

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 8838-68/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika pro odvětví ceny a odhady se zvl. specializací na odhady nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé a administrativní dle cenově platných předpisů k 28.10.2021

podílu 1/3 k celku p.p.č.1281/3 a 1282/3 v kat území Dolní Rokytnice, obec Rokytnice nad Jizerou.

Znalec: René Tomeš
Sportovní 409/31
50009 Hradec Králové
telefon: 603203065
e-mail: tomes@reality-hk.cz
IČ: 72884452 DIČ: CZ56080612176 datová schránka: 42vzg3

Zadavatel: INS-SPRÁVCE v.o.s., RČ/IČO: 04539982,
Dlouhá 103
500 03 Hradec Králové

Číslo jednací: KSBR 27 INS 14522/2020

OBVYKLÁ CENA	Podíl 1/3 : 79 000 Kč
---------------------	------------------------------

Počet stran: 24 vč 9 stran příloh **Počet vyhotovení:** 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 28.10.2021

Vyhotoveno: Hradci Králové 5.11.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

vypracovat znalecký posudek o zjištěné ceně podle cenového předpisu a o obvyklé ceně v místě a čase nemovitostí, a to podíl 1/3 k celku p.p.č.1281/3 a 1282/3 v kat území Dolní Rokytnice, obec Rokytnice nad Jizerou.

1.2. Účel znaleckého posudku

podklad pro stanovení ceny pro potřeby insolvenčního správce ve smyslu zák 182/2006Sb.§219 odst 4,5

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru, vyjma skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 28.10.2021 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

V České republice nejsou žádné veřejné statistické údaje o uskutečněných obchodech, v minulosti tento sběr dat prováděl statistický úřad s údaji zajištěnými prostřednictvím Finanční správy - údaje o cenách a údaje ze znaleckých posudků předkládaný při přiznání k daní z převodů nemovitostí, později daň z nabytí nemovitých věcí - tyto byly od 1.11.2019 zrušeny. ČSÚ nemá podklady pro další zpracování cen a tuto činnost již neprovádí.

Jediným zdrojem je veřejný seznam je Katastrální úřad, který eviduje smlouvy o převodech nemovitých věcí prostřednictvím příslušných pracovišť. Z tohoto zdroje čerpají zpoplatněné firmy, které evidují a poskytují dále údaje o cenách.

Já jsem využil zdroj dálkového přístupu do veřejného seznamu a prodeje z majetku obce. Při výběru jsem pro porovnání přihlédl k rozsahu, stavu, účelu využití, poloze, tato kritéria jsou pro porovnání nejzásadnější.

Základní jednotka pro porovnání je m² plochy pozemku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

objednávka z 16.8.2021

zjištění na místě samém 28.10.2021

územní plán města Rokytnice nad Jizerou

kopie katastrální mapy z www.cuzk.cz

www.cuzk.cz

zjištěné uskutečněné obchody v místě

fotodokumentace pořízená v den prohlídky

www.sreality.cz

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Toto ocenění bylo vypracované v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

věrohodnost zdrojů dat - data získaná z veřejného seznamu byla místním šetřením potvrzena, informace o uskutečněných obchodech byly získány z listin získaných z veřejného seznamu a z vlastní databáze. Nabízené nemovitosti na www.sreality.cz - zdroje nebyly ověřeny.

Dalšími zdroji jsou zákony a prováděcí předpisy, které jsou platné v ČR ke dni stanovení ceny.

Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právních podkladů vlastnického práva k datu ocenění. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné a je bez závad. Zástavní práva a omezení nejsou posuzována.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi právními normami a předpisy.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 488/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

§ 1a Určení obvyklé ceny vyhl 488/2020Sb

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

dne 28/10/2021 bylo provedeno místní šetření spojené s pořízením fotodokumentace .
Byly převzaty dostupné podklady - objednávka a vyznačení zájmového území, znalec prostřednictvím nahlížení do katastru z www.cuzk.cz opatřil polohovou mapu, snímek katastrální mapy, porovnal skutečný stav s evidencí ve veřejném seznamu a dle schváleného územního plánu určil druhy pozemků, zjistil uskutečněné obchody v roce 2021 v dané lokalitě a okolí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data byla zpracována následujícím způsobem:
vybral jsem zobchodované nemovité věci v místě a čase. Získaná data jsem rozčlenil dle jednotlivých atributů a následně je zadal do výpočtové tabulky a provedl jsem porovnání zobchodovaných vzorků s oceňovanou nemovitou věcí.

