

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 24472/2023

(označení 7674-224/2023)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci:

a) spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na bytové jednotce č. 539/1, umístěné v bytovém domě č.p. 538, 539 na pozemku parc.č. st. 713 (LV č. 2356), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 101/9600 na společných částech bytového domu č.p. 538, 539 na pozemku parc.č. st. 713 a pozemku parc.č. st. 713 (LV č. 1927) a spoluvlastnického podílu ve výši 101/9600 na pozemku parc.č. 1351/1 (LV č. 2921), katastrální území Horní Rokytnice nad Jizerou, obec Rokytnice nad Jizerou, okres Semily,

b) spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na pozemcích parc.č. 389, 390, 391/1, 391/2, 392, 393 a 417/1, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Bratrouchov, obec Jablonec nad Jizerou, okres Semily (LV č. 636),
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. KSHK 45 INS 2633/2021

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 28.6.2023 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA

Česká 754/25

700 30 Ostrava

IČ: 73296686

Počet stran: 21 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 21.8.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou nemovité věci jako podklad pro insolvenční řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 na bytové jednotce č. 539/1, umístěné v bytovém domě č.p. 538, 539 na pozemku parc.č. st. 713 (LV č. 2356), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 101/9600 na společných částech bytového domu č.p. 538, 539 na pozemku parc.č. st. 713 a pozemku parc.č. st. 713 (LV č. 1927) a spoluvlastnický podíl ve výši 101/9600 na pozemku parc.č. 1351/1 (LV č. 2921), katastrální území Horní Rokytnice nad Jizerou, obec Rokytnice nad Jizerou, okres Semily,
- spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 na pozemcích parc.č. 389, 390, 391/1, 391/2, 392, 393 a 417/1, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Bratrouchov, obec Jablonec nad Jizerou, okres Semily (LV č. 636),
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Informativní výpisy z katastru nemovitostí LV č. 2356, 1927 a 2921 pro k.ú. Horní Rokytnice nad Jizerou a LV č. 636 pro k.ú. Bratrouchov ze dne 13.7.2023

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Informace získané z LHO

Prohlídka znalcem dne 28.6.2023.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (bytové jednotky, lesní pozemky), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. 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.

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 nálezy 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

a) Jako vlastník je v KN na LV č. 2356 uveden:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Šimůnek Robert, Horní Rokytnice 539, 51245 Rokytnice nad Jizerou	1/6
Šimůnková Wanda, Horní Rokytnice 539, 51245 Rokytnice nad Jizerou	5/6

Jako spoluvlastník je v KN na LV č. 1927 uveden:

Šimůnek Robert, Horní Rokytnice 539, 51245 Rokytnice nad Jizerou podíl 101/9600

Jako spoluvlastník je v KN na LV č. 2921 uveden:

Šimůnek Robert, Horní Rokytnice 539, 51245 Rokytnice nad Jizerou podíl 101/9600

Omezení vlastnického práva:

o Věcné břemeno (podle listiny)

vstupu za účelem údržby, oprav a užívání lyžařského vleku a jízdy rolbou v rozsahu stanoveném GP č.1449-446/2006

Oprávnění pro

Stavba: bez čp/če na parc. St. 1218, Stavba: Horní Rokytnice, č.p. 664

Povinnost k

Parcela: 1351/1

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.08.2007.

V-1043/2007-631

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Tento typ věcného břemene nemá negativní dopad do ceny obvyklé nemovité věci.

b) Jako spoluvlastník je v KN na LV č. 636 uveden:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Šimůnek Ladislav, Urxova 214/14, Třebeš, 50006 Hradec Králové	1/2
Šimůnek Robert, Horní Rokytnice 539, 51245 Rokytnice nad Jizerou	1/6
Šimůnková Wanda, Horní Rokytnice 539, 51245 Rokytnice nad Jizerou	1/3

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

a) Název nemovité věci: Bytová jednotka č. 539/1, vč. podílu na budově a pozemcích

