

Odborné vyjádření znalce

k obvyklé ceně nemovitostí na území Slovenské republiky, v k.ú. Smrečany, Veterná Poruba, Žiar a Svätý Štefan, okres Liptovský Mikuláš

Účel odborného vyjádření

Stanovení ceny obvyklé nemovitostí dlužnice Renáty Vaněčkové k datu 30.4.2024 pro účely prodeje v rámci insolvenčního řízení

Zadavatel:

AAA INSOLVENCE OK v.o.s.
Insolvenční správce dlužníka Renáty Vaněčkové
K Nemocnici 168/18
741 01 Nový Jičín

Vlastnické údaje:

Jako spoluvlastník nemovitostí na listech vlastnictví uvedených níže, na území Slovenské republiky je zapsán:

Renáta Vaněčková

Přehled oceňovaných pozemků na jednotlivých listech vlastnictví a spoluvlastnických podílů:

LV	k.ú.	parc.č.	spoluvl podíl	
			čítateľ	jmenovateľ
327	Smrečany	468/501	29	2800
372	Smrečany	669/1	38894951	4949026976
375	Smrečany	468/502	29	5600
378	Smrečany	678/501	11	1830
391	Smrečany	676	997	98820
496	Smrečany	468/503	29	2800
496	Smrečany	468/504	29	2800
800	Smrečany	677	83	8400
893	Veterná Poruba	391/502	1	16
1047	Veterná Poruba	391/501	1	16
393	Žiar	476/1	4891	967680
393	Žiar	476/4	4891	967680
457	Žiar	1099/11	83	8400
457	Žiar	474	83	8400

499	Žiar		237	4891	967680
514	Žiar	657/1		1297	151200
559	Žiar		663	38894951	4949026976
559	Žiar	669/1		38894951	4949026976
641	Žiar		475	4891	967680
732	Žiar	1099/10		83	8400
852	Svätý Štefan		2916	1	10
1721	Svätý Štefan		2915	1	10

Dokumentace

Výpisy z katastru nemovitostí uvedené výše

Dálkové nahlížení do katastru nemovitostí Slovenské republiky

Informace ze slovenských realitních serverů a nabídek slovenských realitních kanceláří

Předmět ocenění:

Předmětem ocenění jsou zemědělské pozemky v okrese Liptovský Mikuláš.

Jedná se o zemědělské pozemky druhu trvalý travní porost (TTP), orná půda (OP).

Přehled pozemků dle jednotlivých LV, druhu pozemku, jejich výměra a spoluvlastnický podíl na pozemcích je uveden zde:

LV	k.ú.	parc.č.	výměra v m ²	druh pozemku	spoluvl. podíl	
					čítatel	jmenovatel
327	Smrečany	468/501	33983	OP	29	2800
372	Smrečany	669/1	410022	TTP	38894951	4949026976
375	Smrečany	468/502	139172	OP	29	5600
378	Smrečany	678/501	42077	TTP	11	1830
391	Smrečany	676	162098	TTP	997	98820
496	Smrečany	468/503	17948	OP	29	2800
496	Smrečany	468/504	133510	OP	29	2800
800	Smrečany	677	23729	TTP	83	8400
893	Veterná Poruba	391/502	7150	OP	1	16
1047	Veterná Poruba	391/501	5943	OP	1	16
393	Žiar	476/1	607276	TTP	4891	967680
393	Žiar	476/4	13082	TTP	4891	967680
457	Žiar	1099/11	188824	TTP	83	8400
457	Žiar	474	35444	TTP	83	8400
499	Žiar	237	338035	TTP	4891	967680
514	Žiar	657/1	143098	TTP	1297	151200
559	Žiar	663	122465	TTP	38894951	4949026976

559	Žiar	669/1	8477649	TTP	38894951	4949026976
641	Žiar	475	97650	OP	4891	967680
732	Žiar	1099/10	415934	TTP	83	8400
852	Svätý Štefan	2916	44414	TTP	1	10
1721	Svätý Štefan	2915	39671	TTP	1	10

Ocenění:

Stanovení ceny obvyklé srovnávací metodou :

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitostí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kanceláři. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen srovnatelných typů nemovitostí v dané lokalitě za určité období, které by nemělo přesáhnout délku 1 roku.