Postup výpočtu:

Průměrná jednotková cena je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotlivých koeficientů. Jednotková cena srovnávací nemovitosti je vypočtena jako podíl zjištěné tržní hodnoty srovnávací nemovitosti a její výměry.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Semily, obec Rokytnice nad Jizerou, k.ú. Dolní Rokytnice
Adresa nemovité věci: Dolní Rokytnice, 512 44 Rokytnice nad Jizerou

Vlastnické a evidenční údaje

Soukupová Klára, Svatoplukova 3966/5, Židenice, 61500 Brno 1/3
SJM Zuzánek Karel a Zuzánková Martina, Dolní Rokytnice 69, 51244 Rokytnice nad Jizerou 2/3

Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena, dle skutečnosti jde o pozemky bez staveb. Na pozemku jsou stavby pro zahrádkaření - skleníky a obrubníky a oplocení a trvalé porosty. Obvyklá cena je včetně součástí a příslušenství.

Místopis

Rokytnice nad Jizerou je město a horské letovisko v západních Krkonoších. Nachází se v Libereckém kraji, v okrese Semily, v protáhlém údolí Huťského potoka mezi masivy hor Stráž , Čertova hora a Lysá hora a podél levého břehu řeky Jizery.
Dolní Rokytnice se nachází se na jihozápadě Rokytnice nad Jizerou.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Pozemky jsou nepravidelného tvaru.

pozemky jsou přístupné z veřejné komunikace a jsou v kopcovitém terénu. Na pozemcích jsou skleník a foliák, záhony, dřevěné oplocení a vrátka.

Dle územního plánu je pozemek v zastavěné části obce, další výstavba není možná - pro výstavbu rodinného domu nebo rekreační stavby je dle platného regulativu požadována velikost pozemku min 1200m², pozemek je užívána pro zahrádkaření.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: ochranné pásmo národního parku

evropsky významná lokalita

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno (podle listiny)

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

2. Věcná břemena

2.1. věcné břemeno

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Koeficient KRC – zohledňuje skutečnost, zda porovnávané nemovité věci byly zobchodované a za jakých podmínek v porovnání s oceňovanou nemovitostí

KMP - Koeficient zohledňuje velikost oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

KPP- Koeficient zohledňuje polohu oceňované nemovitosti v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní dostupnost) vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient KDD – zohledňuje dopravní dostupnost oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient KMZ – zohledňuje možnost zastavění oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient KIV –zohledňuje možnosti využití oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient KVP- zohledňuje vybavenost a příslušenství oceňované nemovitosti vzhledem k nemovitostem srovnávacím

Koeficient KUV – zohledňuje skutečnost, zda porovnávané nemovité věci byly zobchodované, okolnosti prodeje, stav na realitním trhu a celkové vyhodnocení znalce

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaný pozemek cenově lepší, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je koeficient menší než 1.

Postup výpočtu:

Průměrná jednotková cena je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých

upravených jednotkových cen srovnávacích. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek koeficientů KRC a KMP a KPP a KDD a KMZ a KIV a KVP a KUV. Jednotková cena srovnávací nemovitosti je vypočtena jako podíl zjištěné tržní hodnoty srovnávané nemovitosti a její rozlohy.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: pozemky 1281/3 a 1282/3

Adresa předmětu ocenění: Dolní Rokytnice
512 44 Rokytnice nad Jizerou

LV: 839

Kraj: Liberecký

Okres: Semily

Obec: Rokytnice nad Jizerou

Katastrální území: Dolní Rokytnice

Počet obyvatel: 2 650

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **504,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu

č.

