



Ladislav Charvát
Člen Komory soudních znalců ČR
Člen Asociace znalců a odhadců ČR Brno
kancelář: Pražská 585, RESTAMO, Chomutov

IČ:
mobil:
e - mail:

48294047
602/447 582
charvatladislav@seznam.cz

ZNALECKÝ POSUDEK **č. 5527-41/18**

**Pozemky LV č. 8331 – parc.č. 822 a 823, obec Žatec, katastrální území Žatec,
okres Louny, kraj Ústecký.**



Objednavatel posudku:

**DRS IMMO a.s., IČ: 26285011, se sídlem Lazy VII 5583, Zlín, PSČ 760 01,
doručovací adresa: Nábřeží 279, 760 01 Zlín – Prštné**

**insolvenční správce dlužníka Jany Kuprové
Insolvenční soud a spisová značka: Krajský soud v Ústí nad Labem, KSUL 71 INS 17745/2017**

Účel posudku:

Získání cenového podkladu k insolvenčnímu řízení – oddlužení (stanovení ceny obvyklé pro dobrovolnou dražbu).

Posudek není vhodný pro daňové účely.

Posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a přílohy a předává se objednateli v 1 písemném a 1 elektronickém vyhotovení.

V Chomutově, dne 6. 9. 2018

Nález

Znalecký úkol:

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti objednatele posudku. Úkolem znalce je provést ocenění nemovitostí dle obsahu – stanovení ceny obvyklé pro dobrovolnou dražbu pozemků parc.č. 822 a 823 v katastrálním území Žatec.

Předmět ocenění:

Předmětem ocenění jsou:

Pozemky LV č. 8331 – parc.č. 822 a 823, obec Žatec, katastrální území Žatec, okres Louny, kraj Ústecký.

Dlužník a vlastník

Kuprová Jana, bytem Pražská 2528, 438 01 Žatec

Podklady pro ocenění:

1. Výpis z Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, KP Žatec ze dne 10.5.2018, LV č. 8331.
2. Kopie katastrální mapy z Internetu.
3. Údaje sdělené objednatelem.
4. Objednávka ze dne 21. 8. 2018.
5. Fotodokumentace pořízená znalcem.

Datum, k němuž se ocenění provádí:

Prohlídka dne 27. 8. 2018. Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 27. 8. 2018.

Popis:

Pozemky se nacházejí v zahrádkářské kolonii Chomutovská po pravé straně silnice ze Žatce na Chomutov za bývalou provozovnou FRUTA. Příjezd k pozemkům je po nezpevněné komunikaci kolem přilehlých zahrádek, na kterých jsou vesměs postaveny zahradní chatky převážně bez stavebních povolení stavebního úřadu. Na pozemku parc.č. 822 je jednoduchý přístřešek pro koně (viz foto) a na parc.č. 823 je polorozpadlá dřevěná bouda na zemi bez základů a 2 staré stromy (ořešák a jabloň) – uvedené nemá vliv na tržní cenu. K pozemkům není přivedena voda ani kanalizace, není možnost napojení na plyn. Elektrická přípojka existuje.

V současné době slouží pozemky majitelce k ustájení koní, výběh a zajištění krmení a pastvy pro oba koně. Dle současného územního plánu není možné na uvedených pozemcích postavit zahradní chatku ani vedlejší stavbu. Využití je možné k sekání a sušení trávy, chování drůbeže, koní apod.



STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

OBVYKLÁ CENA (TRŽNÍ)

Za cenu obvyklou (tržní, obchodovatelnou, obecnou) považujeme při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu. Obvyklou cenu nelze žádným způsobem vypočítat, stanovení její výše je vždy vysoce odborným odhadem, který vychází ze zjištěných pomocných hodnot, z vyhodnocení prodejnosti hodnocené nemovitosti ve vztahu k vývoji regionálního trhu daného segmentu nemovitostí a z vyhodnocení veškerých rizik spojených s nemovitostí.

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Metody zjištění hodnoty:

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraničí, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Jsou to:

- ***metoda nákladového ohodnocení (věcná)***

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu.

- ***metoda výnosová (příjmová)***

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti. Výpočet výnosové hodnoty je v tomto případě bezpředmětný a neprovádí se.

- ***metoda srovnávací***

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok, to proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Pro ocenění nemovitosti bude použito kombinace metod:

- *srovnávací metoda*

Srovnávací hodnota

Toto srovnání provádím na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci cena, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

S obdobnými pozemky se v okrese Louny běžně neobchoduje. Po zvážení všech předcházejících faktorů navrhuji srovnávací hodnotu pozemků dle nabídek obdobných pozemků určených k zobchodování s přihlédnutím k již zobchodovaným pozemkům v místě.

<i>Prodej louky – ul. Chomutovská, Žatec- zdroj www.sreality.cz</i>	<i>136 Kč/m²</i>
<i>Uskutečněné obdobné prodeje ve stejné lokalitě</i>	<i>120 - 125Kč/m²</i>

Výsledná srovnávací hodnota: 120 – 125Kč/m².

Srovnávací hodnotu navrhuji ve výši:

Navržená současná srovnávací hodnota

400 000,- Kč

slovy: Čtyřistatisíc Kč

Závěr:

Cílem předložené expertízy bylo vypracovat návrh obvyklé (tržní) ceny nemovitostí: pozemků parc.č. 822 a 823, obec Žatec, katastrální území Žatec, kraj Ústecký, LV č. 8331.

