

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 27757/2023

(označení 7701-251/2023)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemku parc.č. 438, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 253 a pozemků parc.č. 437 a 439, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Kobeřice ve Slezsku, obec Kobeřice, okres Opava (LV č. 768), 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. **KSOS 40 INS 7251 / 2023**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 19.6.2023 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA

Česká 754/25

700 30 Ostrava

IČ: 73296686

Počet stran: 16 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 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 23.6.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou nemovité věci jako podklad pro insolvenční řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- pozemek parc.č. 438, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 253 a pozemky parc.č. 437 a 439, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Kobeřice ve Slezsku, obec Kobeřice, okres Opava (LV č. 768)
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 768 pro k.ú. Kobeřice ve Slezsku ze dne 23.5.2023

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 znalcem dne 19.6.2023 za účasti dlužníka (Jan Pešát)

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (rodinné domy), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace [cenovamapa.cz](http://www.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](http://www.cenovamapa.cz) jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv.

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 nálezný znalec 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 vlastník je v KN na LV č. 768 uveden:

Pešát Jan, Dubová 253/14, 74727 Kobeřice

Omezení vlastnického práva:

Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Pešát Jan

Zahájení exekuce - Pešát Jan

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název nemovité věci: Rodinný dům č.p. 253, vč. pozemků
Adresa nemovitosti: ul. Dubová 253/14, Kobeřice
Okres: Opava
Obec: Kobeřice
Katastrální území: Kobeřice ve Slezsku

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Opava, v obci Kobeřice, při ul. Dubová, cca 600 m východně od zastávky autobusu „Kobeřice, most“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 1595/1 (pozemek je ve vlastnictví obce Kobeřice). V obci Kobeřice je k dispozici rozšířená občanská vybavenost, vzdálenost do centra obce je cca 1 km. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Opava, ve vzdálenosti cca 15 km od nemovité věci.

Nemovitá věc je tvořena: pozemkem parc.č. 438, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 253 a pozemky parc.č. 437 a 439, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Kobeřice ve Slezsku, obec Kobeřice, okres Opava (LV č. 768).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení
- výborný technický stav domu (novostavba z roku 2015)

Negativa oceňované nemovité věci:

- nesoulad právního stavu se skutečným: stavba garáže není zkolaudována, zapsaná, ani zakreslená v Katastru nemovitostí

Popis

A) pozemky

| <i>Pozemky</i> | <i>Parcela</i> | <i>Výměra [m2]</i> | <i>Druh pozemku</i> | <i>Způsob využití</i> | <i>Způsob ochrany</i> |
|--|----------------|--------------------|-----------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| | 437 | 293 | zastavěná plocha a nádvoří | zbořeniště | |
| | 438 | 462 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| <i>Součástí je stavba: Kobeřice, č.p. 253, rod.dům</i> | | | | | |
| <i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 438</i> | | | | | |
| | 439 | 102 | zahrada | | zemědělský půdní fond |

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu č.p. 253, součástmi a příslušenstvím. Pozemky jsou rovinaté a nachází se na nich rodinný dům, vedlejší stavby (garáž a hospodářská budova), trvalé porosty a venkovní úpravy. Celková výměra pozemků činí 857 m².

B) stavby:

- Rodinný dům č.p. 253, součást pozemku parc.č. 438

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, nepodsklepený, s jedním NP pod plochou střechou. Základy objektu jsou betonové. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné z tvárnic YTONG. Stropy jsou s rovným podhledem. Střecha je plochá, se střešní krytinou z PVC folie. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou novodobé na zateplení (10 cm), vnitřní omítky jsou vápenné. Vnitřní keramické obklady jsou provedeny v koupelně a na WC. Okna jsou instalována plastová (s trojsklem), dveře jsou hladké plné v obložkách. Podlahy v obytných místnostech tvoří plovoucí podlahy, v ostatních prostorách jsou keramické dlažby. Vytápění domu je podlahové, prostřednictvím tepelného čerpadla. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Je proveden rozvod vody studené a teplé, zdrojem teplé vody jsou kotel ÚT a el. bojler. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka s vestavnými spotřebiči. Vybavení sanity tvoří vana, sprchový kout, umyvadlo a WC. Ostatní vybavení tvoří krb.