Adresa nemovitosti: ul. Horní Rokytnice 539, Rokytnice nad Jizerou

Okres: Semily

Obec: Rokytnice nad Jizerou

Katastrální území: Horní Rokytnice nad Jizerou

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Semily, ve městě Rokytnice nad Jizerou, části Horní Rokytnice, naproti Hotelu Helena. Vzdálenost k zastávce MHD autobusu „Rokytnice nad Jizerou, Horní Rokytnice nad Jizerou“ je cca 200 m. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů pro ubytování a objektů individuálního bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 3262/1 (pozemek je ve vlastnictví města Rokytnice nad Jizerou). Ve městě Rokytnice nad Jizerou je k dispozici rozšířená občanská vybavenost, vzdálenost do centra města je cca 2 km. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Semily, ve vzdálenosti cca 20 km od nemovitých věcí.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění ve vyhledávané lokalitě k bydlení a rekreaci (horské středisko v Krkonoších)
- podíl na pozemku zahrady u bytového domu

Negativa oceňované nemovité věci:

- bytová jednotka je v původním stavu, s předpokladem dalších investic na modernizaci bytové jednotky
- předmětem ocenění je menšinový spoluvlastnický podíl ve výši 1/6
- bytový dům není zateplen

Nemovitá věc je tvořena: spoluvlastnickým podílem ve výši 1/6 na bytové jednotce č. 539/1, umístěné v bytovém domě č.p. 538, 539 na pozemku parc.č. st. 713 (LV č. 2356), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 101/9600 na společných částech bytového domu č.p. 538, 539 na pozemku parc.č. st. 713 a pozemku parc.č. st. 713 (LV č. 1927) a spoluvlastnickým podílem ve výši 101/9600 na pozemku parc.č. 1351/1 (LV č. 2921), katastrální území Horní Rokytnice nad Jizerou, obec Rokytnice nad Jizerou, okres Semily,

Nemovité věci mají způsob ochrany nemovitosti:

Způsob ochrany nemovitosti

Název
evropsky významná lokalita
ptačí oblast
ochranné pásmo národního parku

Popis bytové jednotky č. 539/1

Bytový dům, ve kterém se oceňovaná bytová jednotka nachází, je samostatně stojící, podsklepený, se dvěma nadzemními podlažními a obytným podkrovím a půdou pod valbovou střechou. Stavba je bez výtahu. Společné části domu tvoří kolárna.

Stavba je napojena na IS: voda, elektro a kanalizace.

Bytový dům je v užívání cca od roku 1968 a prošel pouze částečnou revitalizací (pouze nová okna).

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v 1. NP, jedná se o byt o velikosti 2+1.

Podlahy v obytných místnostech tvoří krytiny PVC, v koupelně je dlažba. Vybavení kuchyně tvoří původní kuchyňská linka. Vybavení sanity tvoří vana, umyvadlo a WC. Okna v bytě jsou plastová. Vytápění bytu je lokální, prostřednictvím přímotopů a kamny na tuhá paliva v kuchyni.

Bytová jednotka se nachází v původním stavu, s předpokladem dalších investic na celkovou modernizaci a rekonstrukci.

Podlahová plocha bytu činí cca 58 m². K bytové jednotce patří sklepní kóje v 1.PP.

Popis pozemku parc.č. 1351/1 (LV č. 2921), katastrální území Horní Rokytnice nad Jizerou, obec Rokytnice nad Jizerou, okres Semily

Pozemek slouží jako zahrada u bytového domu č.p. 538 a 539, ve spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek v bytovém domě č.p. 538 a 539.

Na pozemku se nachází stavby (užívané spoluvlastníky), venkovní úpravy (zpevněné plochy) a trvalé porosty.

Popis pozemku:

<i>Pozemky Parcela</i>	<i>Výměra [m²]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
1351/1	2991	trvalý travní porost		evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku, zemědělský půdní fond

b) Název nemovité věci: Pozemky na LV č. 636

Okres: Semily

Obec: Jablonec nad Jizerou

Katastrální území: Bratrouchov

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Semily, ve městě Jablonec nad Jizerou, části Bratrouchov, poblíž stavby rodinného domu č.p. 6.

Pozemky parc.č. 391/1, 391/2, 392 a 393 jsou lesní pozemky s trvalými porosty.

