

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5680-31/2020

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši 9/30 na zemědělské stavbě bez čp/če na pozemku parc.č. st. 129/4, v katastrálním území Blansko, obci Blansko, okresu Blansko (LV č. 3128)



Objednatel posudku:

Soudní exekutor
JUDr. Jiří Trojanovský
Exekutorský úřad Frýdek - Místek
Potoční 1094
738 01 Frýdek - Místek

Účel posudku:

Zjištění ceny obvyklé nemovité věci pro exekuční řízení
č.j. 143 EX 722/19

Podle stavu ke dni 3. 12. 2019 posudek vypracoval:

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

Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 10 stran. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

V Ostravě 3. 2. 2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc (spoluvlastnický podíl), ocenit jednotlivá práva a závady, ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou a odhadnout cenu obvyklou.

2. Informace o nemovité věci

Název nemovité věci: Zemědělská stavba bez čp/če na pozemku parc.č. st. 129/4
Adresa nemovité věci: ul. Komenského, Blansko
Okres: Blansko
Obec: Blansko
Katastrální území: Blansko

3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 3. 12. 2019 pouze za účasti znalce. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci. Povinný se ani přes výzvu exekutora k prohlídce nedostavil a neumožnil znalci prohlídku.

4. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 3128 pro k.ú. Blansko ze dne 29. 10. 2019.
Kopie katastrální mapy.
Usnesení Soudního exekutora JUDr. Jiřího Trojanovského, sp.zn. 143 EX 00722/19-035 o ustanovení znalce ze dne 12. 11. 2019.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník nemovitostí je v KN na LV č. 3128 zapsán:
Baldrmannová Růžena, Husova 76, 66401 Bílovice nad Svitavou podíl 1/30
Dubnická Margita, nám. Svobody 32/3, 67801 Blansko podíl 9/30
Matal Ivoš, Absolonova 1702/19, 67801 Blansko podíl 1/3
Tesařová Marie, č. p. 805, 51243 Jablonec nad Jizerou podíl 1/3

Omezení vlastnického práva na LV č. 3128:

Bez omezení

Jiné zápisy:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Dubnická Margita

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

6. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v Jihomoravském kraji, ve městě Blansko, poblíž ul. Komenského, za domem č.p. 47. Přístup k nemovité věci je z pozemku 141/16 ve vlastnictví města Blansko, st. 129/1 a parc.č. 144, které jsou ve vlastnictví třetích osob – není právně ošetřen přístup.

Nemovitá věc je tvořena: spoluvlastnickým podílem ve výši 9/30 na zemědělské stavbě bez čp/če na pozemku parc.č. st. 129/4, v katastrálním území Blansko, obci Blansko, okresu Blansko (LV č. 3128).

Předmětem ocenění je pouze zemědělská stavba bez čp/če, pozemek parc.č. st. 129/4 je ve vlastnictví třetí osoby, tento není předmětem tohoto ocenění.

Pozitiva oceňovaných nemovitých věcí na LV č. 3128:

- nebyla zjištěna

Negativa oceňovaných nemovitých věcí na LV č. 3128:

- nutné další vysoké investice na dokončení stavby (stavba se nachází ve stadiu hrubé stavby)
- znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru nemovitých věcí
- stavba se nachází na pozemcích ve vlastnictví třetí osoby
- přístup k nemovité věci je přes pozemky ve vlastnictví třetích osob – není ošetřen přístup k nemovité věci

7. Obsah posudku

I) Odhad ceny obvyklé

II) Ocenění spoluvlastnického podílu

Přílohy:

- Fotodokumentace
- Mapa širších vztahů

B. Posudek

I) Odhad ceny obvyklé

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., a zákona č. 303/2013 Sb. Ten uvádí, že obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 vliv na cenu, 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 věci a určí se porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány. Tuto metodu lze v tomto případě použít rovněž v podobě vyhodnocení nabídek k prodeji obdobně situovaných nemovitých věcí.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kanceláři. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

1) Popis staveb

- **Zemědělská stavba bez čp/če na pozemku parc.č. st. 129/4**

Jedná se o řadovou krajní stavbu (navazuje na rodinný dům č.p. 47). Základy objektu jsou smíšené. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel a kamenné. Střecha je z větší části sedlová s krytinou z tašek, částečně je střecha plochá se střešní krytinou IPA. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky chybí, vnitřní omítky také chybí. Ostatní nebylo možno zjistit, jelikož znalci nebyla umožněna prohlídka.

Zastavěná plocha činí 78 m².

Stanovení hodnoty srovnávací metodou

Při použití srovnávací metody je nutno provést srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými objekty, jejichž ceny byly v nedávné době na trhu realizovány. Tržní hodnota nemovitostí srovnávací metodou je zjišťována na základě srovnávací analýzy základních parametrů oceňované nemovitosti a ověřených informací ze stávajícího trhu nemovitostí.