Stavba je napojena na IS: voda, elektro a kanalizace. Plyn není v domě proveden.

Dispoziční řešení:

1.NP – zádveří, kuchyně s obývacím pokojem, 3 pokoje, chodba, koupelna, WC a technická místnost

Zastavěná plocha objektu činí cca 178 m². Celková obytná plocha činí cca 135 m².

Stavba je v užívání od roku 2015 a nachází se ve výborném technickém stavu.

C) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:

- venkovní úpravy

přípojky IS (voda, elektro, kanalizace), zpevněné plochy, oplocení (částečně zděné, částečně pletivo) vč. vrat a vrátek a krytá terasa

- vedlejší stavba (hospodářská budova)

Jedná se o původní přízemní hospodářskou budovu, s plochou střechou, krytinou IPA. Podlaha je betonová.

- garáž

Na pozemku p.č. 437 a 438 stojí garáž. Stavba je provedena z betonového monolitu. Střechou je plochá. Podlaha je betonová, okna plastová, vrata sekční na dálkové ovládání. Ve stavbě jsou provedeny rozvody elektro a vody.

Zastavěná plocha činí cca 50 m².

Stavba garáže není zkolaudována, zapsaná, ani zakreslená v Katastru nemovitostí

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 prodeji 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 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota, přikládána 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 omezeně obchoduje s rodinnými domy (novostavbami). Nabídka prakticky není. V minulosti se v okolí nemovité věci zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 4 400 tis. až 6 600 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, příslušenství, velikosti obytné plochy a pozemku, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 1: Srovnávací analýza:

| | oceňovaná Dubová 253, Koberice | Srov. 1 Na Bahna 480, Vřesina | Srov. 2 Strmá 642, Příšt' | Srov. 3 Stiborská 6, Sudice | Srov. 4 Bělá 205 |
|---|--------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
| ZÁKLADNÍ ÚDAJE | | | | | |
| plocha pozemku | 857 | 550 | 670 | 1009 | 669 |
| užitná plocha | 135 | 85 | 120 | 150 | 200 |
| Realizovaná cena | | 6 150 000 | 6 580 000 | 4 400 000 | 6 244 000 |
| EKONOMICKÉ ÚDAJE | | | | | |
| Typ transakce | | realizovaný převod | realizovaný převod | realizovaný převod | realizovaný převod |
| <i>korekce pro typ trans.</i> | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Koeficient pro datum prodeje | | kvě.22 | úno.22 | čvc.22 | bře.22 |
| <i>korekce pro datum prodeje</i> | | 0,95 | 0,90 | 0,95 | 0,90 |
| CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY | | | | | |
| | | 5 842 500 Kč | 5 922 000 Kč | 4 180 000 Kč | 5 619 600 Kč |
| FYZICKÉ ASPEKTY | | | | | |
| K1 | | horší | horší | horší | horší |
| <i>korekce pro tech. Stav a vybavení</i> | | 1,05 | 1,05 | 1,10 | 1,05 |
| K2 | | srovnatelná | srovnatelná | horší | horší |
| <i>korekce pro lokalitu/ umístění</i> | | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,05 |
| K3 | | horší | horší | horší | horší |
| <i>korekce pro příslušenství</i> | | 1,10 | 1,10 | 1,15 | 1,15 |
| <i>K4 - korekce velikosti pozemku</i> | | 1,15 | 1,10 | 0,90 | 1,10 |
| cena za m2 užitné plochy | | 91297,65 | 62699,18 | 33312,51 | 39187,23 |
| <i>K5 - korekce pro velikost UP</i> | | 0,85 | 0,95 | 1,05 | 1,25 |
| průměrná zjištěná cena za m2 užitné plochy | 55 282 | 77 603 | 59 564 | 34 978 | 48 984 |
| Indikovaná hodnota nemovité věci | 7 463 117 | | | | |

