

DODATEK Č. 1 KE ZNALECKÉMU POSUDKU Č. 050801/2023

číslo položky: 059862/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Úkolem tohoto dodatku je zjistit zdali nedošlo ke změně obvyklé ceny věcí nemovitých oproti původnímu znaleckému posudku č. 050801/2023 ze dne 20.9.2023.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně věcí nemovitých – pozemků parc.č.st. 149, parc.č. 107/5, součástí pozemku parc.č.st. 149 je stavba rodinného domu č.p. 143, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Vědomice, obec Vědomice, okres Litoměřice, zapsáno na listu vlastnictví č. 65.

Znalec:	Ing. Tomáš Chalupa		
Adresa:	Nebovidy 191, 664 48 Moravany u Brna		
IČ: 44906935	telefon: +420602540324	e-mail: chalupa@cenyodhady.cz	
		www.cenyodhady.cz	
DIČ: CZ6911225552	datová schránka: 55qtfhk		
Číslo posudku v evidenci znalce:	255/2023		

Zadavatel:	Indra-Šebesta v.o.s., insolvenční správce
Adresa:	Čechyňská 361/16, 60200 Brno

Číslo jednací:	KSUL 23 INS 1302/2023
-----------------------	-----------------------

OBVYKLÁ CENA	5 570 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 4

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 14.9.2023

Vyhotoveno: V Brně 1.8.2024

1. ZADÁNÍ

Úkolem tohoto dodatku je zjistit zdali nedošlo ke změně obvyklé ceny věcí nemovitých oproti původnímu znaleckému posudku č. č. 050801/2023 ze dne 20.9.2023.

Původní text beze změn.

Nově je níže uveden výpočet porovnávací hodnoty:

4. POSUDEK

Komentář ke stanovení obvyklé ceny:

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku.

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).

V souladu s metodikou ÚZSVM je výsledná hodnota stanovena porovnáním sjednaných cen minimálně 3 obdobných pozemků v daném místě a čase.

Rodinný dům č.p. 143 s pozemky parc.č.st. 149, parc.č. 107/5

Porovnávací hodnota viz. znalecký posudek č. 050801/2023 ze dne 20.9.2023.

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Z výše uvedeného srovnání vyplývá, že daný typ věcí nemovitých v dané lokalitě a čase je obchodovatelný v rozmezí 33 429,- až 38 235,- Kč/m² užitné plochy objektu, průměrnou hodnotou je 35 507,- Kč/m² užitné plochy objektu. Obvyklá cena stanovená porovnávací metodou byla zhotovitelem, s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující prodej, zejména polohu, velikost a poptávku realitního trhu, pro zadané nemovité věci navržena jako průměrná, tj. na 35 507,- Kč/m² užitné plochy objektu.

Vzhledem ke kratšímu časovému období (oceněno ke dni 14.9.2023) jsou použité jednotkové realizované ceny přepočtené na současnou obvyklou hladinu pomocí ČSOB Indexu bydlení.

Komentář: ČSOB Index bydlení (původně HB Index) sleduje vývoj cen nemovitostí v České republice od dubna 2011 a je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti skupiny ČSOB.

Původně HB index, dnes ČSOB Index bydlení:

ČSOBi Q3/2023 = 207,00

ČSOBi Q1/2024 = 209,90, nárůst 1,40 % (poslední zveřejněný údaj)

Navržená obvyklá cena před redukcí: 35 507 Kč/m², **navržená obvyklá cena po redukcí: 36 004 Kč/m²**

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	36 004 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	154,57 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 565 138 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Porovnávací hodnota

Rodinný dům

5 565 138,- Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení

5 570 000 Kč

Silné stránky

- lokalita vhodná k bydlení
- dobré napojení do Roudnice nad Labem a na rychlostní komunikaci
- vlastní parkování ve dvorní části domu

Slabé stránky

- řadová zástavba (menší soukromí)
- větší docházkové vzdálenosti
- nedokončená finální vrstva podlahy v podkroví
- zavlhlá a opadaná omítka v 1.PP

Obvyklá cena

5 570 000 Kč

slovy: Pětmilionůpětsetsedmdesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro daný případ je zvolena metoda porovnávací na 1 m² užitné plochy rodinného domu a následně porovnání jako celku. Při posuzování daného případu vycházím z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v blízkém okolí. Jedná se o rodinný dům v dobrém stavebně technickém stavu s běžnou údržbou, s dostatečným pozemkovým zázemím, s dobrou dostupností do Roudnice nad Labem a na rychlostní komunikaci. Obdobné rodinné domy se v současné době v této či obdobných lokalitách obchodují průměrně.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem tohoto dodatku je zjistit zdali nedošlo ke změně obvyklé ceny věcí nemovitých oproti původnímu znaleckému posudku č. 050801/2023 ze dne 20.9.2023.

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití objektu, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, právním vztahům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit určuji:

obvyklou cenu věcí nemovitých - pozemků parc.č.st. 149, parc.č. 107/5, součástí pozemku parc.č.st. 149 je stavba rodinného domu č.p. 143, vše se všemi součástmi a příslušenstvím v k.ú. Vědomice, obec Vědomice, okres Litoměřice, zapsáno na listu vlastnictví č. 65, vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Litoměřice podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného za účelem stanovení obvyklé ceny věcí nemovitých pro potřeby insolvenčního řízení k datu ocenění 14.9.2023, po zaokrouhlení na 5.570.000,- Kč (slovy: pětmilionůpětsetsedmdesáttisíc korun českých).

Obvyklá cena

5 570 000 Kč

slovy: Pětmilionůpětsetsedmdesáttisíc Kč

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Náhrada nákladů znalce byla sjednána smluvně, znalečné účtuji dokladem č. faktura 79/2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 059862/2024.

V Brně 1.8.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Chalupa
Nebovidy 191
664 48 Moravany u Brna

Zpracováno programem **NEMExpress AC**, verze: 3.13.6.