Pozemek parc.č. 417/1 je pozemkem zemědělským – z větší části porostlý trvalými porosty

Pozemky parc.č. 389 a 390 jsou pozemky ostatních ploch – porostlé trvalými porosty

Dle dálkového náhledu do Lesní hospodářské osnovy (LHO) se na pozemcích nachází:

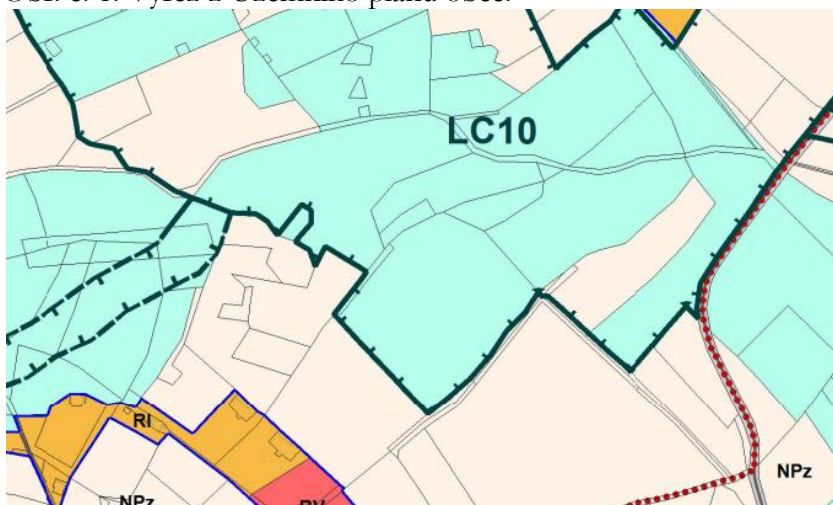
Parc.č. 391/2, 391/1 a 392

smrk ztepilý, zastoupení 90 %, bříza bělokorá, zastoupení 9%, modřín opadavý, zastoupení 1%, stáří 72 let, zakmenění 10

Parc.č. 393

smrk ztepilý, zastoupení 90 %, bříza bělokorá, zastoupení 10%, stáří 58 let, zakmenění 8

Obr. č. 1: Výřez z Územního plánu obce:



PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stabilizované plochy	plochy změn	plochy územních rezerv
NPz		PLOCHY PŘÍRODNÍ zemědělské
NPI		PLOCHY PŘÍRODNÍ lesní

Popis pozemků:

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
389	539	ostatní plocha	neploďná půda	evropsky významná lokalita, národní park, ptačí oblast
390	223	ostatní plocha	neploďná půda	evropsky významná lokalita, národní park, ptačí oblast
391/1	7008	lesní pozemek	les jiný než hospodářský	evropsky významná lokalita, národní park, pozemek určený k plnění funkcí lesa, ptačí oblast
391/2	11845	lesní pozemek	les jiný než hospodářský	evropsky významná lokalita, národní park, pozemek určený k plnění funkcí lesa, ptačí oblast
392	1050	lesní pozemek	les jiný než hospodářský	evropsky významná lokalita, národní park, pozemek určený k plnění funkcí lesa, ptačí oblast
393	2007	lesní pozemek	les jiný než hospodářský	evropsky významná lokalita, národní park, pozemek určený k plnění funkcí lesa, ptačí oblast
417/1	7125	trvalý travní porost		evropsky významná lokalita, národní park, ptačí oblast, zemědělský půdní fond

Celková výměra pozemků činí 29 797 m².

Nemovitá věc je tvořena: spoluvlastnickým podílem ve výši 1/6 na pozemcích parc.č. 389, 390, 391/1, 391/2, 392, 393 a 417/1, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Bratrouchov, obec Jablonec nad Jizerou, okres Semily (LV č. 636).

Nemovité věci mají způsob ochrany nemovitosti:

Způsob ochrany nemovitosti

Název
evropsky významná lokalita
ptačí oblast
národní park

2. Obsah znaleckého posudku

- I. Odhad ceny obvyklé
- II. Ocenění spoluvlastnického podílu

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, 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.

a) Ocenění bytové jednotky č. 539/1, umístěné v bytovém domě č.p. 538, 539 na pozemku parc.č. st. 713 (LV č. 2356), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 101/9600 na společných částech bytového domu č.p. 538, 539 na pozemku parc.č. st. 713 a pozemku parc.č. st. 713 (LV č. 1927) a spoluvlastnického podílu ve výši 101/9600 na pozemku parc.č. 1351/1 (LV č. 2921), katastrální území Horní Rokytnice nad Jizerou, obec Rokytnice nad Jizerou, okres Semily

V současné době se v okolí běžně obchoduje s bytovými jednotkami. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 1 800 tis. až 2 800 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti bytové jednotky, příslušenství, apod.

