

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6928-88/2022

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 na pozemcích parc.č. 20/1 a 2039, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Lubojaty, obci Bílovec, okrese Nový Jičín (LV č. 62), pro účely exekučního řízení

Zadavatel znaleckého posudku:

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

Č.j. 143 EX 00083/11

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 11.2.2022 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 uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 1 přílohu.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 14.2.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovitou věc cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenstvím
- Specifikovat jednotlivé nemovité věci a příslušenství nemovité věci
- Specifikovat a ocenit věcná břemena a nájemní práva, která jsou známa nebo budou znalci doložena
- Porovnat a uvést, zda u nájemního práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni není poskytováno nájemné v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- spoluvlastnický podíl ve výši 1/18 na pozemcích parc.č. 20/1 a 2039, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Lubojaty, obci Bílovec, okrese Nový Jičín (LV č. 62)
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z KN LV č. 62 ze dne 2.2.2022.

Kopie katastrálních map

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

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

Usnesení Soudního exekutora JUDr. Jiřího Trojanovského, sp.zn. 143 EX 00083/11-445 o ustanovení znalce ze dne 2.2. 2022.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena znalcem dne 11.2. 2022.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (pozemky stavební), 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 nálezy 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. 62 uveden:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Crhonek Oldřich Ing. MBA, č. p. 170, 66481 Veverské Knínice	2/9
Jarošová Marcela Mgr., 1. máje 1015/29, 74301 Bílovec	1/6
Jurásek Pavel, Pustkovecká 363/41, Pustkovec, 70800 Ostrava	3/9
Kratochvílová Blanka, Boženy Němcové 440/24, Čáslav-Nové Město, 28601 Čáslav	1/6
Seidler Pavel, Slezské náměstí 1/1, 74301 Bílovec	1/18
Seidlerová Helena, Komenského 488/1, 74301 Bílovec	1/18

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Seidler Pavel
Zahájení exekuce - Seidler Pavel

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

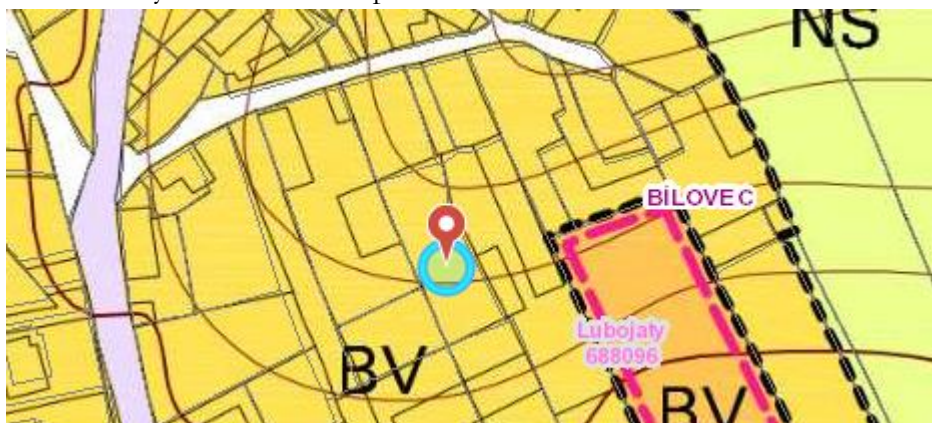
Název: Pozemky na LV č. 62
Okres: Nový Jičín
Obec: Bílovec
Katastrální území: Lubojaty

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Nový Jičín, ve městě Bílovec, části Lubojaty, vedle rodinného domu č.p. 9. Vzdálenost k zastávce MHD bus „Bílovec, Lubojaty, rozc.Klimkovice“ je cca 350 m. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení a zemědělské stavby. Přístup a příjezd k pozemkům je z pozemku parc.č. 2013/1 ve vlastnictví města Bílovec .

