

DODATEK č.1 KE ZNALECKÉMU POSUDKU č. 042838/2023

číslo položky: 023281/2024

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

- I. Pozemky parc.č. 814/1, parc.č. 814/3, parc.č. 5150, parc.č. 5151/3, parc.č. 5151/4, parc.č. 5151/5, parc.č. 5151/6, parc.č. 5151/7, parc.č. 5152/1, parc.č. 5152/2, parc.č. 5311/4, parc.č. 5311/5, parc.č. 5311/6, parc.č. 5311/7, parc.č. 5311/8, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Kvasiny, obec Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou.
- II. Pozemky parc.č. 839/2, parc.č. 5311/3, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Kvasiny, obec Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou.

Znalec:	Ing. Tomáš Volek	
Adresa:	Velatice 214, 664 05 Velatice	
IČ: 70896461	telefon: 724256828	e-mail: volek@odhady-posudky.cz
	datová schránka: xeit4gu	
Číslo posudku v evidenci znalce:	143-2023	

Zadavatel:	GAUTE, a.s., IČ: 25543709
Adresa:	Lidická 2006/26, 60200 Brno

Číslo jednací:	KSHK 70 INS 875 / 2023
-----------------------	------------------------

Počet stran: 10

Počet vyhotovení: 1-elektronicky Vyhotovení číslo: el.

Podle stavu ke dni: 19.3.2024

Vyhotoveno: Ve Velaticích 19.3.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti Janata Property Investment Group s.r.o., se sídlem Roudničská 163/26, 500 02 Hradec Králové, IČ: 085 00 282, zapsané na LV č. 1062, k.ú. Kvasiny, obec Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou.

Jedná se o:

- I. Pozemky parc.č. 814/1, parc.č. 814/3, parc.č. 5150, parc.č. 5151/3, parc.č. 5151/4, parc.č. 5151/5, parc.č. 5151/6, parc.č. 5151/7, parc.č. 5152/1, parc.č. 5152/2, parc.č. 5311/4, parc.č. 5311/5, parc.č. 5311/6, parc.č. 5311/7, parc.č. 5311/8, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Kvasiny, obec Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou.
- II. Pozemky parc.č. 839/2, parc.č. 5311/3, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Kvasiny, obec Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou.

Úkolem tohoto dodatku je zpracovat odhad v místě a čase obvyklé ceny těchto nemovitých věcí pro potřeby veřejné dražby dle zák. 26/2000 Sb., a to v návaznosti na již vypracovaný posudek č. 042838/2023 ze dne 30.8.2023.

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad ceny v místě a čase obvyklé pro potřeby zpeněžení majetkové podstaty dlužníka v rámci insolvenčního řízení sp.zn. KSHK 70 INS 875 / 2023 formou veřejné dražby dle zák. 26/2000 Sb..

Původní text beze změn.

Nově je níže uveden komentář ke stanovení výsledné ceny a závěrečné výsledky.

4. POSUDEK

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Z dat vývoje cen pozemků zpracovaného ČSOB Index bydlení, dříve známý jako HB Index, který je založený na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti bankovní skupiny, je patrný nepatrný nárůst cen pozemků o 0,1 % mezi obdobími Q3/2023 a Q4/2023 (poslední zveřejněný údaj).

Ceny pozemků v roce 2023:

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna	Index Q1 (2010=100)
Q4 2022	4,5 %	278,8
Q1 2023	3,8 %	289,4
Q2 2023	2 %	295,2
Q3 2023	1,1 %	298,5
Q4 2023	0,1%	298,8

Zdroj: ČSOB Index bydlení

Výše uvedený údaj vychází z vyhodnocení prodejů pozemků určených pro individuální výstavbu rodinných domů.

Vzhledem k tomuto nepatrnému nárustu ceny pozemků, k celkové větší výměře předmětných pozemků, se zohledněním nutnosti vynaložení nákladů na kompletní dokončení vybudování infrastruktury daného projektu, lze konstatovat, že obvyklá cena nemovitých věcí určená porovnávací metodou ve znaleckém posudku č. 042838/2023 ze dne 30.8.2023 je i nadále odpovídající a přiměřená.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. I.

1.1. Hodnota pozemků I.

1.1.1. Pozemky (porovnávací metoda) 21 393 600,- Kč

1.1.2. Pozemky (kontrolní - reziduální metoda) 21 041 200,- Kč

Pozn.: obě výše uvedené hodnoty se pohybují na stejné úrovni, a proto lze hodnotu dle porovnávací metody na základě realizovaných cen prodejů obdobných pozemků považovat za přiměřenou a odpovídající v daném místě a čase.

