

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 56233/2024

(označení 8136-225/2024)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemku parc.č. st. 59/1, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 50, a pozemků parc.č. 620/10 a 675/17, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Mukoděly, obci Vroutek, okrese Louny (LV č. 85), pro účely insolvenčního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

LEGAL INS v.o.s.
K Nemocnici 168/18
741 01 Nový Jičín
IČO: 19863152
Sp. zn. **KSUL 71 INS 7795 / 2024**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 13.7.2024 vypracoval:

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

Počet stran: 19 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 23.7.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol a účel

Určit cenu obvyklou nemovité věci: pozemku parc.č. st. 59/1, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 50, a pozemků parc.č. 620/10 a 675/17, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Mukoděly, obci Vroutek, okrese Louny (LV č. 85).

Účel ocenění: znalecký posudek je vypracován jako podklad pro insolvenční řízení.

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 85 pro k.ú. Mukoděly ze dne 23.5.2024

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 13.7.2024 za účasti dlužníka Lucie Horáčkové

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. 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 nálezn 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. 85 uveden:

Vlastnické právo		Podíl
Horáčková Lucie, Mukoděly 50, 44101 Vroutek		
Omezení vlastnického práva		
Typ		
Zákaz zcizení a zatížení		
Zástavní právo smluvní		
Jiné zápisy		
Typ		
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti		
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Horáčková Lucie		
Zahájení exekuce - Horáčková Lucie		
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého		
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: Rodinný dům č.p. 50, vč. pozemků
Adresa nemovitosti: Mukoděly 50, Vroutek-Mukoděly
Okres: Louny
Obec: Vroutek
Katastrální území: Mukoděly

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Louny, ve městě Vroutek, mimo souvisle zastavěné území města, v osadě Mukoděly, cca 2,6 km od zastávky autobusu „Petrohrad, Černčice, škola“, cca 5,5 km od železniční zastávky „Kryry“. Vzdálenost do centra města Vroutek je cca 5,5 km. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 853/5 (pozemek je ve vlastnictví Ústeckého kraje). Ve městě Vroutek je k dispozici rozšířená občanská vybavenost, v okolí nemovité věci však není žádná občanská vybavenost. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici v Žatci či v Rakovníku ve vzdálenosti cca 25 km od nemovitých věcí.

Nemovitá věc je tvořena: pozemkem parc.č. st. 59/1, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 50, a pozemky parc.č. 620/10 a 675/17, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Mukoděly, obci Vroutek, okrese Louny (LV č. 85).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení
- dostatečná výměra pozemků ve funkčním celku

Negativa oceňované nemovité věci:

- větší docházková vzdálenost k autobusové a železniční zastávce
- v okolí nemovitých věcí není žádná občanská vybavenost
- nutnost dalších investic na rekonstrukce a modernizace domu

Popis

A) pozemky

Parc.č. st. 59/1	druhu zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 342 m ²
Parc.č. 620/10	druhu lesní pozemek	o výměře 106 m ²
Parc.č. 675/17	druhu ostatní plocha, neplodná půda	o výměře 849 m ²

Pozemky parc.č. st. 59/1 a 675/17 jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu č.p. 50, součástmi a příslušenstvím. Pozemek parc.č. 620/10 se nachází přes komunikaci a je užíván pro parkování. Pozemky jsou v části svažité, v části rovinaté a nachází se na nich rodinný dům, dřevník, venkovní úpravy a trvalé porosty. Celková výměra pozemků činí 1 297 m².

B) stavby:

- Rodinný dům č.p. 50, součást pozemku parc.č. st. 59/1

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, částečně podsklepený, s 1.NP a půdou pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou betonové. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné z cihel. Stropy jsou s rovnými podhledy. Střecha je sedlová, se střešní krytinou z vlnitého eternitu. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou vápenné, vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Schody na půdu jsou dřevěné. Okna jsou instalována plastová, dveře jsou náplňové, vrata dřevěná. Podlahy v obytných místnostech jsou plovoucí, v ostatních prostorách jsou keramické dlažby. Vytápění domu zajištěno el. přímotopy a krbovými kamny. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Je proveden rozvod vody studené a teplé, zdrojem teplé vody je el. bojler. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka a kombinovaný sporák (elektrina a PB láhev). Vybavení sanity tvoří vana, umyvadlo a WC.

Stavba je napojena na IS: elektro a voda. Odkanalizování objektu je svedeno do septiku.

Dispoziční řešení:

1.PP – sklepní prostory (pod kuchyní), garáž (pod terasou)

1.NP – veranda, kuchyně s výstupem na terasu, 1 pokoj, chodba, koupelna s WC a technická místnost (vchod zvenčí).

Půdní prostory (přístupné schodištěm z obývacího pokoje)

Zastavěná plocha domu činí cca 100 m², celková obytná plocha činí cca 58 m².

Stavba je v užívání více jak 80 let. Na objektu byly prováděny v poslední době pouze dílčí opravy a rekonstrukce. I přes provedené dílčí rekonstrukce se stavba k datu ocenění nachází ve špatném stavu, s nutností dalších investic na celkovou rekonstrukci a modernizaci.

C) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:

- venkovní úpravy

přípojky IS (elektro a voda), septik, zpevněné plochy (chodník), oplocení vč. vrat a vrátek, pergola a dřevník (jednoduché dřevěné drobné stavby, v havarijním stavu)

- trvalé porosty

na pozemcích se nachází keře, pěstebně nedotčené a neudržované

- kopaná studna

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, 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 ve městě Vroutek a okolí omezeně obchoduje s rodinnými domy. V širším okolí se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 1 600 tis. až 2 400 tis. Kč** dle technického stavu, provedení, 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	Srov. 1	Srov. 2	Srov. 3	Srov. 4
	Mukoděly 50, Vroutek-Mukoděly	Sadová 49, Vroutek	Vidhostice 60, Vroutek-Vidhostice	Letovská 398, Podbořany	Kostelní 511, Kryry
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
plocha pozemku	1 297	351	580	553	658
obytná plocha v m2 (UP)	58	100	110	90	73
Realizovaná cena		1 650 000	2 400 000	1 790 000	2 400 000
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		říj.23	bře.24	kvě.24	pro.23
<i>korekce pro datum prodeje</i>		0,95	1,00	1,00	0,95
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		1 567 500 Kč	2 400 000 Kč	1 790 000 Kč	2 280 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY					
K1		horší	srovnatelný	horší	srovnatelný
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		1,10	1,00	1,10	1,00
K2		lepší	srovnatelná	lepší	lepší
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		0,95	1,00	0,90	0,95
K3		horší	srovnatelné	srovnatelné	srovnatelné
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,05	1,00	1,00	1,00
K4 - <i>korekce velikosti pozemku</i>		1,30	1,25	1,25	1,25
cena za m2 užitné plochy		22 359	27 273	24 613	37 089
K5 - <i>korekce pro velikost UP</i>		1,15	1,15	1,15	1,05
průměrná upravená cena za m2 užitné plochy	31 081	25 713	31 364	28 304	38 943
Indikovaná hodnota nemovité věci	1 802 707				

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

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil rozdílná data prodejů. Od loňského roku ceny nemovitostí (zejména starších rodinných domů) klesaly. V současné době je na trhu stagnace cen. Další vývoj je nepředvídatelný. Z důvodu poklesu cen v loňském roce znalec uplatnil sražku k realizovaným cenám u srovnávaných nemovitých věcí č. 1 a 4, které byly prodány v době, kdy byly ceny na vyšší cenové hladině, než v současnosti. Z důvodu stagnace cen v současné době znalec neuplatnil sražku u nemovitých věcí č. 2 a 3.

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

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 určena srovnáním (orientační):	1 802 707,- Kč
Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno):	1 800 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné rodinné domy se v širším okolí obchodují v rozmezí cca 1 600 tis. až 2 400 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 (K1-K5).

