

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 5179-22/2018

Objednatel znaleckého posudku: Mgr. Vladimír Turoň, insolvenční správce
Lidická 4
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Pozemek leží na adrese Cínovec, Dubí, okres
Teplice

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 07.01.2018

Zpracováno ke dni: 07.01.2018

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

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 08.01.2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 302/11 nacházejícího se v obci Dubí, okres Teplice, katastrální území Cínovec pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc. č. 302/11, katastrální území Cínovec
Adresa předmětu ocenění:	Cínovec, Dubí, okres Teplice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Teplice
Obec:	Dubí
Katastrální území:	Cínovec

3. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 07.01.2018.

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, technické řešení systému INEM, územně plánovací dokumentace obce.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Holub Petr, Cílkova 641/20, Kamýk, 14200 Praha 4

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. 302/11 nacházející se v obci Dubí, okres Teplice, katastrální území Cínovec.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek se nachází v intravilánu obce a je určený územním plánem k zastavění stavbami k bydlení. Celková rozloha pozemku je 4.985 m² a nachází se v blízkosti dalších rodinných domů.

Na pozemku se nachází převážně náletové dřeviny v silném zápoji, případně solitérní nálety a traviny. Pozemek není oplocený a je spíše rovinatý. Přístup k pozemku je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Pozemek je situovaný v severní části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí pozemku je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Pozemek se nachází v klidné lokalitě se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Pozemek se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku.

Vlastník objektu není v kontaktu se sousedy a v okolí pozemku je zvýšena kriminalita - krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva (exekuční příkazy), které se dle účelu ocenění nepromítají do ceny nemovitosti.

Tabulkový popis

Popis oceňovaného pozemku	Rozloha	4.985 m ²
	Druh pozemku	pozemek určený územním plánem k zastavění
	Trvalé porosty	převážně náletové dřeviny v silném zápoji, případně solitérní nálety
	Venkovní stavby	---
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita se zvýšeným množstvím zplodin z

		automobilové dopravy, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy, v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva (exekuční příkazy), které se dle účelu ocenění nepromítají do ceny nemovitosti.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 07.01.2018 je použito mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

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.

Pozemek parc. č. 302/11, katastrální území Cínovec

Pozemek v katastrálním území Cínovec, obec Dubí					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Cínovec, Dubí, okres Teplice	plocha 4985 m ²	plochy určené k výstavbě	v dosahu pozemku	
1	Cínovec, Dubí, okres Teplice	plocha 4523 m ²	plochy určené k výstavbě	na hranici pozemku	
2	Cínovec, Dubí, okres Teplice	plocha 1603 m ²	plochy určené k výstavbě	v dosahu pozemku	
3	Cínovec, Dubí, okres Teplice	plocha 3338 m ²	plochy určené k výstavbě	na hranici pozemku	
4	Cínovec, Dubí, okres Teplice	plocha 6000 m ²	plochy určené k výstavbě	v dosahu pozemku	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaná o objektu odvozená ze srovnání
1	205,00 Kč	0.9	184,50 Kč	1.01	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.0302	179,09 Kč
2	339,99 Kč	0.9	305,99 Kč	1.02	1.01	1.00	1.00	1.00	1.02	1.0508	291,20 Kč
3	365,00 Kč	0.9	328,50 Kč	1.02	1.00	1.00	1.02	1.00	1.02	1.0612	309,56 Kč
4	349,00 Kč	0.9	314,10 Kč	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0100	310,99 Kč
Celkem průměr											272,71 Kč
Minimum											179,09 Kč
Maximum											310,99 Kč
Směrodatná odchylka - s											63,06 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											209,65 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											335,77 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 inzercí 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

272,71 Kč/m²

*

4.985 m²

= 1.359.451 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.359.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Cínovec, obec Dubí					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Cínovec, Dubí, okres Teplice	plocha 4985 m ²	plochy určené k výstavbě	v dosahu pozemku	
1	Cínovec, Dubí, okres Teplice	plocha 4523 m ²	plochy určené k výstavbě	na hranici pozemku	
2	Cínovec, Dubí, okres Teplice	plocha 1603 m ²	plochy určené k výstavbě	v dosahu pozemku	
3	Cínovec, Dubí, okres Teplice	plocha 3338 m ²	plochy určené k výstavbě	na hranici pozemku	
4	Cínovec, Dubí, okres Teplice	plocha 6000 m ²	plochy určené k výstavbě	v dosahu pozemku	

Výpočet relace dle čl. 5 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	205,00	0,90	184,50
2	339,99	0,90	305,99
3	365,00	0,90	328,50
4	349,00	0,90	314,10
Maximální hodnota		328,50	(případ č.3)
Minimální hodnota		184,50	(případ č.1)
Relace min vs. max hodnoty		1,7805	OK
Aritmetický průměr		283,27	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Pozemek v katastrálním území Cínovec, obec Dubí						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - účel užití	K4 - inženýrské sítě	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Cínovec, Dubí, okres Teplice	plocha 4985 m ²	plochy určené k výstavbě	v dosahu pozemku		X
1	Cínovec, Dubí, okres Teplice	plocha 4523 m ²	plochy určené k výstavbě	na hranici pozemku		3
2	Cínovec, Dubí, okres Teplice	plocha 1603 m ²	plochy určené k výstavbě	v dosahu pozemku		3
3	Cínovec, Dubí, okres Teplice	plocha 3338 m ²	plochy určené k výstavbě	na hranici pozemku		3
4	Cínovec, Dubí, okres Teplice	plocha 6000 m ²	plochy určené k výstavbě	v dosahu pozemku		3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	205,00	0,90	184,50	3	553,50
2	339,99	0,90	305,99	3	917,97
3	365,00	0,90	328,50	3	985,50
4	349,00	0,90	314,10	3	942,30

Mezisoučet 12 3.399,27

Celkem 283,27

Základní cena: 283,27 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 5 odst. 4 a 5:

$$283,27 * 0,9900 = 280,44 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$280,44 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 4,985 \text{ m}^2$$

$$= 1.397.993,40 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$1.400.000,00,-- \text{ Kč}$$

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.359.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.400.000,00,-- Kč

ZÁVĚR:

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

1.380.000 Kč

Slovy: jedenmiliontřistaosmdesáttisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 08.01.2018



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 5179-22/2018 znaleckého deníku.