Ve městě Bílovec je k dispozici rozšířená občanská vybavenost, vzdálenost do centra města je cca 5 km. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Ostrava, ve vzdálenosti cca 20 km od nemovité věci.

Pozemky jsou zařazeny dle Územního plánu v plochách BV (plochy bydlení venkovského typu).

Obr. č. 1: Výřez z Územního plánu:



Nemovitá věc je tvořena spoluvlastnickým podílem ve výši 1/18 na pozemcích parc.č. 20/1 a 2039, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Lubořaty, obci Bílovec, okrese Nový Jičín (LV č. 62).

Popis

Pozemky na LV č. 62

<i>Pozemky Parcela</i>	<i>Výměra [m²]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
20/1	665	zahrada		zemědělský půdní fond
2039	391	ostatní plocha	jiná plocha	

Celková výměra pozemků činí 1 056 m².

Součásti a příslušenství tvoří:

Trvalé porosty – ovocné stromy a keře. Pěstebně neudržované, bez dopadu do ceny obvyklé

D. POSUDEK

I.a) 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 Bílovec běžně obchoduje se stavebními pozemky. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 800 až 1 700,- Kč/m²**, dle možného dalšího využití, umístění v lokalitě, velikosti, apod.

Příklady obdobných pozemků pro srovnání:

1) Pozemek stavební, Bílovec-město, 1 091 m²

Realizovaná cena: 1 636 500,- Kč za nemovitost, cena za m²: 1 500 Kč za m²

Stavební pozemek parc.č. 2312/37

Zdroj: cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2021

Řízení č.: V-2221/2021-804

2) Pozemek stavební, Bílovec-město, 1 618 m²

Realizovaná cena: 1 375 300,- Kč za nemovitost, cena za m²: 850 Kč za m²

Stavební pozemek parc.č. 2044/6

Zdroj: cenovamapa.cz, realizovaný převod 6/2021

Řízení č.: V-6019/2021-804

3) Pozemek stavební, Bílovec-město, 1 130 m²

Realizovaná cena: 904 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 800 Kč za m²

Stavební pozemek parc.č. 2559/7

Zdroj: cenovamapa.cz, realizovaný převod 7/2021

Řízení č.: V-7832/2021-804

4) Pozemek stavební, Bílovec-město, 1 488 m²

Realizovaná cena: 2 501 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 1 681 Kč za m²

Stavební pozemek parc.č. 2373/30

Zdroj: cenovamapa.cz, realizovaný převod 10/2021

Řízení č.: V-10433/2021-804

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1 srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	redukovaná cena za m ²	koeficient velikosti	koeficient lokality	výsledná cena za m ²
pozemek 1	Bílovec-město	1 636 500	1,00	1 091	1 500	1,00	0,90	1 350,00
pozemek 2	Bílovec-město	1 375 300	1,00	1 618	850	1,05	0,90	803,25
pozemek 3	Bílovec-město	904 000	1,00	1 130	800	1,00	0,90	720,00
pozemek 4	Bílovec-město	2 501 000	1,00	1 488	1 681	1,05	0,90	1 588,34
průměrná indexovaná hodnota								1 115,40
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)								1 120,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
1 056	1 120,00	1 182 720

Výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce na faktor času * koeficient velikosti * koeficient lokality

Koeficient velikosti: pozemky s menší výměrou mají index menší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou pozemku klesá jeho jednotková cena)

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

Cena obvyklá pozemků (orientační) činí: 1 182 720,- Kč

Cena obvyklá pozemků (zaokrouhleno) činí: 1 183 000,- Kč

I.b) 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 1/18), 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 nemovité věci zjištěna srovnáním: 1 183 000,- Kč

Cena obvyklá spoluvl.podílu 1/18: 65 722,- Kč

Úprava tržní hodnoty spoluvlastnického podílu: - 40%

Spoluvlastnický podíl ve výši 1/18: 39 433,- Kč

Spoluvlastnický podíl ve výši 1/18 (zaokrouhleno): 39 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