Příklady obdobných bytů pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 1: Srovnávací analýza:

srovnávané byty	lokality	cena realizovaná	korekce ceny na faktor času	výměra užitné plochy bytu v m2	redukovaná cena na pramen za m2	K1	K2	K3	K4	výsledná cena za m2
byt č.1	Kořenov 728	2 600 000	0,95	78	31 667	0,70	1,00	1,10	1,00	24 383
byt č.2	Poniklá 264	1 998 000	0,95	60	31 635	1,00	1,00	1,10	1,00	34 799
byt č.3	Haratice 140	1 845 000	0,90	57	29 132	1,00	1,00	1,10	1,00	32 045
byt č.4	Zlatá Olešnice 239	2 800 000	0,95	79	33 671	0,85	1,00	1,10	1,00	31 482
průměrná indexovaná hodnota										30 677

Výměra bytu v m2	průměrná indexovaná hodnota	cena bytu zjištěná srovnáním
58,9	30 677	1 806 888

výsledná cena za m2 = cena realizovaná * korekce na faktor času / výměra * K1*K2*K3*K4

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav bytu: bytové jednotky č. 1 a 4 jsou v lepším stavu - index je menší než 1; ostatní jednotky jsou ve srovnatelném stavu -index je roven 1

K2 - Koeficient úpravy na celkový stav domu: bytové domy jsou ve srovnatelném stavu - index roven 1

K3 - Koeficient úpravy na lokalitu: srovnávané byty č. 1,2,3 a 4 se nachází v mírně horších lokalitách, index je větší než 1

K4 - objektivizační koeficient (balkon, lodžie, zahrada): bytové jednotky mají srovnatelné příslušenství - index je roven 1

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil rozdílná data prodejů. V posledních 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 srazku k realizovaným cenám nemovitostí, protože byly prodány v době, kdy byly ceny na vyšších úrovních než v současnosti.

Cena obvyklá nemovité věci zjištěná srovnáním (orientační):

1 806 888,- Kč

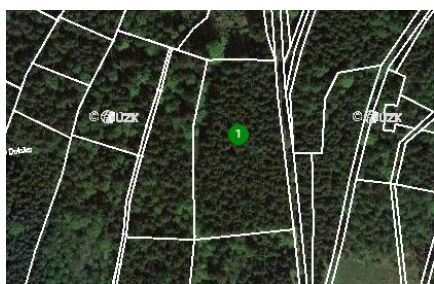
b) Ocenění pozemků parc.č. 389, 390, 391/1, 391/2, 392, 393 a 417/1, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Bratrouchov, obec Jablonec nad Jizerou, okres Semily (LV č. 636),

V současné době se v okolí nemovité věci běžně obchoduje s lesními pozemky. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí cca 15 až 70,- Kč/m² pozemku, dle velikosti, součástí a příslušenství, apod.

Příklady obdobných pozemků pro srovnání:

1) Pozemek lesa, Poniklá, 8 423 m²

Realizovaná cena: 300 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 36 Kč za m²



Pozemek lesa, parc.č. 668 s trvalými porosty

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

Řízení č.: V-2627/2022-608

2) Pozemek lesa, Bratrouchov, 2 579 m²

Realizovaná cena: 180 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 70 Kč za m²



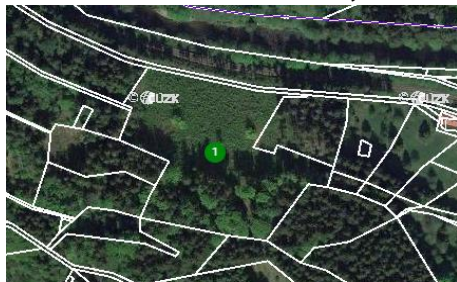
Pozemek lesa, parc.č. 1526 s trvalými porosty

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

Řízení č.: V-648/2022-608

3) Pozemek lesa, Jablonec nad Jizerou, 11 947 m²

Realizovaná cena: 180 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 15 Kč za m²



Pozemek lesa, parc.č. 2411 částečně s trvalými porosty

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

Řízení č.: V-2685/2022-608

4) Pozemky lesa, Zlatá Olešnice, 22 783 m²

Realizovaná cena: 1 000 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 44,- Kč za m²