Za cenu obvyklou (tržní, obchodovatelnou, obecnou) považují při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

Hodnota nemovitosti je zpracována k datu 27.8. 2018.

Tato cena je vyjádřením průměru několika dohodnutých cen nemovitostí srovnatelného druhu, kvality, stáří nebo i jiných jejích vlastností v určitém místě a v určité době.

Obvyklá (tržní) cena nepředstavuje skutečnou cenu nemovitosti, je pouze určitou představou (fikcí) vytvořenou na základě zkušeností zpracovatele s úrovní kupních cen nemovitostí v dané lokalitě a podmínkách a podpůrných výpočtů.

To znamená, že odhadce může zpracovat a podat jen návrh tržní hodnoty nemovitosti, protože tržní (obvyklá) cena je skutečně realizovaná cena na trhu nemovitostí podle dohody mezi kupujícím a prodávajícím v kupní smlouvě a může se lišit (a také se v našich nestandardních podmínkách trhu většinou liší) od návrhu tržní hodnoty.

Pro stanovení tržní hodnoty (obvyklé ceny) za podmínek trhu v příslušné lokalitě k datu zpracování ocenění vycházím ze srovnávací hodnoty a odborného úsudku. Návrh tržní hodnoty v dané lokalitě nejlépe odpovídá srovnávací hodnotě, neboť tato hodnota nejlépe vystihuje poptávku po daném typu nemovitosti v regionu.

Na konci posudku uvádím ještě jednu tržní cenu, a to s ohledem na následné skutečnosti v dohledné době, které hodnotu pozemku zvýší.

- **K pozemkům je v současné době realizována vodovodní přípojka.**
- **Je připravován nový územní plán města pro tuto lokalitu (včetně oceňovaných pozemků), který řeší povolení na výstavbu zahradní chatky a vedlejších staveb apod.**

Na základě těchto skutečností a průzkumu trhu jsem přesvědčen po realizaci shora uvedeného, že tržní hodnota budoucí bude minimálně dvojnásobná.

Pozemky parc.č.	822, 823	Druh pozemku:	zahrada a trvalý travní porost
Katastrální území:	Žatec	Ulice:	Chomutovská
Obec:	Žatec	Kraj:	Ústecký

	STÁVAJÍCÍ STAV
Současná srovnávací hodnota nemovitosti:	400 000,- Kč

Na základě všech uvedených skutečností, posouzení nemovitostí, porovnání s cenami obvyklými v daném místě a čase navrhuji níže uvedenou tržní hodnotu, která se dá považovat za cenu obvyklou:

SOUČASNÁ VÝSLEDNÁ OBVYKLÁ (TRŽNÍ) CENA CELKEM

400 000,- Kč

Slovy: = Čtyřistatisíc korun českých=

BUDOUCÍ VÝSLEDNÁ OBVYKLÁ (TRŽNÍ) CENA CELKEM

800 000,- Kč

Slovy: = Osmsettisíc korun českých=

Evropští experti považují za rozhodující datum, ke kterému prováděli ocenění jako dobu, po kterou by si troufali **cenu obvyklou obhajovat a uvádět, s velkou pravděpodobností jako cenu odpovídající tržním podmínkám v daném čase, a to v délce 3 měsíce od zpracování posudku, v ojedinělých případech maximálně půl roku.**

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

V Chomutově, dne 6. 9. 2018

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 20.4.1978, č.j. 1618/78 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5527-41/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5527-41/18.

Koncesní listina

<i>Vydal:</i>	Okresní živnostenský úřad Okresního úřadu Chomutov
<i>Číslo jednací:</i>	ŽÚ/1340/01
<i>Předmět podnikání:</i>	Oceňování majetku pro věci nemovité
<i>Evidenční číslo:</i>	350301-23220-00
<i>IČO:</i>	482 94 047
<i>Jméno a příjmení:</i>	Ladislav Charvát
<i>Místo podnikání:</i>	U Větrného mlýna 1647, 430 03 Chomutov
<i>Den vzniku živnostenského oprávnění:</i>	1.10.1996

Osvědčení

Výše podepsaný tímto osvědčuje, že:

- 1) v současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného tržního ocenění; výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
- 2) zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
- 3) při zpracování tržního ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržního ocenění, tak jak jsou uvedeny na zvláštním listě.
- 4) při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

Předpoklady a omezující podmínky pro stanovení obvyklé ceny

Tato odhadní zpráva byla vypracována v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- 1) Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
- 2) Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá, nebo části této zprávy, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- 3) Nebere se žádná odpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.
- 4) Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- 5) Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.
- 6) Tato zpráva byla vypracována za účelem stanovení ceny obvyklé.
- 7) Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty, obsažený v této zprávě.
- 8) Odhadnutá objektivní tržní hodnota je dána pro finanční strukturu a podmínky platné v souladu s datem této zprávy.
- 9) Výsledná obvyklá cena stanovená v tomto ocenění je platná za předpokladu, že objekt bude v případě prodeje ihned uvolněn bez dalších výdajů na vyprázdnění a vyklizení objektu.
- 10) Výsledky této analýzy je možné použít pouze k účelu uvedenému v této zprávě.

Informace o programu

K sestavení elaborátu byl použit program NEM 3000, poskytovatel: PLUTO –OLT Praha 6.