Přepočtená cena za m2 UP = (prodejní cena * korekce pro typ transakce * korekce pro datum prodeje * K1 * K2 * K3 * K4 * K5) / užitná podlahová plocha

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil rozdílná data prodejů. V posledních 2 letech ceny nemovitostí dramaticky rostly. Růst cen se zastavil v druhém čtvrtletí roku 2022 a od třetího čtvrtletí již dochází k poklesu cen. V letošním roce se očekává další pokles cen. Z důvodu poklesu cen v současné době znalec uplatnil sražku k realizovaným cenám u nemovitostí, které byly prodány v roce 2022, v době, kdy byly ceny na maximech.

K1 - Koeficient úpravy na technický stav a vybavení – domy v lepším stavu nebo s lepším vybavením mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1, se srovnatelným příslušenstvím je index roven 1

K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

K5 - Koeficient úpravy na velikosti UP (užitná plocha) – objekty s větší UP mají index větší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou UP klesá jednotková cena za m2)

Cena obvyklá nemovité věci zjištěna srovnáním (orientační): 7 463 117,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci zjištěna srovnáním (zaokrouhleno): 7 460 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné rodinné domy se v okolí obchodují v rozmezí cca 4 400 tis. až 6 600 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné zejména co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, případně technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti.

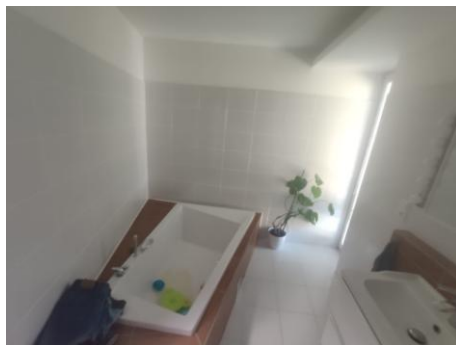
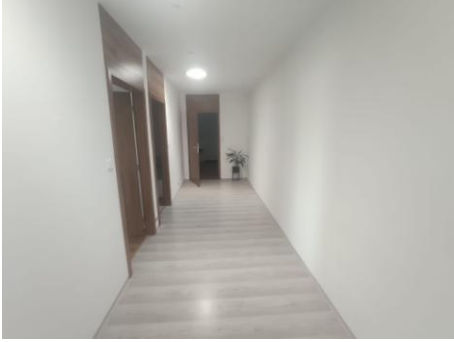
Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K5.

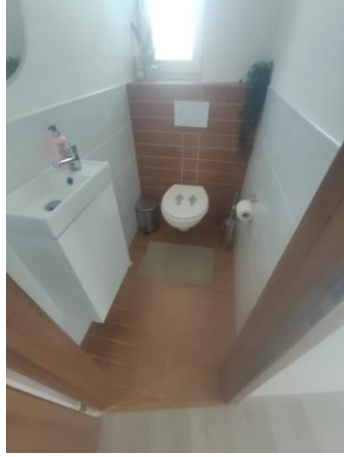
Dále zohlednil rozdílná data prodeje nemovitých věcí v návaznosti na aktuální situaci na trhu.