Pozemky lesa s trvalými porosty, parc.č. 317/1 a 397/7

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

Řízení č.: V-2203/2022-504

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 2 srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokality	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	koefficient příslušenství (trvalé porosty)	koefficient velikosti	výsledná cena za m ²
pozemek 1	Poniklá	300 000	1,10	8 423	1,00	0,90	35,26
pozemek 2	Bratrouchov	180 000	1,10	2 579	1,00	0,70	53,74
pozemek 3	Jablonec n.Jizerou	180 000	1,10	11 947	1,30	0,95	20,47
pozemek 4	Zlatá Olešnice	1 000 000	1,10	22 783	1,00	1,00	48,28
průměrná indexovaná hodnota							39,44
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)							40,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
29 797	40,00	1 191 880

Výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce ceny na faktor času * koefficient příslušenství * koefficient velikosti /výměra

Korekce na faktor času (datum prodeje) – znalec zohlednil růst cen v čase. V posledních letech ceny nemovitých věcí dramaticky rostly. Tento růst cen se zastavil v druhém čtvrtletí roku 2022 a od té doby ceny nemovitých věcí klesají. Tento pokles cen se týká zejména bytů a rodinných domů. U zemědělských a lesních pozemků tento trend dosud nebyl zaznamenán. Ceny pozemků neustále rostou. Dle Zprávy o trhu s půdou z ledna 2023 (zdroj: www.farmy.cz) cena zemědělské půdy za rok 2022 meziročně vzrostla o 13,5%. V posledním čtvrtletí roku 2022 došlo dokonce k poklesu cen. Pro účely ocenění znalec uvažuje s meziroční změnou ve výši 10%.

Koefficient příslušenství (zalesnění): srovnávané pozemky č. 1, 2 a 4 mají srovnatelné zalesnění, index je roven 1; pozemek č. 3 je částečně porostlý, index je větší než 1

Koefficient velikosti: pozemky s výrazně menší výměrou mají index menší než 1 (s rostoucí výměrou pozemku klesá jeho jednotková cena)

Cena obvyklá nemovité věci zjištěná srovnáním (orientační): 1 191 880,- Kč

II) Ocenění spoluvlastnického podílu

Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu.

Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

a) Ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na bytové jednotce č. 539/1, umístěné v bytovém domě č.p. 538, 539 na pozemku parc.č. st. 713 (LV č. 2356), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 101/9600 na společných částech bytového domu č.p. 538, 539 na pozemku parc.č. st. 713 a pozemku parc.č. st. 713 (LV č. 1927) a spoluvlastnického podílu ve výši 101/9600 na pozemku parc.č. 1351/1 (LV č. 2921), katastrální území Horní Rokytnice nad Jizerou, obec Rokytnice nad Jizerou, okres Semily,

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (podíl 1/6), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 30 % z ceny spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Cena obvyklá nemovité věci:	1 806 888,- Kč
Cena spoluvl. podílu 1/6	301 148,- Kč
Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu:	- 30%

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 činí: 210 803,60 Kč

Tržní hodnota spoluvl. podílu ve výši 1/6 činí (zaokrouhleno): 210 000,- Kč

b) Ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na pozemcích parc.č. 389, 390, 391/1, 391/2, 392, 393 a 417/1, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Bratrouchov, obec Jablonec nad Jizerou, okres Semily (LV č. 636),

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (podíl 1/6), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 30 % z ceny spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Cena obvyklá nemovité věci:	1 191 880,- Kč
Cena spoluvl. podílu 1/6	198 646,66 Kč
Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu:	- 30%

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 činí: 139 052,67 Kč

Tržní hodnota spoluvl. podílu ve výši 1/6 činí (zaokrouhleno): 139 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že bytové jednotky se v místě obchodují v rozmezí cca 1 800 tis. až 2 800 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody bytových jednotek jsou odlišné zejména co do technického stavu, velikosti, příslušenství a umístění v lokalitě, použil znalec korekci odlišnosti (K1-K4).

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-K4.

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

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné lesní pozemky se v místě obchodují v rozmezí cca 15 až 70,- Kč/m². Jelikož srovnávané realizované převody pozemků jsou odlišné zejména co do velikosti, a zalesnění použil znalec redukční koeficient velikosti a koeficient příslušenství.