P_i

O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A a obce s turistickými středisky národního významu nebo obce s významnými turistickými cíli	I	0,95
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 306,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - turisticky zajímavá lokalita	III	0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B) a C) a obce s lyžařskými středisky nebo obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,044$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,130}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy nezjištěn	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,890}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,929}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,006}$$

1. pozemky

pozemek v zastavitelném území města, avšak s nedostatečnou plochou - pro výstavbu je nutná plocha min 1200m²

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,130}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,890}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - pozemek s celkovou plochou menší než 1200m ² - výstavba stavby pro bydlení či rekreaci není možná, dle regulativu platného územního plánu je min výměra 1200m ² .	I	-0,10

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,890}$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 1,130 * 0,890 * 0,890 = \mathbf{0,895}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	306,-	0,895	0,300	82,16

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	orná	1281/3	852	82,16	70 000,32
§ 9 odst. 4 a)	trvalý travní porost	1282/3	40	82,16	3 286,40
Stavební pozemky - celkem				892	73 286,72
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	73 286,72 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 3
Pozemky - zjištěná cena celkem				=	24 428,91 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemky

Porovnávací metoda

plochy trvalý travní porost a orná půda jsou přístupné z komunikace, jsou v zastavěném území obce, avšak výstavba pro bydlení či rekreaci není možná, malá rozloha pozemku (méně než 1200m²) Jde o samostatné zahrady.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl.

Podíl stejných pozemků byl prodán v r 2017, od této doby došlo k razantnímu nárůstu cen.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: pozemky 1281/3 a 1282/3, p.č.: V5133/2017
Lokalita: Dolní Rokytnice
Popis: podíl oceňovaných pozemků byl v r 2017 prodán za cenu 59460Kč, od roku 2017 došlo k nárůstu min o 100%

Koeficienty:

redukce pramene ceny - prodej 2017	2,00
velikost pozemku - stejná	1,00
poloha pozemku - stejná	1,00
dopravní dostupnost - stejná	1,00
možnost zastavění poz. - bez možnosti zastavění	1,00
intenzita využití poz. - stejná	1,00
vybavenost pozemku - stejná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - stejná nemovitost	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
59 460	595	99,93	2,00	199,86

Název: pozemky 1304/13, p.č.: V3883/2021

Lokalita: Dolní Rokytnice

Popis: prodej pozemku mimo zastavitelné území města - trvalý travní porost

Koeficienty:

redukce pramene ceny - uskutečněný prodej 2021/ 06	1,00
velikost pozemku - bez vlivu	1,00
poloha pozemku - stejná	1,00
dopravní dostupnost - porovnatelná	1,00
možnost zastavění poz. - bez možnosti zastavění	1,00
intenzita využití poz. - zahrada	1,00
vybavenost pozemku - bez investic	0,90
úvaha zpracovatele ocenění - prodej celku	0,80

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
130 000	288	451,39	0,72	325,00

Název: Usnesení 400/2021, p.č.: 2447/2

Lokalita: Horní Rokytnice

Popis: zasedání zastupitelstva města z 26.5.2021 - schválen prodej pozemku - zahrada u domu čp 465
V3940/2021

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00

vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
107 800	385	280,00	1,00	280,00

Název:	Usnesení 403/2021, p.č.: 2310/3			
Lokalita:	Horní Rokytnice			
Popis:	zasedání zastupitelstva města z 26.5.2021 - schválen prodej pozemku u bytového domu čp 505			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
463 120	1 654	280,00	1,00	280,00

Název:	Usnesení 413/2021, p.č.: 2348/1			
Lokalita:	Horní Rokytnice			
Popis:	zasedání zastupitelstva města z 26.5.2021 - schválen prodej pozemku - část o výměře 15m ² - přístup k pozemku 2350/3			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				1,00
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
280	1	280,00	1,00	280,00

Minimální jednotková porovnávací cena	200 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	273 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	325 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků
Pozemky s využitím zahrada jsou za výše uvedenou cenu obchodovatelné.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	1282/3	40	273,00	1 / 3	3 640
orná půda	1281/3	852	273,00	1 / 3	77 532
Celková výměra pozemků		892	Hodnota pozemků celkem		81 172

2. Věcná břemena

2.1. věcné břemeno

ve prospěch p.č.1281/6 je zřízeno právo čerpání vody ze studny - vedení potrubí - zakresleno v příloze z www.cuzk.cz

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje tržní metodou.

