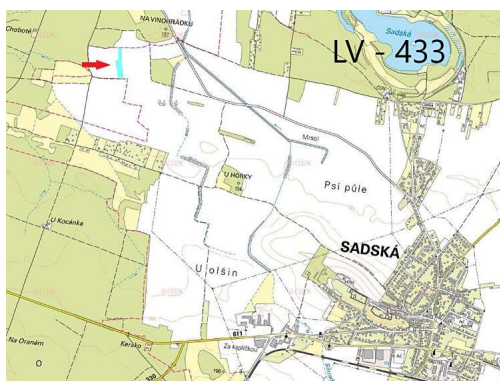
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

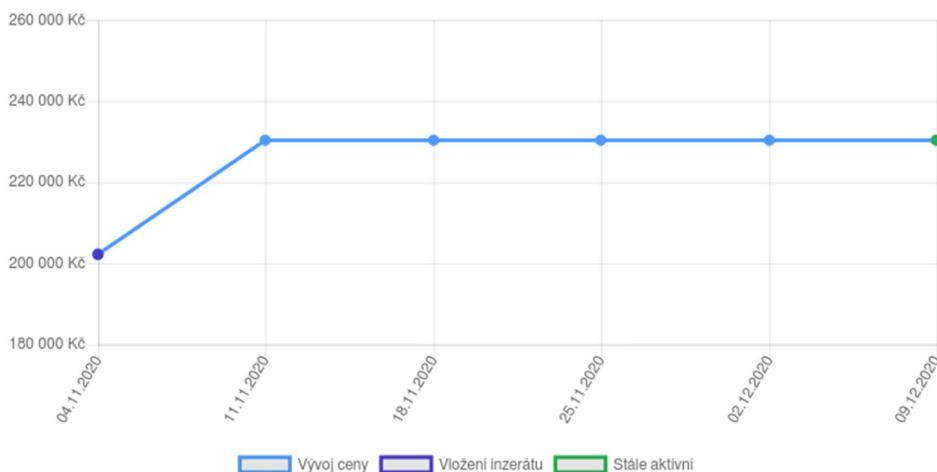


Prodej, Pozemek, 7199 m², Sadská, okres Nymburk

Celková cena: 230.368 Kč

Adresa: Sadská, okres Nymburk

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



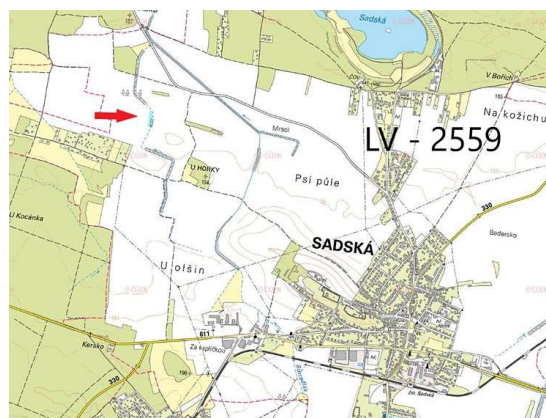
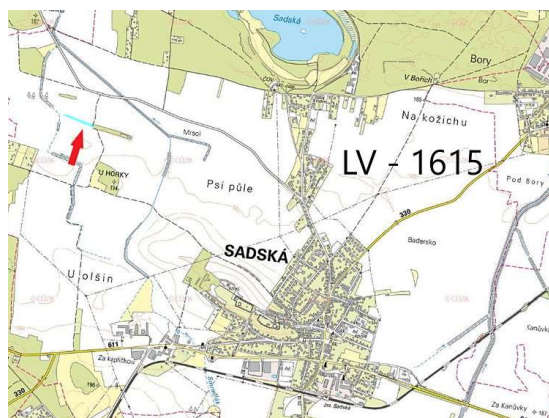
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Sadská, okres Nymburk	Plocha pozemku (m2)	7199
Cena	230 368 Kč	Současné využití	zemědělská půda

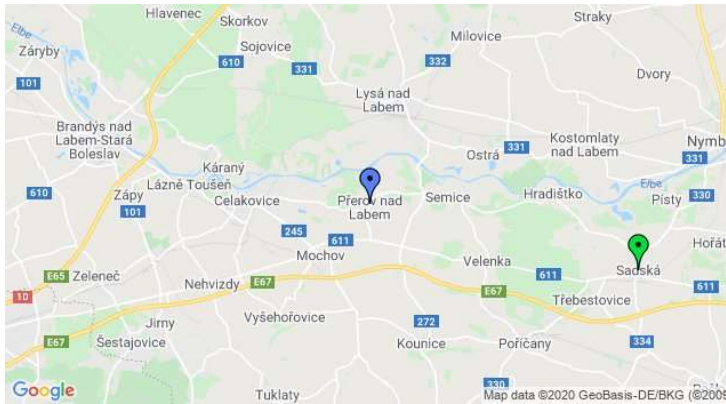
Slovní popis

Nabízíme Vám ke koupi pozemky v katastrálním území Sadská, v okrese Nymburk. Pozemky zapsané na LV 433, podíl 1/9 o výměře 1003 m², parcely číslo: 2583/25, 2583/14. Pozemky zapsané na LV 226, podíl o výměře 5430 m², parcely číslo: 2531/9, 2531/10, 2526/3, 2526/2. Pozemky zapsané na LV 1615, podíl 3/40 o výměře 260 m², parcely číslo: 1951/3, 1946/5. Pozemek zapsaný na LV 2559, podíl 1/3 o výměře 506 m², parcela číslo: 1941/39.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