F. PŘÍLOHY

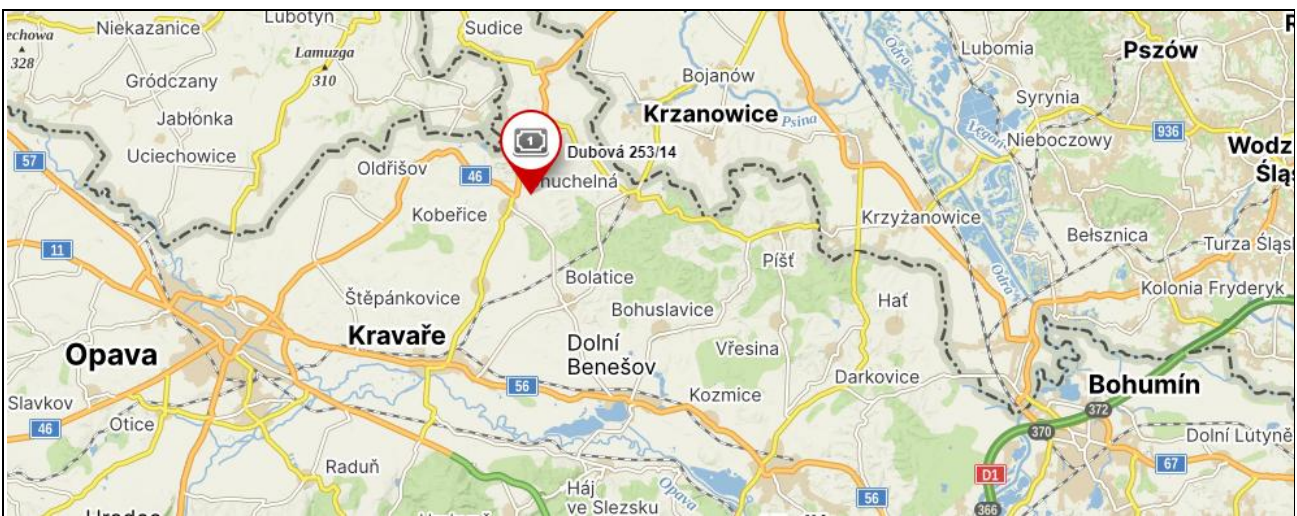
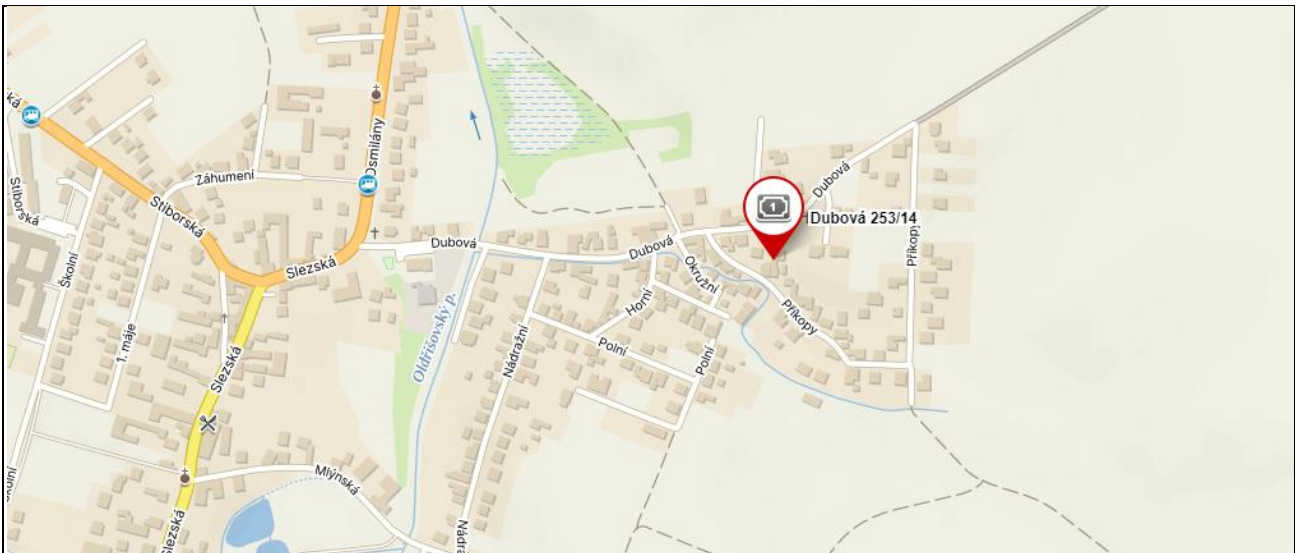
Příloha č. 1: Fotodokumentace







Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, ul. Na Bahna 480, Vřesina

Realizovaná cena: 6 150 000,- Kč

Užitná plocha: 85 m²

Výměra pozemků: 550 m²

Novostavba rodinného domu 4+kk z roku 2021. Kuchyňská linka na míru s vestavnými spotřebiči (myčka, indukce, lednice, mrazák, mikrovlnná trouba, horkovzdušná trouba a digestoř). Koupelna vybavena vanou a sprchovacím koutem, WC zvlášť. Vytápění zajišťuje elektrické podlahové topení, teplotu lze regulovat v každém pokoji zvlášť. Rodinný dům je kompletně dokončený a zkolaudovaný.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2022

Řízení č. **V-4481/2022-806**



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, ul. Strmá 642, Píšť

Realizovaná cena: 6 580 000,- Kč

Užitná plocha: 120 m²

Plocha pozemku: 670 m²

Novostavba rodinného domu o dispozici 4+kk z roku 2021. Jedná se o zděnou stavbu, obdélníkového tvaru s valbovou střechou. Pozemek je rovinný, obdélníkového tvaru, s napojením na vodovod a elektřinu (možnost i plyn). V domě lze využít půdu jako obytnou část. Dům je vytápěn podlahovým topením, ve všech místnostech, tepelným čerpadlem. V domě se nachází zádveří, kuchyň spojená s obývacím pokojem se vstupem na zahradu s terasou, k dispozici je spíž, dále 2 dětské pokoje, ložnice s šatnou. Samostatné WC, koupelna s WC + sprchový kout a vana, technická místnost, kde se nachází čerpadlo s akumulací nádobou a je zde možnost umístit pračku, sušičku a další. K dispozici je kryté stání pro auto.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 2/2022

Řízení č.: **V-1297/2022-806**



Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, ul. Stiborská 6, Sudice

Realizovaná cena: 4 400 000,- Kč

Užitná plocha: 150 m²

Plocha pozemku: 1 009 m²

Rodinný dům 5+kk z roku 2009. Podlahové vytápění na plyn, alternativně s krbem na tuhá paliva. V přízemí obývací pokoj s kuchyňským koutem a vstupem na terasu, pokoj, koupelna se sprchovým koutem a toaletou, v patře jsou další tři ložnice, z toho jedna se šatnou, z každého pokoje vstup na balkon, dále koupelna s rohovou vanou a toaletou. Dům zateplen.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 7/2022

Řízení č.: **V-6695/2022-806**



Nemovitá věc č. 4

Rodinný dům, Bělá 205

Realizovaná cena: 6 244 000,- Kč

Užitná plocha: 200 m²

Plocha pozemku: 669 m²

Novostavba rodinného domu ve dvou nadzemních podlažích. Dům dále disponuje zahradou s posezením. Vytápění domu zajišťuje výkonné tepelné čerpadlo (voda-vzduch).

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2022

Řízení č.: V-2158/2022-806_



G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo určit cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. 438, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 253 a pozemků parc.č. 437 a 439, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Koberice ve Slezsku, obec Koberice, okres Opava (LV č. 768), pro účely insolvenčního řízení

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. 438, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 253 a pozemků parc.č. 437 a 439, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Koberice ve Slezsku, obec Koberice, okres Opava (LV č. 768), určuji ve výši

7 460 000,- Kč

Slovy: sedm-milion-čtyři-sta-šedesát-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 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 27757/2023 evidence posudků.

V Ostravě 23.6.2023



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, 2023