Druh věcného břemene: tržní hodnota věcného břemene, roční užitek stanoven procentem z obvyklé ceny

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Obvyklá cena, roční užitek

Název

	výměra [jedn.]	jedn.cena [Kč/jedn]	obvyklá cena [Kč]	sazba [%]	roční užitek [Kč]
1281/3	67,00	273,-	18 291,-	4,00 %	731,64
Roční užitek - celkem: [Kč/rok]					731,64
Podíl užívání nebo výše omezení:				*	30 %
Roční užitek: [Kč]				=	219,49
Míra kapitalizace: 10,00 %					
$CB_N = \text{roční užitek} / p$					
$CB_N = 219,49 / 10,0 \%$					
Hodnota věcného břemene činí				=	2 194,90 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. pozemky	24 428,90 Kč
Výsledná cena - celkem:	24 428,90 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	24 430,- Kč

slovy: Dvacetčtyřitisícčtyřistatřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

24 430 Kč

slovy: Dvacetčtyřitisícčtyřistatřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemky 81 172,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. věcné břemeno 2 194,90 Kč

Hodnota pozemku	81 172 Kč
Věcné břemeno	- 2 195 Kč

Silné stránky

poloha v obci
komplexní vybavenost obce
přístup k pozemkům

Slabé stránky

spoluvl podíl
malý pozemek

Obvyklá cena

78 977 Kč zaokrouhleno 79 000Kč

včetně DPH

slovy: Sedmdesátdevěttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch nebo jakýkoliv zájem související s předmětem ocenění. Nejsou žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost zhotovitele.

Časové omezení – stanovená cena nemovitých věcí je vypočtena z podkladů dostupných v tomto čase, za změny po datu vyhotovení ocenění odhadce nepřebírá zodpovědnost. Za běžných podmínek lze cenu uvedenou v tomto ocenění považovat za udržitelnou po dobu 6ti měsíců

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Cena obvyklá ke dni ocenění vypočtena porovnávacím způsobem ocenění snižená o hodnotu věcného břemene 79 000Kč

§1 c) vyhl: (1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit.

Cena zjištěná dle vyhl.č.488/2020 Sb. je nižší než cena obvyklá, tyto dva způsoby ocenění jsou zcela odlišné a lze těžko předpokládat, že výsledek bude stejný.

Vyhláška je tvořena centrálně, od roku 2020 nejsou data o prodejkách z předchozích let statistickým úřadem zpracovávána. Data schraňovaná do konce roku 2019 s jejich následným zpracováním však nezajišťovala ani v minulosti shodu ceny zjištěné a ceny obvyklé. Interakce trhu a legislativy měla velké zpoždění.

Cena obvyklá je zpracována v souladu se současným stavem trhu, nabídky a poptávky a tím lépe vystihuje situaci na realitním trhu.

5.2. Kontrola postupu

byl proveden průzkum trhu a byly vybrány uskutečněné obchody s porovnatelnými nemovitostmi

6. ZÁVĚR

OBVYKLÁ CENA	
podílu 1/3	
s odpočtem hodnoty	79 000 Kč
věcného břemene	
	včetně DPH
	slovy: Sedmdesátdevět tisíc Kč

cena obvyklá včetně součástí a příslušenství podílu 1/3 p.p.č.1281/3 a 1282/3 81200Kč hodnota věcného břemene snižující hodnotu podílu 2 200Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Cena obvyklá je za podmínky prodeje nemovité věci bez omezení, bez jakýchkoliv závazků, vyjma stávajícího břemene vedení čerpání vody ze studny pro pozemek p.č.1281/3.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.9.1987 pod č.j.Spr. 690/84 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady se zvl. specializací na odhady nemovitostí a pro obor stavebnictví pro odvětví stavby obytné, zapsaný v evidenci znalců a tlumočnicků vedené Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 8838-68/2021 evidence posudků.

Hradci Králové 5.11.2021

René Tomeš
Sportovní 409/31
50009 Hradec Králové

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.10.



20.10.2020
636044

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.10.2020 11:31:03

Katastrální území: CZ0514 Semily Obec: 577456 Rokytnice nad Jizerou
Katastrální území: 740900 Dolní Rokytnice List vlastnictví: 839
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Soukupová Klára, Svatoplukova 3966/5, Židenice, 61500 Brno	875323/3764	1/3
SJM Zuzánek Karel a Zuzánková Martina, Dolní Rokytnice 69, 51244 Rokytnice nad Jizerou	701112/3438 766020/3452	2/3

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1281/3	852	orná půda		evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku, zemědělský půdní fond
1282/3	40	trvalý travní porost		evropsky významná lokalita, ochranné pásmo národního parku, zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

Čerpání vody ze studny a vedení potrubí a právo přístupu za účelem výstavby, údržby a oprav v části dle GP č. 661-178/97

Oprávnění pro

Parcela: 1281/6

Povinnost k

Parcela: 1281/3

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 841/1999 z 28.7.1999. Právní účinky vkladu k 28.7.1999.