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 velikosti a koeficientem příslušenství.

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

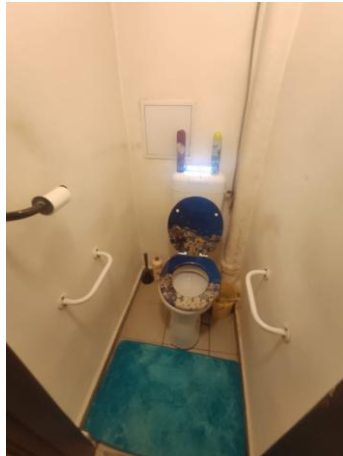
V případech, kde se jedná o ocenění podílů na nemovitých věcech, znalec snížil aritmetické podíly o srážku v závislosti na výši podílu. Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu. Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

E. PŘÍLOHY

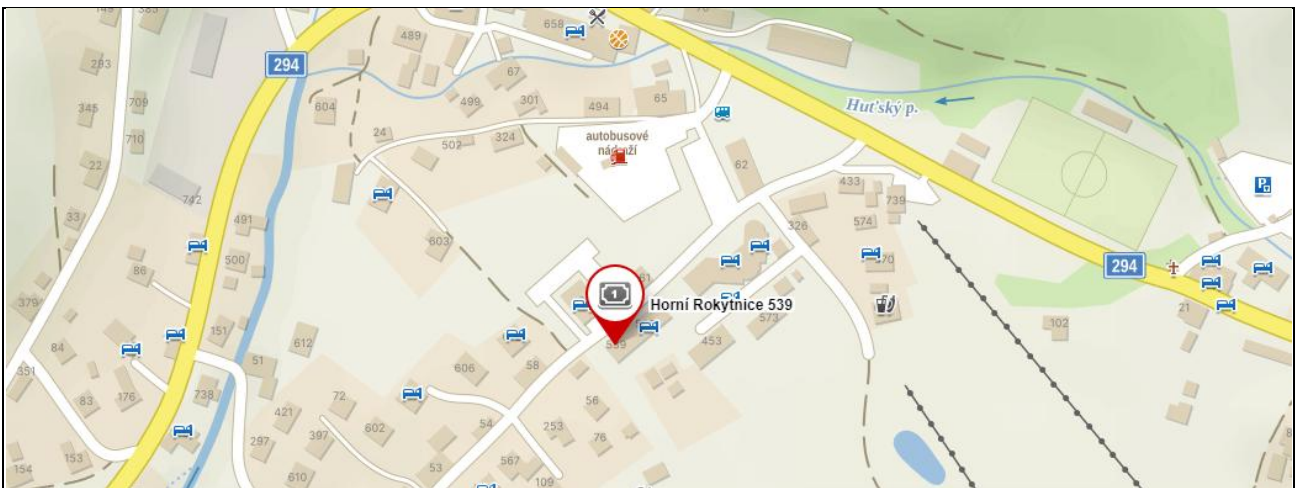
Příloha č. 1: Fotodokumentace