I. - Obvyklá cena

21 390 000 Kč

slovy: Dvacetjednamilionůtřistadevadesátisíc Kč

2. II.

2.1. Hodnota pozemků II.

2.1.1. Pozemky (porovnávací metoda) 1 960 740,- Kč

II. - Obvyklá cena

1 960 000 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetšedesátisíc Kč

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti Janata Property Investment Group s.r.o., se sídlem Roudničská 163/26, 500 02 Hradec Králové, IČ: 085 00 282, zapsané na LV č. 1062, k.ú. Kvasiny, obec Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou.

Úkolem tohoto dodatku je zpracovat odhad v místě a čase obvyklé ceny těchto nemovitých věcí pro potřeby veřejné dražby dle zák. 26/2000 Sb., a to v návaznosti na již vypracovaný posudek č. 042838/2023 ze dne 30.8.2023.

Věcná břemena váznoucí na nemovitých věcech byla vyhodnocena bez vlivu na obvyklou cenu.

ODPOVĚĎ

- I. Pozemky parc.č. 814/1, parc.č. 814/3, parc.č. 5150, parc.č. 5151/3, parc.č. 5151/4, parc.č. 5151/5, parc.č. 5151/6, parc.č. 5151/7, parc.č. 5152/1, parc.č. 5152/2, parc.č. 5311/4, parc.č. 5311/5, parc.č. 5311/6, parc.č. 5311/7, parc.č. 5311/8, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Kvasiny, obec Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou.

I. - Obvyklá cena

21 390 000 Kč

slovy: Dvacetjednamilionůtřistadevadesátisíc Kč

- II. Pozemky parc.č. 839/2, parc.č. 5311/3, včetně součástí a příslušenství v k.ú. Kvasiny, obec Kvasiny, okres Rychnov nad Kněžnou.

II. - Obvyklá cena

1 960 000 Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetšedesátisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku zpracovatele. Reálně lze očekávat odchylky, které mohou v budoucnosti nastat z důvodu změny ekonomické situace na tuzemském i zahraničním trhu a změny v ekonomickém uspořádání eurozóny a to z důvodu situace od počátku roku 2020, tedy se změnou celkového makroekonomického vývoje české ekonomiky a z důvodu dalších potenciálních rizik vztahujících se k předmětu ocenění, jako je i energetická krize, si vyžadují časem odpovídající korekce.

Závěr je jen pravděpodobný. Výsledná obvyklá cena předmětných nemovitých věcí je určena na 21.39 mil. Kč +/- 5% a 1.96 mil. Kč +/- 5%.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1062, k.ú. Kvasiny

5

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1062, k.ú. Kvasiny

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2024 08:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSHK 70 INS 875/2023 pro Eva Vavrošová,
Mgr.

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou

Obec: 576425 Kvasiny

Kat.území: 678198 Kvasiny

List vlastnictví: 1062

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Janata Property Investment Group s.r.o., Roudničská 163/26, Roudnička, 50002 Hradec Králové	08500282	

B Nemovitosti

<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
814/1	931	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
814/3	32	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
839/2	221	zahrada		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
5150	839	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
5151/3	904	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
5151/4	882	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
5151/5	900	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
5151/6	8	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
5151/7	44	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
5152/1	1344	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
5152/2	1124	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
5311/3	32458	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
5311/4	1098	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
5311/5	998	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond
5311/6	2815	trvalý travní porost		rozsáhlé chráněné území, zemědělský

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.02.2024 08:55:02

Okres: CZ0524 Rychnov nad Kněžnou	Obec: 576425 Kvasiny	
Kat.území: 678198 Kvasiny	List vlastnictví: 1062	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
5151/5	72511	67
	75800	833
5151/6	72511	8
5151/7	72511	1
	75800	43
5152/1	72511	1344
5152/2	72511	1009
	75800	115
5311/3	72511	30669
	75800	1789
5311/4	72511	678
	75800	420
5311/5	72511	176
	75800	822
5311/6	72511	563
	75800	2252
5311/7	75800	465
5311/8	75800	987

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 27.02.2024 09:12:47

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou, kód: 607.
strana 5

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu. Znalečné účtuji dokladem č. 2024030.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí.

Dodatek ke znaleckému posudku je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 023281/2024.

Ve Velaticích 19.3.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.