Oceňované nemovitosti se nachází na Slovensku, v okrese Liptovský Mikuláš, v k.ú. Smrečany, Veterná Poruba, Žiar a Svätý Štefan, které jsou situovány severně od města Liptovský Mikuláš. Jedná se o zemědělské pozemky druhu trvalý travní porost či orná půda, situované v lánech polí v extravilánech obcí. Většinou se jedná o tzv. „urbáerské pozemky“.

Po provedené celkové analýze nemovitosti a na základě sledování realitního trhu regionu Liptov, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitostí, znalec zjistil, že ceny zemědělských pozemků se v okolí prodávají cca za 2 – 3 EUR/m², což je ekvivalent cca 50-80 Kč/m². Tyto ceny se týkají celých pozemků. V případě tzv. „urbáerských“ pozemků, tj. pozemků, na kterých hospodaří družstva, která jsou ve spoluvlastnictví, se podíly prodávají spoluvlastníkům v rozmezí cca 8 až 15 Kč/m² (ekvivalent EUR) v závislosti především na počtu vlastníků a velikosti podílu a rovněž na druhu pozemku.

Znalec dále zohlednil spoluvlastnické podíly v různých výších na různých LV. Vzhledem k tomu, že na Slovensku platí předkupní právo pro ostatní spoluvlastníky a vzhledem k počtu spoluvlastníků (mnohdy desítky či dokonce stovky spoluvlastníků na jednom LV), bude obtížné a nákladné realizovat případný prodej spoluvlastnických podílů. V návaznosti na výše uvedené odhaduji cenu obvyklou menšinových spoluvlastnických podílů ve výši 8,- Kč/m² pozemku druhu trvalý travní porost a ve výši 10,- Kč/m² pozemku druhu orná půda.

Ocenění jednotlivých pozemků v návaznosti na spoluvlastnické podíly:

LV	k.ú.	parc.č.	výměra v m ²	druh pozemku	spoluvl podíl		cena za m ² (v Kč)	cena pozemku ve výši spoluvl. podílu (v Kč)
					čítatel	jmenovatel		
327	Smrečany	468/501	33983	OP	29	2800	10	3 520
372	Smrečany	669/1	410022	TTP	38894951	4949026976	8	25 779
375	Smrečany	468/502	139172	OP	29	5600	10	7 207
378	Smrečany	678/501	42077	TTP	11	1830	8	2 023
391	Smrečany	676	162098	TTP	997	98820	8	13 083
496	Smrečany	468/503	17948	OP	29	2800	10	1 859
496	Smrečany	468/504	133510	OP	29	2800	10	13 828
800	Smrečany	677	23729	TTP	83	8400	8	1 876
893	Veterná Poruba	391/502	7150	OP	1	16	10	4 469
1047	Veterná Poruba	391/501	5943	OP	1	16	10	3 714
393	Žiar	476/1	607276	TTP	4891	967680	8	24 555
393	Žiar	476/4	13082	TTP	4891	967680	8	529
457	Žiar	1099/11	188824	TTP	83	8400	8	14 926
457	Žiar	474	35444	TTP	83	8400	8	2 802
499	Žiar	237	338035	TTP	4891	967680	8	13 668
514	Žiar	657/1	143098	TTP	1297	151200	8	9 820
559	Žiar	663	122465	TTP	38894951	4949026976	8	7 700
559	Žiar	669/1	8477649	TTP	38894951	4949026976	8	533 014
641	Žiar	475	97650	OP	4891	967680	10	4 936
732	Žiar	1099/10	415934	TTP	83	8400	8	32 879
852	Svätý Štefan	2916	44414	TTP	1	10	8	35 531
1721	Svätý Štefan	2915	39671	TTP	1	10	8	31 737
							celkem	789 455

Závěr:

Cenu obvyklou nemovitých věcí uvedených výše (ve výši spoluvlastnických podílů)
odhaduji celkem na částku

789 455 Kč.

Slovy: sedm-set-osmdesát-devět-tisíc-čtyři-sta-padesát-pět-korun-českých

Vyhotovitel:

Ing. René Butkov, Ph.D. , MBA

Soudní znalec pro obor ekonomika, ceny a odhady nemovitostí

Česká 754/25

700 30 Ostrava

Tel: 602161605



V Ostravě dne 2.5.2024

.....