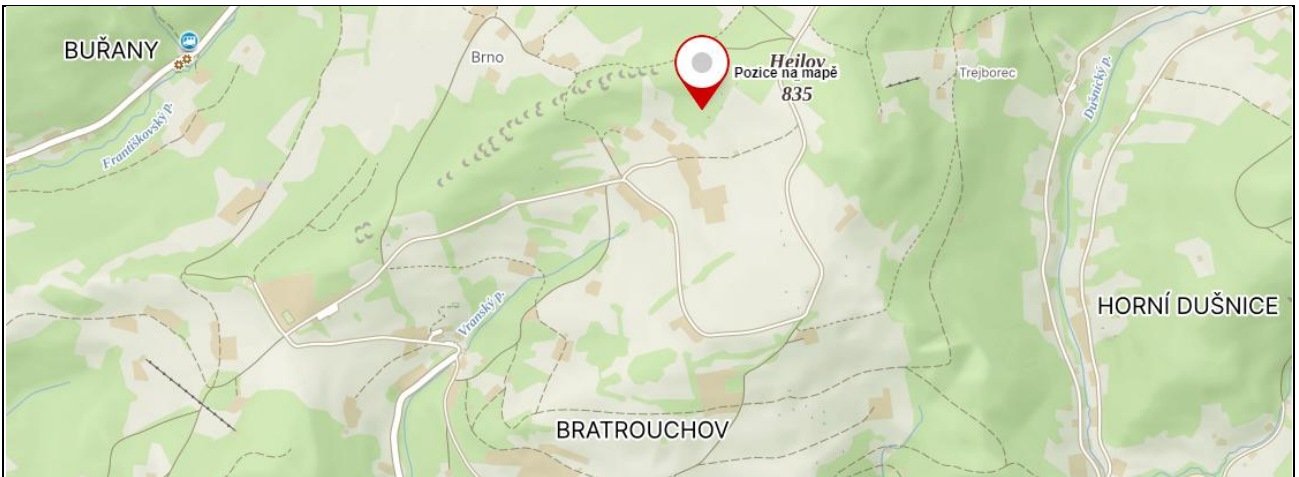
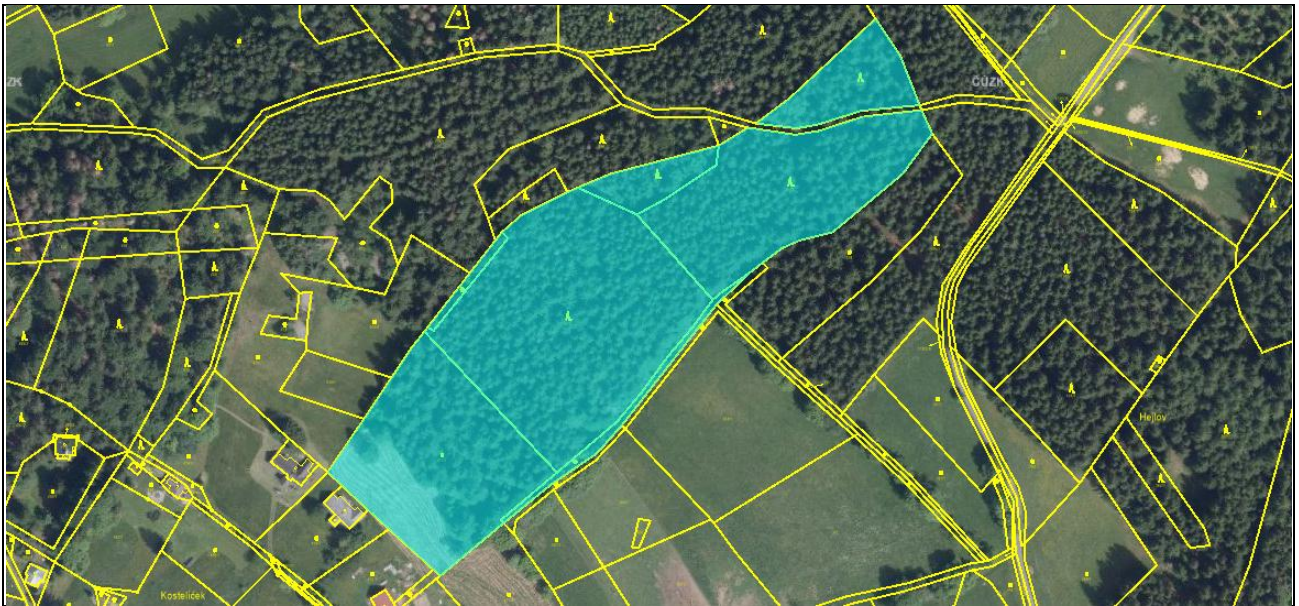


Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí

a) LV č. 2356, 1927 s 2921



b) LV č. 636



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Bytová jednotka 2+kk, Kořenov 728

Realizovaná cena: 2 600 000,- Kč

Užitná plocha: 78 m²

Byt 2+kk ve 2.NP. Vlastní kotel na tuhá paliva - na chodbě (vč. plných zásob dřeva ve 4 kolnách). K dispozici nadstandardní skladovací prostory - sklepy, kolny, komory na chodbě; naproti domu možnost grilování, umístění trampolíny.

