

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 23945/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

- I)** nemovitých věcí - pozemku **p.č. St. 34/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Vyskeř, č.p. 6, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 34/2), dle LV č. 186;
II) nemovité věci - pozemku **p.č. 32/13** - zahrada, dle LV č. 186;
III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci - pozemku **p.č. 29/2** - ostatní plocha, dle LV č. 187;
vše v k.ú. Vyskeř, obec Vyskeř, okres Semily.

Zadavatel posudku:

Mgr. Magdalena Gebauerová
insolvenční správce dlužníka: Jakub Šimek
Dolní náměstí 117/3
746 01 Opava
IČ: 66243483

Číslo jednací zadavatele:

KSHK 45 INS 19611/2021

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 31.5.2022 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu ve 3 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 22 stran a 17 stran příloh.

V Praze, dne 9.6.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě požadavku objednavatele, pro potřebu insolvenčního řízení č.j. **KSHK 45 INS 19611/2021**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění:

I) nemovitých věcí - pozemku **p.č. St. 34/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Vyskeř, č.p. 6, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 34/2), dle LV č. 186;

II) nemovité věci - pozemku **p.č. 32/13** - zahrada, dle LV č. 186;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci - pozemku **p.č. 29/2** - ostatní plocha, dle LV č. 187;

vše v k.ú. Vyskeř, obec Vyskeř, okres Semily.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení č.j. **KSHK 45 INS 19611/2021**.

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“**

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny 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.

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 31.5.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a pana Jakuba Šimka.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 186 pro k.ú. Vyskeř, obec Vyskeř, okres Semily, vyhotovený objednavatelem dne 23.2.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 187 pro k.ú. Vyskeř, obec Vyskeř, okres Semily, vyhotovený objednavatelem dne 23.2.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Vyskeř, obec Vyskeř, okres Semily, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 31.5.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán obce Vyskeř.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Liberecký
Okres: Semily
Obec: Vyskeř
Katastrální území: Vyskeř (787744)
List vlastnictví číslo: 186
Vlastník:
Šimek Jakub, č.p. 6, 51264 Vyskeř

Pozemek p.č. 29/2, k.ú. Vyskeř

List vlastnictví číslo: 187

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Šimek Jakub
č.p. 6, 51264 Vyskeř | Podíl: 1/2 |
| 2. Šimek František
č.p. 125, 51264 Vyskeř | Podíl: 1/2 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

Na základě požadavku objednavatele jsou předmětem ocenění:

I) nemovitých věcí - pozemku **p.č. St. 34/2** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Vyskeř, č.p. 6, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 34/2), dle LV č. 186;

II) nemovitě věci - pozemku **p.č. 32/13** - zahrada, dle LV č. 186;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci - pozemku **p.č. 29/2** - ostatní plocha, dle LV č. 187;

vše v k.ú. Vyskeř, obec Vyskeř, okres Semily.

Popis nemovitých věcí jako celku:

Jedná se o zděný, nepodsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Vyskeř, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Vyskeř č.p. 6, 512 64 Vyskeř. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 2021/3 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Liberecký kraj, U Jezu 642/2a, Liberec IV-Perštýn, 460 01 Liberec a po částečně zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 29/2 - ostatní plocha, který je rovněž předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 35 m od rodinného domu.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, septik, trativod a vlastní rozvod PB. Dle informací ČSÚ se v obci Vyskeř nachází tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace.

Objekt sestává ze dvou bytových jednotek o velikosti 3+1 (I. nadzemní podlaží) s kompletním sociálním zařízením a 3+1 (II. nadzemní podlaží) bez sociálního zařízení.

Základy:	smíšené	<i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	system Hurdis, betonové	<i>s rovným pohledem</i>
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška pálená	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	cementové hladké	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	keramické	<i>kuchyně - koupelna - WC</i>
Schody:	betonové	<i>dřevěné stupně</i>
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně ocelové</i>
Okna:	plastová s izolačním trojsklem	
Podlahy obytných místností:	betonové, vlýsky	
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická dlažba, plovoucí podlahy, keramická dlažba	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ LOKÁLNÍ	kotlem na tuhá paliva kamny na tuhá paliva
Elektroinstalace:	220V - 400V	
Bleskosvod:	ANO	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	elektrický bojler 2x	
Instalace plynu:	ANO, propanbutan	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	kuchyňská linka - dřez	
Vnitřní vybavení:	vana + umyvadlo(a)	
Záchod:	splachovací	

Ostatní:	-
----------	---

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření cca přes 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2020 byla vyměněna okna za nová plastová s izolačním trojsklem a byla započata modernizace vnitřního vybavení bytové jednotky ve II. nadzemním podlaží (ke dni ocenění byly opraveny rozvody elektro a vody). Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na zadní obytnou část rodinného domu (pohled z příjezdové komunikace p.č. 29/2) navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba se sedlovou střechou krytou taškou pálenou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- zpevněné plochy
- venkovní schody
- septik
- trativod
- přípojky IS

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedených věcných břemen.