V současné době se v okrese Blansko běžně obchoduje s rodinnými domy. Obchoduje se však s domy a pozemky v jednotném funkčním celku. Se samostatnými domy na pozemcích ve vlastnictví třetích osob nebo s domy ve stadiu hrubé stavby se běžně neobchoduje. Nabídka obdobných nemovitostí prakticky neexistuje. V okolí nemovité věci se nabízí k prodeji rodinné domy vč. pozemků v rozmezí **cca 790 až 1 500 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti pozemku, velikosti UP, příslušenství, apod. Nutno podotknout, že ceny nabídkové bývají od realizovaných cen vyšší cca o 5 až 10%.

Nabízené rodinné domy:

1) Rodinný dům 90 m², pozemek 90 m², Býkovice, okres Blansko

Cena: 790 000 Kč



RD, zastavěná plocha je 90 m². Dům je cihlový na kamen. základech nejspíše, částečně podsklepený, ve špatném stavu a je určen k totální rekonstrukci a vyklizení. Minimálně 2 roky bez využívání. Uliční šíře pozemku je cca 9 m, délka pozemku cca 10 m. Dům je v mírném kopci a nemá parkovací stání přímo před domem. Tuto plochu je možné využít při stavbě nového domu nebo rekonstrukci stávajícího domu, ovšem bez zahrady. V domě je zavedena elektřina, voda a plyn i kanalizace.

Zdroj: srealty.cz, únor 2020

2) Rodinný dům, 122 m², pozemek 628 m², Moravská strana, Olešnice

Cena: 999 000 Kč



Rodinný dům o dispozici 3+1 v Olešnici. Dům je řadový krajní a má dvě nadzemní podlaží. Střeška je valbová krytá pálenou taškou. Objekt je zděný, přední strana domu je zateplená a nemovitost má dřevěná okna. Podlahy v domě jsou kryté PVC, keramickou dlažbou a dřevěnými parketami. Nemovitost je napojena na elektrorozvod, plynovod, obecní vodovod i kanalizaci. Vytápění je ústřední plynové a lokální na tuhá paliva. V nemovitosti chybí radiátory. Za domem je malý dvoreček se zděným skladem. Zahrada se nachází mimo nemovitost cca 800 m daleko.

Zdroj: srealty.cz, únor 2020

3) Rodinný dům, 100 m², pozemek 783 m² Na Rybníčku, Černá Hora

Cena: 1 500 000 Kč



RD o celkové výměře pozemku 783 m². Dům je cihlový, podsklepený, ve špatném stavu a je určen k totální rekonstrukci. Uliční šíře pozemku je 10 m, délka pozemku cca 80m. Zastavěná plocha dle KN je 271 m², tuto plochu je možné využít při stavbě nového domu, 1PP, 1NP a podkroví, vč. garáže. V domě je zavedena elektřina, voda a plyn, přípojný bod na kanalizaci se nachází ve vzdálenosti cca 20 m. Nemovitost se nachází v klidné ulici, kousek od středu obce.

Zdroj: srealty.cz, únor 2020

Na trhu se běžně neobchoduje s nemovitými věcmi bez pozemku. O takového nemovité věci není na trhu zájem. Pro srovnání není k dispozici dostatečný počet obdobných objektů. Vlastník stavby je limitován tím, že pozemek pod stavbou není v jeho vlastnictví, což omezuje jeho záměry s nemovitými věcmi – snižující vliv. Při případném prodeji jinému subjektu než je vlastník pozemku, se nový subjekt musí dohodnout s vlastníkem pozemku na nájmu, popřípadě dalších skutečnostech (přístup, užívání, atd.) – snižující vliv. Nedojde-li k dohodě mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku, bude nutno právní (soudní) řešení – snižující vliv. Z výše uvedeného vyplývá, že se jedná o **obtížně obchodovatelnou** nemovitou věc.

Na základě výše uvedeného odhaduji cenu obvyklou nemovité věci odborným odhadem ve výši 300 000,- Kč.

Cena obvyklá zemědělské stavby bez čp/če na pozemku parc.č. st. 129/4 činí:

300 000,- Kč

II) Ocenění spoluvlastnického podílu:

Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po menšinových podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu.

Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (podíl 9/30), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 40 % z ceny obvyklé spoluvlastnického podílu.

Úprava spoluvlastnického podílu dle metodiky Asociace znalců a odhadců (AZO):

Cena obvyklá nemovité věci: 300 000,- Kč
Cena obvyklá spoluvl.podílu 9/30: 90 000,- Kč

Úprava tržní hodnoty spoluvlastnického podílu: 40%

Spoluvlastnický podíl ve výši 9/30: 54 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl ve výši 9/30 (zaokrouhleno): 54 000,- Kč

C. Rekapitulace

1) Cenu obvyklou nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši 9/30 na zemědělské stavbě bez čp/če na pozemku parc.č. st. 129/4, v katastrálním území Blansko, obci Blansko, okresu Blansko (LV č. 3128), odhaduji ve výši

54 000,- Kč

Slovy: padesát-čtyři-tisíce-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby.

V Ostravě, 3. 2. 2020

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

D. Znalecká doložka

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 poř. č. 5680-31/2020 znaleckého deníku.

Přílohy:

Příloha č. 1: Fotodokumentace oceňované nemovitosti

Příloha č. 2: Mapa širších vztahů

Příloha č. 1: Fotodokumentace oceňované nemovitosti



Příloha č. 2: Mapa širších vztahů