Součástí je spoluvlastnický podíl na pozemku okolo bytového domu.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 1/2023

Řízení č. **V-90/2023-504**



Nemovitá věc č. 2

Bytová jednotka 2+1, Poniklá 264

Realizovaná cena: 1 998 000,- Kč

Užitná plocha: 60 m²

Byt v osobním vlastnictví, s dispozicí 2+1 ve 3. patře cihlového domu. Dispozice: vstupní chodba do L, kuchyň, obývací pokoj, ložnice (dětský pokoj), koupelna se sprchovým koutem a samostatné WC. Dům i byt jsou po částečné rekonstrukci (plastová okna, koupelna, v domě střecha). K bytu patří 2 sklepy v přízemí domu a část půdy, parkování na vlastním pozemku u domu. Vytápění bytu zajišťují elektrické přímotopy, v kuchyni a obývacím pokoji je díky komínu možnost připojení na krbová kamna, ohřev vody bojlerem.

Součástí je spoluvlastnický podíl na pozemcích zahrady okolo bytového domu.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 12/2022

Řízení č.: **V-5850/2022-608**



Nemovitá věc č. 3

Bytová jednotka 2+1, Haratice 140

Realizovaná cena: 1 845 000,- Kč

Užitná plocha: 57 m²

Byt 2+1 ve zvýšeném přízemí bytového domu v původním stavu. Okna jsou plastová, podlahy PVC, vytápění je řešeno společným plynovým kotlem, ohřev vody bojlerem v bytě. Koupelna je vybavena vanou a toaleta je umístěna samostatně. K bytu dále náleží sklepní kóje. Dům je celkově v dobrém stavu, má společné prostory (prádelna, sušárna a kotelna) a vlastní pozemek o ploše 420 m² s možností parkování u domu.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 1/2022

Řízení č.: **V-175/2022-504**



Nemovitá věc č. 4

Bytová jednotka 3+1, Zlatá Olešnice 239

Realizovaná cena: 2 800 000,- Kč

Užitná plocha: 79 m²

Byt 3+1+L se nachází ve zvýšeném přízemí cihlového domu po částečné revitalizaci. Bytová jednotka prošla rekonstrukcí: nová kuch. linka, keramický obklad a dlažba v koupelně, závěsné WC, nové PVC, nové dveře včetně zárubní, nové rozvody vody a odpadu, elektroinstalace, atd.

Součástí je spoluvlastnický podíl na pozemcích zahrady okolo bytového domu.

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

Řízení č.: **V-4997/2022-504**



G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo určit cenu obvyklou nemovitých věcí:

- a) spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na bytové jednotce č. 539/1, umístěné v bytovém domě č.p. 538, 539 na pozemku parc.č. st. 713 (LV č. 2356), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 101/9600 na společných částech bytového domu č.p. 538, 539 na pozemku parc.č. st. 713 a pozemku parc.č. st. 713 (LV č. 1927) a spoluvlastnického podílu ve výši 101/9600 na pozemku parc.č. 1351/1 (LV č. 2921), katastrální území Horní Rokytnice nad Jizerou, obec Rokytnice nad Jizerou, okres Semily,
- b) spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na pozemcích parc.č. 389, 390, 391/1, 391/2, 392, 393 a 417/1, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Bratrouchov, obec Jablonec nad Jizerou, okres Semily (LV č. 636),

pro účely insolvenčního řízení

a) Jelikož nelze určit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu, byla určena tržní hodnota.

Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na bytové jednotce č. 539/1, umístěné v bytovém domě č.p. 538, 539 na pozemku parc.č. st. 713 (LV č. 2356), včetně spoluvlastnického podílu ve výši 101/9600 na společných částech bytového domu č.p. 538, 539 na pozemku parc.č. st. 713 a pozemku parc.č. st. 713 (LV č. 1927) a spoluvlastnického podílu ve výši 101/9600 na pozemku parc.č. 1351/1 (LV č. 2921), katastrální území Horní Rokytnice nad Jizerou, obec Rokytnice nad Jizerou, okres Semily, určuji ve výši

210 000,- Kč

Slovy: dvě-stě-deset-tisíc-korun-českých

b) Jelikož nelze určit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu, byla určena tržní hodnota.

Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na pozemcích parc.č. 389, 390, 391/1, 391/2, 392, 393 a 417/1, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Bratrouchov, obec Jablonec nad Jizerou, okres Semily (LV č. 636), určuji ve výši

139 000,- Kč

Slovy: jedno-sto-třicet-devět-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 24472/2023 evidence posudků.

V Ostravě 21.8.2023



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