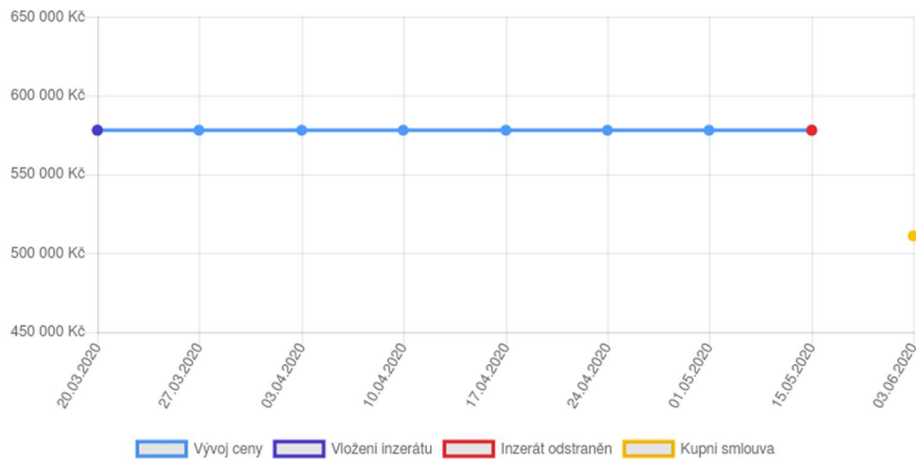


Prodej, Pozemek, 16987 m², Hronětice, Kostomlaty nad Labem, okres Nymburk

Celková cena: 511.000 Kč

Adresa: Hronětice, Kostomlaty nad Labem, okres Nymburk

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	Hronětice, Kostomlaty nad Labem, okres Nymburk	Číslo řízení	V-4553/2020-208
Cena dle kupní smlouvy	511 000 Kč	Plocha pozemku (m²)	16987
Kupní smlouva podepsaná dne	03.06.2020	Současné využití	zemědělská půda

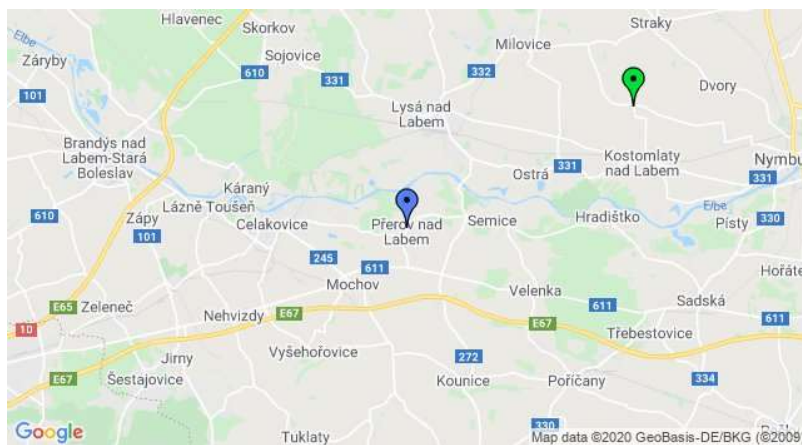
Slovní popis

Nabízíme prodej pozemků v katastrálním území Hronětice, okres Nymburk, kraj Středočeský. Jedná se o pozemky ve výlučném vlastnictví parc. č. 272/24, 316/49, 316/133 zapsané na LV 263. Celková výměra nabízených pozemků: 16.987 m². Na pozemky je uzavřena pachtovní smlouva, kterou Vám rádi zašleme na vyžádání

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Prodej, Pozemek, 7283 m², Sadská, okres Nymburk

Celková cena: 203.924 Kč

Adresa: Sadská, okres Nymburk

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



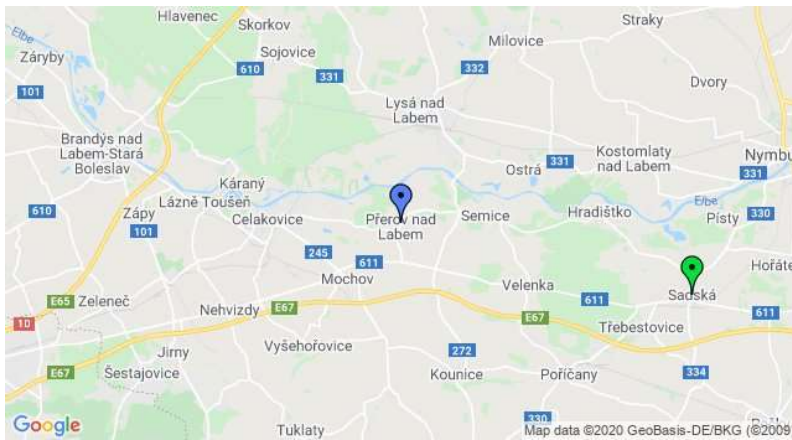
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Sadská, okres Nymburk	Číslo řízení	V-7996/2020-208
Cena dle kupní smlouvy	203 924 Kč	Plocha pozemku (m²)	7283
Kupní smlouva podepsaná dne	09.10.2020	Současné využití	zemědělská půda

Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji pozemek v katastrálním území Sadská, v okrese Nymburk, LV 318, s celkovou výměrou 7283 m². Jsme jediní a přímí majitelé. P.č. 2591/5 - celková výměra 3642 m², v katastru nemovitostí je pozemek klasifikován jako orná půda. P.č. 2591/6 - celková výměra 3641 m², v katastru nemovitostí je pozemek klasifikován jako orná půda. Oba pozemky na sebe navazují a vytvářejí tak celek vhodný k hospodaření.

4. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost