ZNALECKÝ POSUDEK

č. 62936/2024

(označení 8152-241/2024)

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí: pozemků parc.č. 480/5 a 849, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Bukovina u Turnova, obci Turnov, okrese Semily (LV č. 356), pro účely insolvenčního řízení

Zadavatel znaleckého posudku:

AAA INSOLVENCE OK v.o.s.
K nemocnici 168/18
741 01 Nový Jičín
IČO: 293 55 940
Sp. zn. **KSLB 87 INS 15876/2022**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 8.8.2024 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 15 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení a uloženo v archivu znalce, a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 2 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 3.9.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Určit cenu obvyklou nemovitých věcí jako podklad pro insolvenční řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou
- dlužník je nekontaktní

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 356 pro k.ú. Bukovina u Turnova ze dne 7.5.2024
Kopie katastrálních map
Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)
Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)
Prohlídka byla provedena dne 8.8.2024 za účasti znalce.
Územní plán města Turnova

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (stavební pozemky), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastníci jsou v KN na LV č. 356 uvedeni:

[redacted]	Podíl

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Mgr. Kitzberger Petr
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Mgr. Kitzberger Petr
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

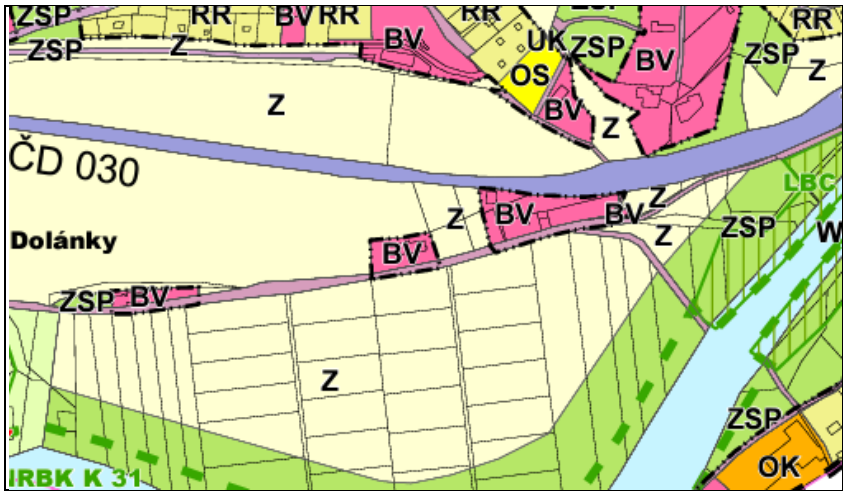
C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název nemovité věci: pozemky parc.č. 480/5 a 849 vč. součástí a příslušenství
Okres: Semily
Obec: Turnov
Katastrální území: Bukovina u Turnova

Oceňovaná nemovitá věc je situována v okrese Semily, ve městě Turnov, části Dolánky u Turnova. Nachází se jižně od souvisle zastavěného území místní části Bukovina, poblíž rodinného domu č.p. 17, podél cyklostezky, cca 600 m od železniční zastávky „Dolánky“, v záplavovém území. Vzdálenost do centra města Turnov je cca 5,5 km. Okolní zástavbu tvoří řídká zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 819/1 (pozemek je ve vlastnictví města Turnov). Ve městě Turnov je k dispozici kompletní občanská vybavenost, v okolí nemovité věci však není žádná občanská vybavenost. Dle územního plánu jsou pozemky zařazeny v plochách BV – plochy pro bydlení venkovské (Obr. č. 1). Na pozemku parc.č. 849 se nachází stavba zahradní chatky, nezapsaná, nezakreslená v KN. Pozemky se nachází v záplavovém území.

Obr. č. 1: Výřez územního plánu



BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech venkovského typu

Přípustné využití:

- stavby pro bydlení v rodinných domech
- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby bezprostředně související a podmiňující bydlení, a stavby a zařízení, které mohou být umístěny na pozemku rodinného domu
- stavby související s veřejnou infrastrukturou (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, chodníky apod.)
- užitkové zahrady s nezbytným hospodářským zázemím
- stavby pro civilní ochranu obyvatelstva
- veřejná prostranství
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily, pouze v souvislosti s hlavním využitím
- samostatně stojící garáže a krytá parkovací stání pouze v souvislosti s hlavním využitím v maximálním počtu odpovídajícímu počtu bytů
- založení prvků územního systému ekologické stability

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení veřejného občanského vybavení pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše
- služby a provozovny slučitelné s bydlením, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží)
- stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva do kapacity 3 velkých dobytčích jednotek pro nepodnikatelské využití
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

Nepřípustné využití území:

- jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území
- odstavování a parkování mobilních domů

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,3 (tj. 30 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- intenzita využití pozemků zastavitelných ploch – koeficient zeleně minimálně 0,5 (tj. 50 % z celkové plochy pozemku)
- minimální velikost stavebního pozemku se stanovuje 600 m^2
- minimální velikost stavebního pozemku v chráněném území CHKO Český ráj se stanovuje pro zastavitelné plochy 800 m^2, pro stabilizované plochy 600 m^2
- ve stabilizovaných plochách se připouští umístit v prolukách novostavbu rodinného domu i na pozemek s výměrou nižší než 600 m^2, pokud budou respektovány obecné technické podmínky pro výstavbu
- výšková hladina zástavby se stanovuje na maximálně 2 nadzemní podlaží včetně podkroví
- výška stavby hlavní se stanovuje na minimálně 6 m a maximálně 8 m
- novostavby budou osazovány v terénu svým nejdelším půdorysným rozměrem rovnoběžně s vrstevnicemi pro chráněné území CHKO Český ráj
- novostavby budou respektovat stávající strukturu okolní zástavby (měřítko, prostorové uspořádání, výškovou hladinu, hmotové členění objektů)

Nemovitá věc je tvořena: pozemky parc.č. 480/5 a 849, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Bukovina u Turnova, obci Turnov, okrese Semily (LV č. 356).

Pozitiva oceňované nemovité věci:
- umístění v klidné lokalitě k bydlení či rekreaci
- dostatečná výměra pozemků ve funkčním celku

Negativa oceňované nemovité věci:
- v okolí nemovitých věcí není žádná občanská vybavenost
- pozemky se nachází v záplavovém území

Popis

a) Pozemky

Výčet pozemků na LV č. 356:

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
480/5	1058	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
849	179	ostatní plocha	jiná plocha	rozsáhlé chráněné území

Pozemky jsou ve funkčním celku se součástmi a příslušenstvím. Pozemky jsou mírně svažité a nachází se na nich nezapsaná a neevidovaná stavba zahradní chatky, studna, trvalé porosty a venkovní úpravy. Celková výměra pozemků činí 1 237 m^2.

b) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:

- zahradní chatka, stojící na pozemku parc.č. 849

Na pozemku parc.č. 849 stojí zahradní chatka, která není zakreslena ani evidována v katastru nemovitostí. Stavba je samostatně stojící, nepodsklepená, s jedním NP pod sedlovou střechou. Základy objektu tvoří betonové patky. Svislé obvodové konstrukce jsou dřevěné, trámové, obité OSB deskami. Střecha je sedlová, se střešní krytinou z asfaltových pásů. Podlahy z OSB desek. Okna jsou osazena dřevěná zdvojená. Dveře jsou dřevěné prosklené.

Zastavěná plocha činí cca 17 m^2. Užitnou plochu znalec odhaduje na cca 15 m^2.

Stavba se k datu ocenění nachází v průměrném, udržovaném technickém stavu.

- **venkovní úpravy**
Přípojky IS: elektro přípojka je na hranici pozemku parc.č. 480/5.

- trvalé porosty
na pozemcích se nachází stromy a keře, pěstebně nedotčené a neudržované

- studna
kopaná

2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.
Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. 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 rozumí 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v okolí nemovité věci omezeně obchoduje se stavebními pozemky (pozemky určenými k zastavění). V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 2 700,- až 4 500,- Kč/m^2 pozemku,** dle velikosti, součástem a příslušenství, apod.

Příklady obdobných pozemků pro srovnání:
1) Stavební pozemek, k.ú. Turnov, 857 m^2
Realizovaná cena: 2 350 000,- Kč za nemovitost, cena za m^2: 2 742,- Kč

Stavební pozemek parc.č. 1004/51, dle územního plánu vedený v plochách BI – bydlení individuální.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 1/2024
Řízení č.: **V-36/2024-608**

2) Stavební pozemek, k.ú. Turnov, 980 m²
Realizovaná cena: 4 410 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 4 500,- Kč

Stavební pozemek parc.č. 2401/1, dle územního plánu vedený v plochách BI – bydlení individuální.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 4/2024
Řízení č.: **V-2021/2024-608**

3) Stavební pozemek, k.ú. Čtveřín, 1 055 m²
Realizovaná cena: 3 500 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 3318,- Kč

Stavební pozemek parc.č. 323/36.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 1/2024
Řízení č.: **V-800/2024-505**

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:
Tab. č. 1: srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	redukovaná cena za m²	koeficient lokality	koeficient součástí a příslušenství	objektivizační koeficient	výsledná cena za m²
pozemek 1	k.ú. Turnov	2 350 000	1,00	857	2 742	0,80	1,05	0,95	2188,21
pozemek 2	k.ú. Turnov	4 410 000	1,00	980	4 500	0,80	1,05	0,95	3591,00
pozemek 3	k.ú. Čtveřín	3 500 000	1,00	1 055	3 318	1,00	1,05	0,95	3309,24
			průměrná indexovaná hodnota						3029,49
			indexovaná hodnota (zaokrouhleno)						3030,00

Výměra v m2	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku určena srovnáním
1 237	3 030,00	3 748 110

Výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce ceny na faktor času * koeficient lokality * koeficient součástí a příslušenství * objektivizační koeficient/výměra

Korekce pro datum prodeje – Znalec neuplatnil srážku či přirážku u srovnávaných nemovitých věcí, protože se jedná o prodeje, které byly uskutečněné v současné době

Koeficient lokality: srovnávané nemovité věci č. 1 a 2 jsou situovány v lepších lokalitách (s dobrou dostupností občanské vybavenosti), index je menší než 1; srovnávaná nemovitá věc č. 3 je v obdobné lokalitě, index je roven 1

Koeficient součástí a příslušenství: srovnávané nemovité věci mají horší součásti a příslušenství (není na nich zahradní chatka), index je větší než 1.

Objektivizační koeficient (umístění v záplavovém území): srovnávané nemovité věci se nacházejí mimo záplavové území, na rozdíl od oceňované; index je 0,95.

Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační): 3 748 110,- Kč
Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno): 3 750 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné stavební pozemky se v okolí obchodují v rozmezí cca 2 700,- až 4 500,- Kč/m^2. Jelikož srovnávané realizované převody pozemků jsou odlišné zejména co do umístění v lokalitě, součástí a příslušenství, případně umístění v záplavovém území, použil znalec redukční koeficient lokality, součástí a příslušenství a objektivizační koeficient.

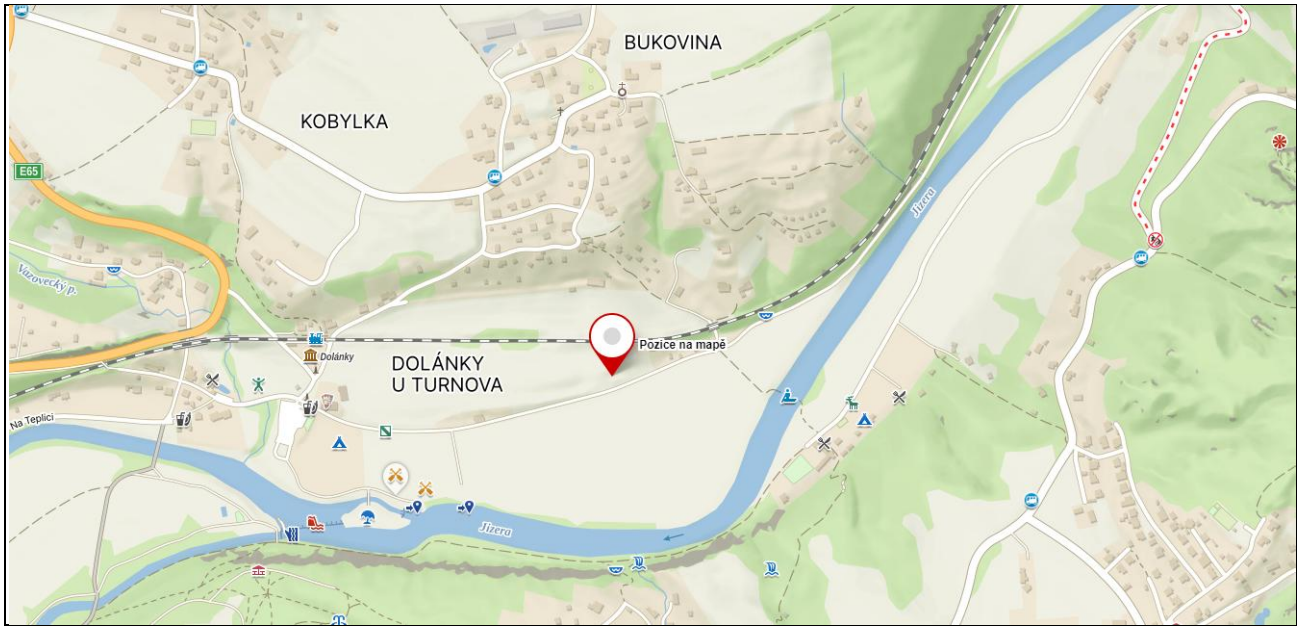
Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí.

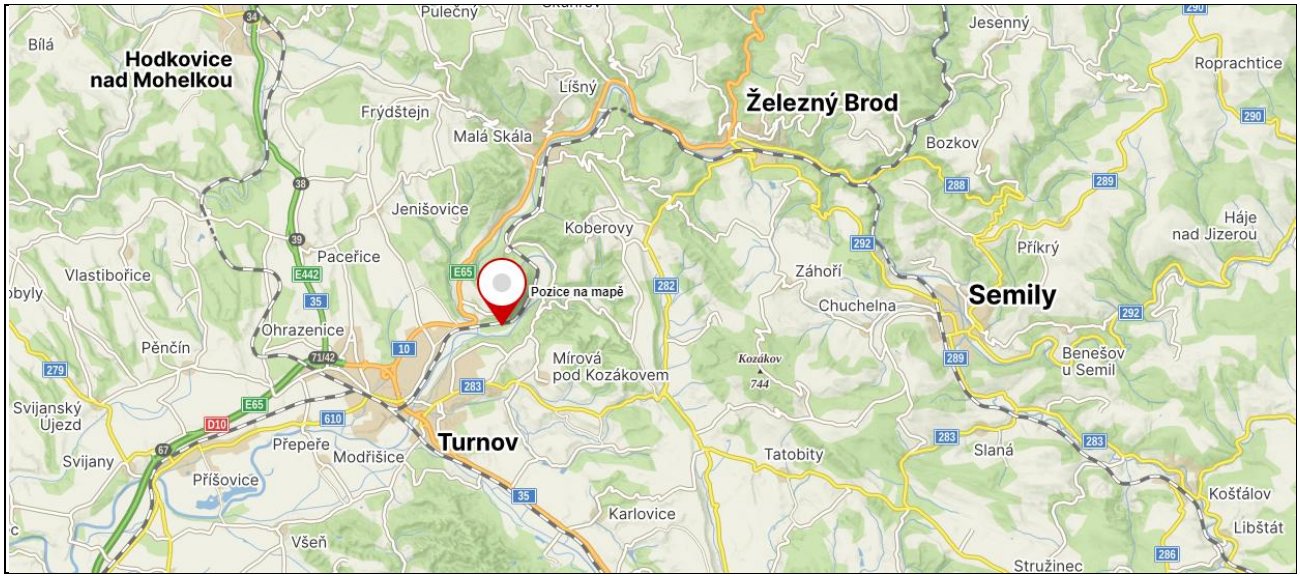
Dále se znalec zabýval aktuální situací na trhu s obdobnými pozemky.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace

Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí





G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo určit cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemků parc.č. 480/5 a 849, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Bukovina u Turnova, obci Turnov, okrese Semily (LV č. 356), pro účely insolvenčního řízení

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemků parc.č. 480/5 a 849, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Bukovina u Turnova, obci Turnov, okrese Semily (LV č. 356), určuji ve výši

3 750 000,- Kč

Slovy: tři-miliony-sedm-set-padesát-tisíc-korun-českých

Vyhrazuji si právo na změnu hodnocení a závěrů ve znaleckém posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování uvedeného posudku nebyly známy nebo jsem je neměl k dispozici.
Záležitosti právního charakteru nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku, neboť mně jako znalci nepřísluší podávat vyjádření právního charakteru a rovněž mě nepřísluší předběžně řešit právní otázky jednoznačně a neupozornit na jiné alternativy. Citace některých právních pojmů předpisů je provedeno ve znaleckém posudku z pohledu znalce.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Odměna za znalecký posudek byla sjednána smluvně.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 62936/2024 do evidence posudků.

V Ostravě 3.9.2024

[redacted]

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava

Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

Upozornění:
Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno, a nesmí být zveřejněn třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena. © René Butkov, 2024