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

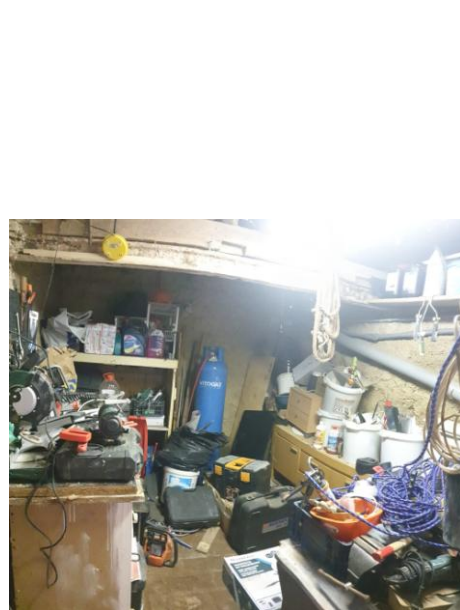
Příloha č. 1: Fotodokumentace



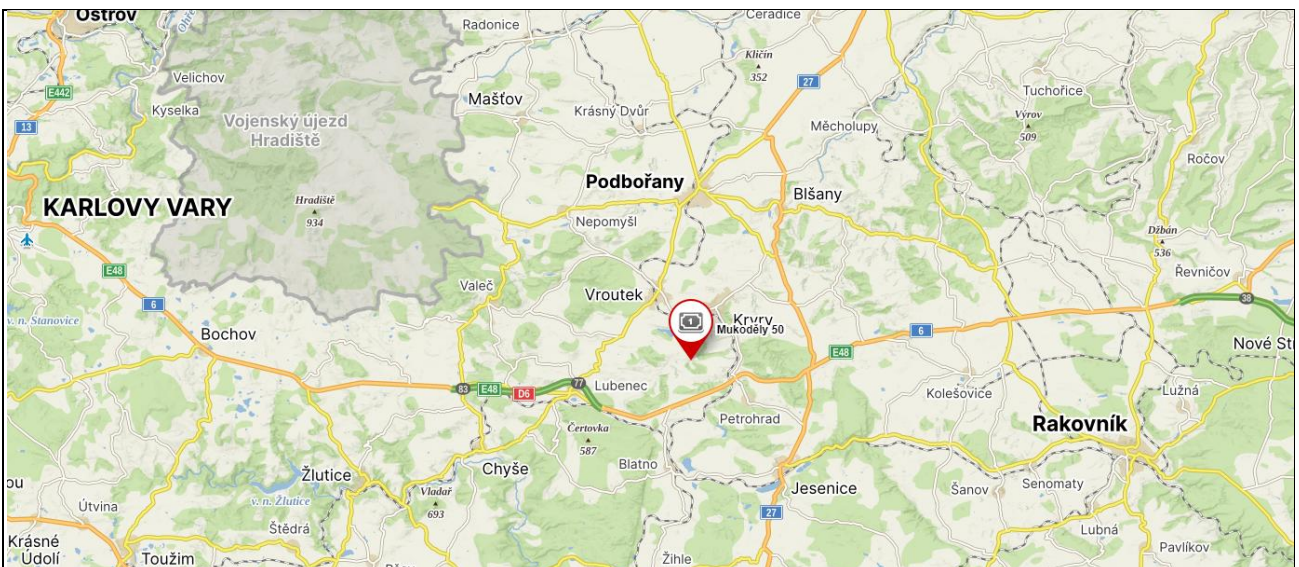








Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, Sadová 49, Vroutek

Realizovaná cena: 1 650 000,- Kč

Užitná plocha: 100 m²

Plocha pozemku: 351 m²

Rodinný dům se zahradou. Rodinný dům je patrová stavba. El.:220/380 V. Dům je napojen na veřejný vodovod, Napojení na kanalizaci a plyn přivedeno na hranice pozemku. Částečně podsklepen. Přízemí domu: Vstup do domu přes zděnou verandu do centrální chodby. Z centrální chodby vstupy do obytné části, sklepa a do patra. Z chodby vstupy dveřmi do kuchyně, pokoje a sociálního zázemí. Patro domu: po schodech z chodby vystoupáte na menší podeštu, ze které jsou vstupy do dvou pokojů. Stavebně technické záležitosti: zdivo cihla, vstupní dveře dřevěné, okna dřevěná. Vytápění: tuhá paliva, v každém z pokojů kamna. Střecha: pálená taška.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 10/2023

Řízení č.: **V-2940/2023-533**



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Vidhostice 60, Vroutek-Vidhostice

Realizovaná cena: 2 400 000,- Kč

Užitná plocha: 110 m²

Plocha pozemku: 580 m²

Dům o velikosti 3+1 se zahradou. Zahrada kolem domu je udržovaná, jsou zde i chlívky a dílna. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva s etážovými rozvody do radiátorů, které jsou v každém pokoji. V obývací a v pokoji v patře jsou umístěna krbová kamna. Celý dům má plastová okna, je suchý, vodu zajišťuje vodovodní řád a odpady jsou svedeny do žumpy.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2024

Řízení č.: **V-554/2024-533**



Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, Letovská 398, Podbořany

Realizovaná cena: 1 790 000,- Kč

Užitná plocha: 90 m²

Plocha pozemku: 553 m²

Rodinný dům o současné dispozici 3+1 se zahradou a garáží. Nemovitost je určena k rekonstrukci. V přízemí domu se nachází kuchyně, tři samostatné pokoje, koupelna, samostatná toaleta. Obytnou plochu domu lze v rámci rekonstrukce zvětšit o půdní prostor. Na pozemku domu se nachází garáž, zděné skladovací prostory, zbytek pozemku je využíván jako zahrada. Dům je napojený na přívod elektrické energie, vodovodní řad a kanalizaci.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 5/2024

Řízení č.: **V-1486/2024-533**



Nemovitá věc č. 4

Rodinný dům, Kostelní 511, Křyry

Realizovaná cena: 2 400 000,- Kč

Užitná plocha: 73 m²

Plocha pozemku: 658 m²

Rodinný dům se zahradou. 1NP: zádveří, kuchyně, obývací, pracovna, koupelna s vanou a WC, šatna a ložnice. Dům disponuje půdou nad celým objektem a sklepem přístupným malými dvířky z kuchyně. Dům má původní sedlovou střechu, nová plastová okna. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem. K dispozici je garáž a drobné stavení na zahradě. Koupelna s vanou a WC vyžaduje rekonstrukci. Napojeno na městskou kanalizaci. Vytápění a ohřev vody plynovým kotlem a bojlerem. Elektřina v objektu je částečně v nových rozvodech.

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 12/2023

Řízení č.: **V-3672/2023-533**



G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo určit cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. st. 59/1, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 50, a pozemků parc.č. 620/10 a 675/17, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Mukoděly, obci Vroutek, okrese Louny (LV č. 85), pro účely insolvenčního řízení

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. st. 59/1, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 50, a pozemků parc.č. 620/10 a 675/17, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Mukoděly, obci Vroutek, okrese Louny (LV č. 85), určuji ve výši

1 800 000,- Kč

Slovy: jeden-milion-osm-set-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 56233/2024 do evidence posudků.

V Ostravě 23.7.2024



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