6. Obsah znaleckého posudku

Rodinný dům č.p. 6 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 34/2, k.ú. Vyskeř

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Pozemek p.č. 32/13, k.ú. Vyskeř

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Pozemek p.č. 29/2, k.ú. Vyskeř

- 1) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění
 - b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Rodinný dům č.p. 6 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 34/2, k.ú. Vyskeř

1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Rodinný dům, k.ú. Všeň, okres Semily

Pozemek: **St. 147, LV 86** Součástí je stavba: **Všeň, č.p. 44, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.300.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2021 14:08:50. Zápis proveden dne 16.12.2021.

V-6908/2021-608

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **St. 147, LV 86 Součástí je stavba: Všeň, č.p. 44, rod.dům; 102/11, LV 86**

2) Rodinný dům, k.ú. Turnov, okres Semily

Pozemek: **3410, LV 182** Součástí je stavba: **Turnov, č.p. 604, bydlení**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.990.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2021 11:09:31. Zápis proveden dne 19.10.2021.

V-5722/2021-608

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **3410, LV 182 Součástí je stavba: Turnov, č.p. 604, bydlení; 3411/2, LV 182**

3) Rodinný dům, k.ú. Turnov, okres Semily

Pozemek: **3325, LV 1309** Součástí je stavba: **Turnov, č.p. 596, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 10.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2021 09:58:15. Zápis proveden dne 10.09.2021.

V-4850/2021-608

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **3325, LV 1309 Součástí je stavba: Turnov, č.p. 596, rod.dům; 3326, LV 1309**

Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Všeň, okres Semily	
Výchozí cena (VC):	3 300 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,05
K _{datum realizace (HB index)} :	0,95
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,05
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	3 150 733,98 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Turnov, okres Semily	
Výchozí cena (VC):	2 990 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,05
K _{datum realizace (HB index)} :	0,91
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	2 980 239,71 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Turnov, okres Semily	
Výchozí cena (VC):	3 000 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,05
K _{vybavení} :	1,05
K _{datum realizace (HB index)} :	0,91
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,05
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	2 712 205,96 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) / (K_{\text{polohy}} \times K_{\text{vybavení}} \times K_{\text{datum realizace (HB index)}} \times K_{\text{konstrukce}} \times K_{\text{pozemku}} \times K_{\text{technického stavu}})$$

Minimální jednotková cena:	2 712 205,96 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	2 947 726,55 Kč
Maximální jednotková cena:	3 150 733,98 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	2 948 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 2 948 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 2 948 000,- Kč

Pozemek p.č. 32/13, k.ú. Vyskeř

1) Ocenění porovnávací metodou

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Karlovice, okres Semily

Pozemek: 1132/3, LV 1103

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 510.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2021 10:30:25. Zápis proveden dne 07.12.2021. V-6713/2021-608

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1132/3, LV 1103

2) Pozemek, k.ú. Kacanovy, okres Semily

Pozemek: 302/9, LV 285

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 54.200,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2021 09:43:42. Zápis proveden dne 02.08.2021. V-4109/2021-608

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 302/9, LV 285

3) Pozemek, k.ú. Olešnice u Turnova, okres Semily

Pozemek: 355/4, LV 384

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 420.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2021 10:26:40. Zápis proveden dne 18.06.2021. V-3236/2021-608

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 355/4, LV 384

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace (HB index)}$	$K_{využitelnosti}$	$K_{plošného uspořádání}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Karlovice, okres Semily				510 000,- Kč	794,00 m ²
1,05	0,94	1,20	1,10	493,01 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Kacanovy, okres Semily				54 200,- Kč	129,00 m ²
1,05	0,89	1,00	1,00	449,60 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Olešnice u Turnova, okres Semily				420 000,- Kč	1 317,00 m ²
1,00	0,84	1,20	1,05	301,31 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace (HB index)} \times K_{využitelnosti} \times K_{plošného uspořádání})$

Minimální jednotková cena za m²: 301,31 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 414,64 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 493,01 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		415,- Kč
Jednotkové množství:	×	335,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	139 025,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 139 000,- Kč

