

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6968-128/2022

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemku parc.č. 885/3, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Horní Chrastava, obec Chrastava, okres Liberec (LV č. 1235), pro účely insolvenčního řízení

Zadavatel znaleckého posudku:

Ing. Soňa Krčová
insolvenční správce dlužníka Ing. Imlauf Jan
U Důlníáku 225/66
717 00 Ostrava – Bartovice
IČO: 12130711
Sp. zn. **KSLB 57 INS 36531/2013**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 4.3.2022 vypracoval:

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

Počet stran: 11 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 1 přílohu.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 14.3.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou nemovité věci jako podklad pro insolvenční řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- pozemek parc.č. 885/3, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Horní Chrastava, obec Chrastava, okres Liberec (LV č. 1235)
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Informativní výpis z katastru nemovitostí LV č. 1235 pro k.ú. Horní Chrastava ze dne 28.2.2022

Kopie katastrálních map

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

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

Územní plán města Chrastava.

Znalecký posudek č. 3273-19/2016, vyhotovil Ing. Jiří Jandejsek, podle stavu ke dni 13.5.2016

Prohlídka znalcem dne 4.3. 2022

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (stavební pozemky), 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.

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 nález 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

Jako vlastník je v KN na LV č. 1235 uveden:

Imlauf Jan Ing., Tolstého 235, Liberec XXXIII-Machnín, 46001 Liberec

Omezení vlastnického práva:

Předkupní právo

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy:

Předkupní právo

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Zástavní právo zákonné

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název nemovité věci: Pozemek parc.č. 885/3
Adresa nemovitosti: ul. Frýdlantská, Chrastava
Okres: Liberec
Obec: Chrastava
Katastrální území: Horní Chrastava

Oceňovaný pozemek se nachází v okrese Liberec, ve městě Chrastava, při ul. Frýdlantská, poblíž rodinného domu č.p. 26 a zastávky MHD bus „Chrastava, Textilana“. Okolní zástavbu tvoří převážně stavby individuálního bydlení, dále stavby občanské vybavenosti. Přístup k pozemku je z ul. Frýdlantská, z pozemku parc.č. 1518/1 (pozemek je ve vlastnictví Libereckého kraje). Ve městě Chrastava je k dispozici rozšířená občanská vybavenost, vzdálenost do centra města je cca 1 km. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici v Liberci, ve vzdálenosti cca 12 km od nemovité věci.

Nemovitá věc je tvořena: pozemkem parc.č. 885/3, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Horní Chrastava, obec Chrastava, okres Liberec (LV č. 1235).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení, s dobrou dopravní dostupností centra města
- možnost napojení na veškeré IS (voda, elektro, plyn, kanalizace z ulice Frýdlantská)

Negativa oceňované nemovité věci:

- pozemek je svažité, členitý, nepravidelného tvaru. Tvar pozemku výrazně omezuje jeho využití jako stavební pozemek
- pozemek je dlouhodobě neužívaný, porostlý náletovými trvalými porosty
- pozemek není napojen na inženýrské sítě

Popis

A) pozemky

Parc.č. 885/3 druhu zahrada o výměře 1 256 m²

Pozemek je svažité, směrem na sever. Možnost napojení na IS: voda, kanalizace, elektro, plyn a telefon (v ulici Frýdlantská). Oceňovaný pozemek nemá přípojovací místa inž.sítí. Konfigurace (půdorysná plocha) pozemku je členitá, složitá do nepravidelného tvaru

Pozemek je k datu ocenění dlouhodobě neužívaný. Pozemek je svažité, směrem na sever, a jeho povrch je velmi nerovný, s různým typem proláklín.

Pozemek je dle Územního plánu města Chrástava zařazen v plochách B.12. plochy bydlení.

Výřez z Územního plánu:



ZASTAVĚNÉ PLOCHY, ZASTAVITELNÉ PLOCHY, PLOCHY PŘESTAVBY

PLOCHY BYDLENÍ	B
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
trvalé bydlení - rodinné domy, bytové domy	
smíšené funkce - domy smíšené funkce	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
specifické bydlení - zejména domovy důchodců, domy s pečovatelskou službou, hospice	
ubytování - zejména koleje, ubytovny, hotely, penziony	
PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hlediska: významu v širším území narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů
	specifické podmínky:
rodinná rekreace - stavby pro rodinnou rekreaci	sousedí s plochami sídelní zeleně resp. volnou krajinou umísťování nových a zhodnocování stávajících staveb pro rodinnou rekreaci je možné, pokud budou připojeny na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu odpovídající funkci trvalého bydlení
občanské vybavení - zejména předškolní a školní výchova, kultura, sport, sociální a zdravotní služby, komerční služby, stravování, veřejná správa, bezpečnost	max. velikost pozemku 4 000 m ²
občanské vybavení - obchodní prodej	max. velikost pozemku 1 000 m ²
výroba - zejména nerušící výroba, řemeslná výroba, sklady, opravy, zemědělské a lesnické služby, zahradnictví, komerční administrativní	max. velikost pozemku 2 000 m ²

zemědělská výroba - rodinné farmy, chlévy, stodoly	sousedí s plochami zemědělskými max. velikost pozemku 2 000 m ²
liniové stavby technické infrastruktury nadřazených systémů	souvisí bezprostředně s provozem města
plošně nenáročná zařízení technické infrastruktury nadřazených systémů	plocha nepřesáhne 600 m ² souvisí bezprostředně s provozem města
základní vybavenost území terénní úpravy kromě těžebních prací a skládek odpadů, opěrné zdi, propustky a přemostění, oplocení vodní toky a vodní plochy do 300 m ² , parkové, sadovnické a zahradnické úpravy, pobytové louky, plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně vč. biokoridorů ÚSES a IP veřejná prostranství - místní komunikace zpřístupňující objekty a pozemky v ploše, komunikace, pobytové prostory s vyloučením motorové dopravy, zastávky VDO, parkování OA technická infrastruktura - liniové stavby a plošně nenáročná zařízení vodovodů, kanalizace, produktovodů, energetických zařízení vč. obnovitelných zdrojů, elektronických komunikací správa a údržba, technologická zařízení, přístřešky pro skladování a manipulaci nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí rekreace - hřiště, mobiliář, přístřešky pro obsluhu, občerstvení a hygienu, stavby drobné architektury bez pobytových místností pěstitelská a chovatelská činnost - skleníky, kotce, přístřešky pro hospodaření informační zařízení do 8 m ² informační plochy ochrana před povodněmi, erozí, hlukem, exhalacemi integrované stavby a zařízení: bydlení správce, občanské vybavení, nerušící výroba, chovatelská a pěstitelská činnost	slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití dané plochy budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání dané plochy
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí plochy bydlení	

B) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:

- venkovní úpravy

V severozápadním rohu jsou zbytky oplocení pozemku (betonové sloupky).

- trvalé porosty

Listnaté stromy a keře, vzniklé převážně náletovým (přirozeným) způsobem, pěstitelsky a hospodářsky nevyužitelné.

Trvalé porosty nemají pro ocenění podstatný význam.

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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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 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 Chrastava běžně obchoduje se stavebními pozemky. V okolí se zobchodovaly obdobné pozemky v rozmezí cca **850 – 1 900,- Kč/m²** dle umístění v lokalitě, velikosti pozemku, dalšího využití, apod.

Realizované převody pozemků:

1) Pozemek stavební, ul. Frýdlantská, Chrastava, 1 008 m²

Realizovaná cena: 1 472 000,- Kč (1 460,- Kč za m²)

Pozemek stavební, parc.č. 36/7

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 2/2021

Řízení č.: **V-1554/2021-505**

2) Pozemek stavební, ul. Liberecká, Chrastava, 899 m²

Realizovaná cena: 1 650 000,- Kč (1 835,- Kč za m²)

Pozemek stavební, parc.č. 462

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 9/2021

Řízení č.: **V-9907/2021-505**

3) Pozemek stavební, Chrastava-Horní Vítkov, 1 442 m²

Realizovaná cena: 1 560 000,- Kč (1 082,- Kč za m²)

Pozemek stavební, parc.č. 366/1. Pozemek mírně svažité k západu. Pozemek rekultivován a srovnáván do roviny. Pozemek není přímo u hlavní silnice. Elektřina na hranici pozemku. Voda vrtem a odpady ČOV.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 9/2021

Řízení č.: **V-10267/2021-505**

4) Pozemek stavební, Bílý Kostel nad Nisou, 1 100 m²

Realizovaná cena: 940 500,- Kč (855,- Kč za m²)