POLVZ:165/1999

Z-1900165/1999-631

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 1 836,- Kč s příslušenstvím, k podílu 1/3

Oprávnění pro

Allianz pojišťovna, a.s., Ke Štvanici 656/3, Karlín,
18600 Praha 8, RČ/IČO: 47115971

Povinnost k

Soukupová Klára, Svatoplukova 3966/5, Židenice, 61500
Brno, RČ/IČO: 875323/3764

Parcela: 1281/3, Parcela: 1282/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 168 EX 990/13-15 ze dne 03.10.2013.

Z-8500/2013-608

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.

strana 1

Čj: KSBR 24 INS 14522/2020

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.10.2020 11:31:03

Okres: C20514 Semily Obec: 577456 Rokytnice nad Jizerou
Kat.území: 740900 Dolní Rokytnice List vlastnictví: 839
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- o pohledávka ve výši 156 705,20 Kč a příslušenstvím, k podílu 1/3
Oprávnění pro
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782
Povinnost k
Soukupová Klára, Svatoplukova 3966/5, Židenice, 61500
Brno, RČ/IČO: 875323/3764
Parcela: 1281/3, Parcela: 1282/3
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 081 EX 19003/14-029 ze dne 12.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2014 19:22:01. Zápis proveden dne 29.01.2015. V-6353/2014-608
Listina Usnesení soudního exekutora o změně oprávněného 081 EX 19003/14-125 ze dne 19.10.2016. Právní moc ke dni 23.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2017 22:15:50. Zápis proveden dne 08.03.2017; uloženo na prac. Semily Z-692/2017-608
Pořadí k 13.11.2014 19:22
-

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Míčka, Svazu bojovníků za svobodu 68, 337 01 Rokycany
Povinnost k
Soukupová Klára, Svatoplukova 3966/5, Židenice, 61500
Brno, RČ/IČO: 875323/3764
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Rokycany 168 EX-990/2013 -8 ze dne 19.09.2013; uloženo na prac. Rokycany Z-7352/2013-408
- o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4
Povinnost k
Soukupová Klára, Svatoplukova 3966/5, Židenice, 61500
Brno, RČ/IČO: 875323/3764
Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 081 EX 19003/14-015 k 25 EXE-2942/2014 -18 ze dne 10.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2014 19:23:09. Zápis proveden dne 19.11.2014; uloženo na prac. Praha Z-72521/2014-101