Pozemek p.č. 29/2, k.ú. Vyskeř**1) Věcná práva****1.a) Cenový předpis****1.a.1) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění**

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) upravit svod kaluže na parcelu č. 29/1 přes par. č. 29/2 a žádným způsobem neznečišťovat vodu ve prospěch č.p. 1 - Vyskeř (kn. vl. 482), které bylo zřízeno listinou: Usnesení soudu číslo deníku 891/1938. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: St. 34/1

- parcela: 29/1

a vázne na:

- parcela: 29/2

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užiteků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy

o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 488/2020 Sb.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:	10 000,-	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného,	×	-1
Hodnota věcného břemene:	=	-10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	-5 000,- Kč
Hodnota věcného břemene:	=	-5 000,- Kč

1.a.2) Věcné břemeno váznuocí na předmět ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 12.10.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.10.2009. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- parcela: St. 282

- parcela: 29/1

a vázne na:

- parcela: 29/2

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 488/2020 Sb.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou: 10 000,- Kč

Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného, × -1

Hodnota věcného břemene: = -10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 1 / 2

Cena po úpravě: = -5 000,- Kč

Hodnota věcného břemene: = -5 000,- Kč

2) Ocenění porovnávací metodou

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Vyskeř, okres Semily

Pozemek: 130/1, LV 654

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 11.900,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2021 08:11:44. Zápis proveden dne 02.06.2021. V-2671/2021-608

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 130/1, LV 654

2) Pozemek, k.ú. Vyskeř, okres Semily

Pozemek: 877/23, LV 669

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.200,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2021 11:22:50. Zápis proveden dne 19.10.2021. V-5643/2021-608

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 877/23, LV 669; 877/37, LV 669

3) Pozemek, k.ú. Všeň okres Semily

Pozemek: 1006/9, LV 756

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.520,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2021 15:49:28. Zápis proveden dne 11.08.2021. V-3774/2021-608

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 1006/9, LV 756

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Vyskeř, okres Semily		11 900,- Kč	119,00 m ²
1,00	0,90	111,11 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Vyskeř, okres Semily		5 200,- Kč	52,00 m ²
1,00	0,95	105,26 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Všeň okres Semily		6 520,- Kč	44,00 m ²
1,05	0,90	156,81 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m²:

105,26 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):

124,39 Kč

Maximální jednotková cena za m²:

156,81 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		124,- Kč
Jednotkové množství:	×	273,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	<hr/> 33 852,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 33 850,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	<hr/> 16 925,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno,
bez zohlednění váznoucích věcných břemen): 17 000,- Kč**

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni

D. ZÁVĚR

Na základě požadavku objednavatele, pro potřebu insolvenčního řízení č.j. **KSHK 45 INS 19611/2021**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění:

I) nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 34/2 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Vyskeř, č.p. 6, rod. dům (stavba stojí na pozemku p.č. St. 34/2), dle LV č. 186;

II) nemovité věci - pozemku p.č. 32/13 - zahrada, dle LV č. 186;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci - pozemku p.č. 29/2 - ostatní plocha, dle LV č. 187;

vše v k.ú. Vyskeř, obec Vyskeř, okres Semily.

I) Rodinný dům č.p. 6 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 34/2, k.ú. Vyskeř

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:

2 948 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Pozemek p.č. 32/13, k.ú. Vyskeř

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:

139 000,- Kč (zaokrouhleno)

III) Pozemek p.č. 29/2, k.ú. Vyskeř

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:

17 000,- Kč (zaokrouhleno, bez zohlednění váznoucích práv a závad)

7 000,-Kč (zaokrouhleno, se zohledněním váznoucích práv a závad)

Celková obvyklá cena (bez zohlednění váznoucích věcných břemen) předmětu ocenění činí:

2 948 000,- + 139 000,- + 17 000,- Kč = 3 104 000,- Kč

Obvyklá cena celkem vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

3 104 000,- Kč (Obvyklá cena, bez zohlednění váznoucích práv a závad)
Cena slovy: třimilionyjednostočtyřtisíce Kč

Obvyklá cena celkem vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

3 094 000,- Kč (Obvyklá cena, se zohledněním váznoucích práv a závad)
Cena slovy: třimilionydevadesátčtyřtisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Michaela Konečná

V Praze, dne 9.6.2022

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena smluvně.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Zpracovatel znaleckého posudku prohlašuje, že v souladu s §127a o.s.ř. si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

V Praze, dne 9.6.2022

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com