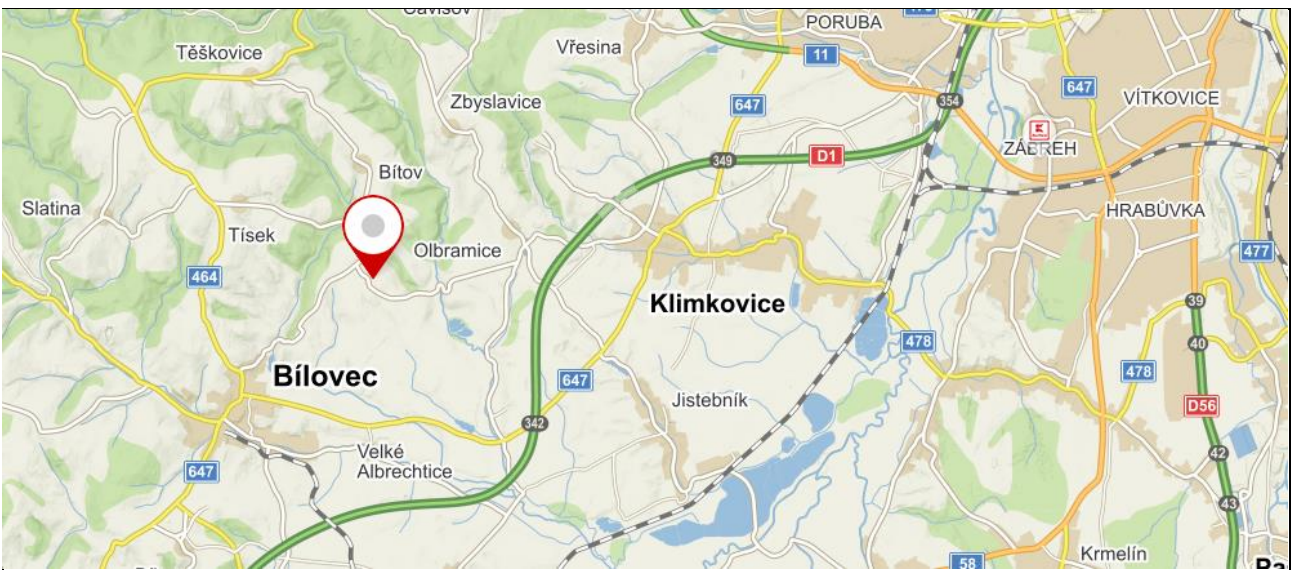
Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **pozemky k možnému zastavění** se v místě a okolí obchodují v rozmezí cca 800,- Kč až 1 700,- Kč/m². Jelikož srovnávané realizované převody pozemků jsou odlišné zejména co do velikosti a umístění v lokalitě, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (koeficient velikosti 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 – koeficientem velikosti a koeficientem lokality.

Jelikož se jedná o ocenění podílů na nemovitých věcech, znalec snížil aritmetický podíl o 40%. Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po 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).

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Mapa širších souvislostí



G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovitou věc cenou obvyklou se všemi jejími součástmi i příslušenstvím
- Specifikovat jednotlivé nemovité věci a příslušenství nemovité věci
- Specifikovat a ocenit věcná břemena a nájemní práva, která jsou známa nebo budou znalci doložena
- Porovnat a uvést, zda u nájemního práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni není poskytováno nájemné v místě a čase obvyklé nebo je-li hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného

1) Cenu obvyklou nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši 1/18 na pozemcích parc.č. 20/1 a 2039, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Lubojaty, obci Bílovec, okrese Nový Jičín (LV č. 62), určuji ve výši

39 000,- Kč

slovy: třicet-devět-ticís-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné další právní vady, či jiná práva, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby

3) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

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.

Náhrada nákladů byla určena dle zák. č. 504/2020 Sb. o znalečném.

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 6928-88/2022 evidence posudků.

V Ostravě 14.2.2022



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