Související zápisy

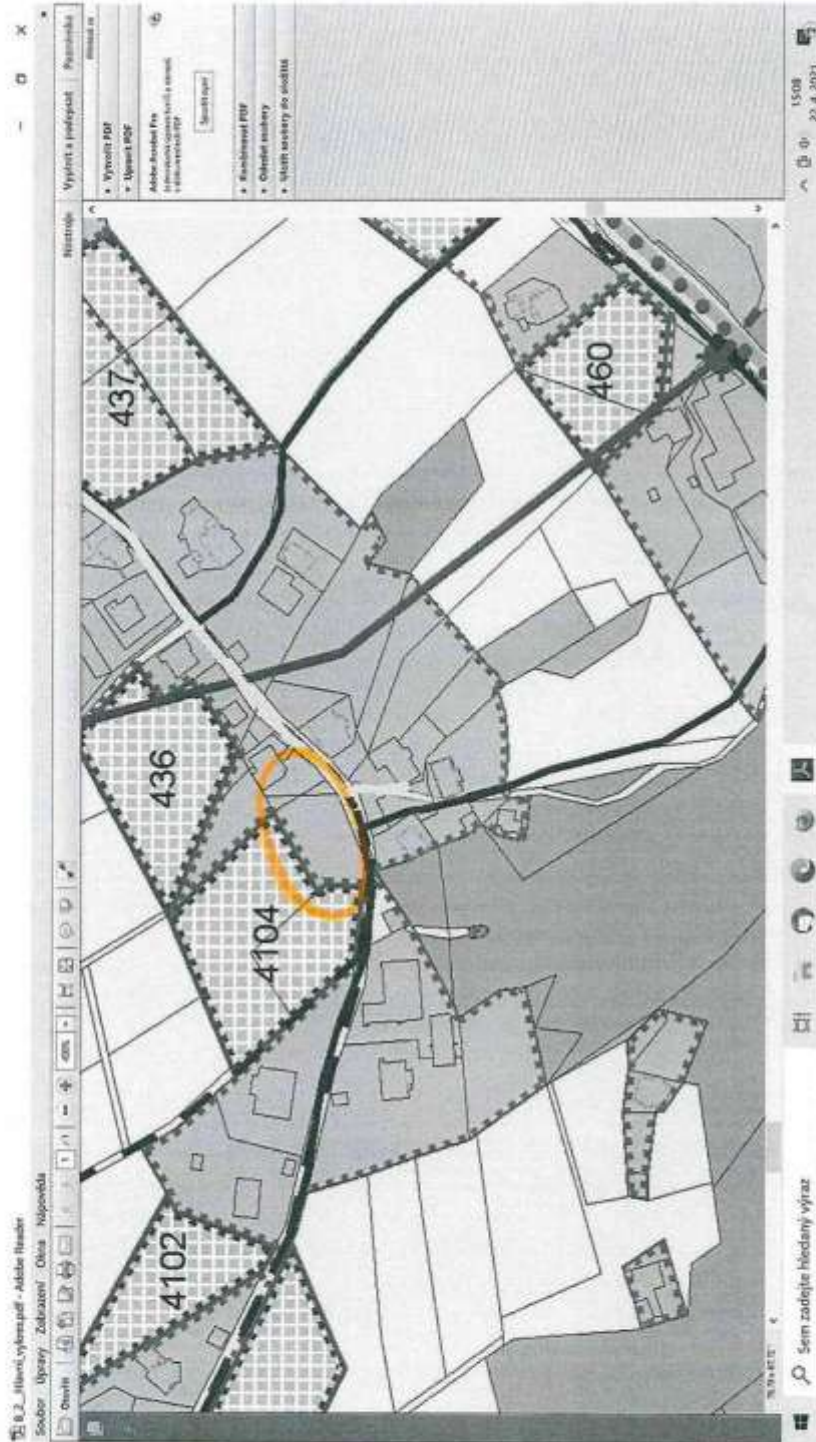
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
oprávněná: Česká spořitelna, a.s., k podílu 1/3
Povinnost k

Soukupová Klára, Svatoplukova 3966/5, Židenice,
61500 Brno, RČ/IČO: 875323/3764
Parcela: 1281/3, Parcela: 1282/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 081 EX 19003/14-039 ze dne 12.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2014 19:20:39. Zápis

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily, kód: 608.

22. 04. 2021



Plocha 1281/3 a 1282/3 jsou zastavitelné.

Vážený pan
René Tomeš

V Brně dne 18.10.2021

sp.zn.: **KSBR 27 INS 14522/2020**

Objednatel: **INS-SPRÁVCE v.o.s., IČ: 045 399 82**

V insolvenční věci: **Klára Soukupová**
trvale bytem: Svatoplukova 3966/5, 615 00 Brno
Kontakt: email: noeklarka@seznam.cz telefon: 702 986 507

Věc: Objednávka znaleckého posudku

Objednávám u Vás tímto znalecký posudek na následující nemovitost:

- Podíl 1/3 - Parcela p.č. 1281/3 orná půda o výměře 852 m², p.č. 1282/3 trvalý travní porost o výměře 40 m².
- Okres: CZ0514 Semily, obec: 577456 Rokytnice nad Jizerou, katastrální území 740900 Dolní Rokytnice, list vlastnictví č. 839.

Znalecký posudek bude vyhotoven ve smyslu ust. § 219 odst. 4, 5 zákona č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (Insolvenční zákon), **ke zjištění hodnoty – ceny obvyklé resp. tržní.**

Termín dodání: do 14 dní.