Pozemek stavební, parc.č. 1078/2

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 11/2021

Řízení č.: **V-12359/2021-505**

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce

Tabulka č. 1: Srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokality	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	redukováná cena za m ²	koeficient využití	koeficient lokality	výsledná cena za m ²
pozemek 1	ul. Frýdlantská, Chrastava	1 472 000	1,05	1 008	1 533	0,50	1,00	766,67
pozemek 2	ul. Liberecká, Chrastava	1 650 000	1,00	899	1 835	0,50	1,00	917,69
pozemek 3	Horní Vítkov	1 560 000	1,00	1 442	1 082	0,50	1,10	595,01
pozemek 4	Bílý Kostel nad Nisou	940 500	1,00	1 100	855	0,50	1,10	470,25
průměrná indexovaná hodnota								687,40
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)								690,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
1 256	690,00	866 640

Výsledná cena za m² = (realizovaná cena / výměra) * korekce ceny na faktor času * koeficient využití * koeficient lokality

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil růst cen v čase

Koeficient využití: srovnávané pozemky mají lepší tvar (tím pádem využití) než pozemek oceňovaný (tvar pozemku a jeho svažitosť výrazně omezují jeho využití jako stavebního pozemku), koeficient je menší než 1

Koeficient lokality: pozemky umístěné v horších lokalitách mají index větší než 1 a naopak

Cena obvyklá nemovité věci zjištěná srovnáním (orientační):

866 640,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci zjištěná srovnáním (zaokrouhleno):

866 600,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že **stavební pozemky** se v okolí obchodují v rozmezí cca 850,- Kč až 1 900,- Kč/m². Jelikož srovnávané realizované převody pozemků jsou odlišné co do možného dalšího využití a lokality, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti – koeficient využití a koeficient lokality.

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. Znalec rovněž zohlednil růst cen nemovitých věcí v poslední době.

G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo určit cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. 885/3, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Horní Chrastava, obec Chrastava, okres Liberec (LV č. 1235), pro účely insolvenčního řízení

Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. 885/3, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Horní Chrastava, obec Chrastava, okres Liberec (LV č. 1235), určuji ve výši

866 600,- Kč

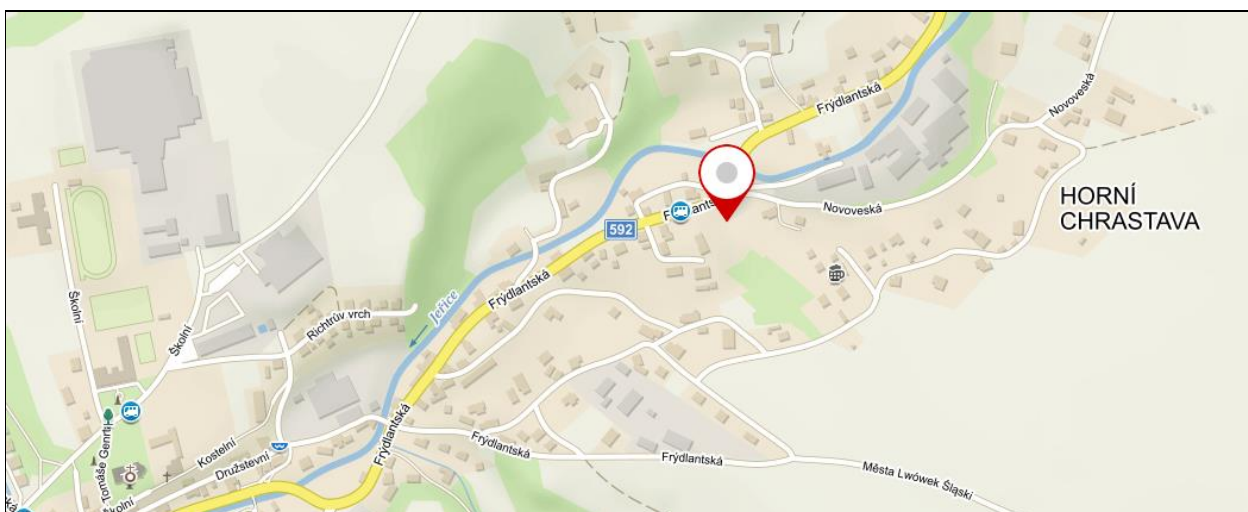
Slovy: osm-set-šedesát-šest-tisíc-šest-set-korun-českých

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.

G. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Mapa širších souvislostí



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 6968-128/2022 evidence posudků.

V Ostravě 14.3.2022



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, 2022