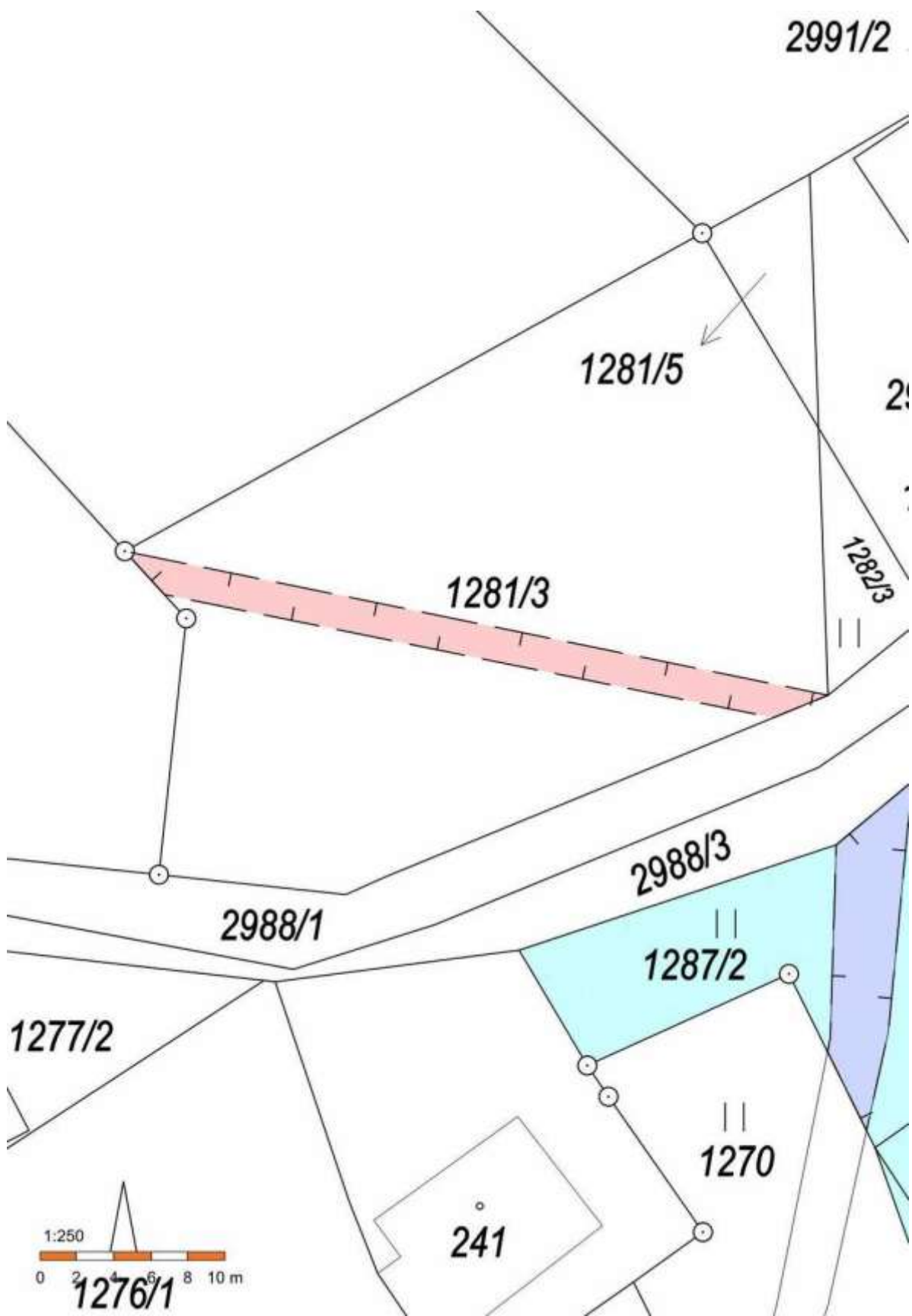
Sjednaná cena: dle platného ceníku služeb k nahlédnutí v kanceláři Insolvenčního správce.

Místo dodání: INS-SPRÁVCE v.o.s., Dlouhá 103/17, 500 03 Hradec Králové.

Předem děkuji za vyřízení.

 Digitálně podepsal
Ing. Lenka
Jandurová

Ing. Lenka Jandurová, LL.M.
ohlášený společník INS-SPRÁVCE v.o.s.





07.11.21 18:30

Polozice na mapě - Mapy.cz



