

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7363-523/2022

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na pozemku parc.č. st. 174, jehož součástí je rodinný dům č.p. 176 a pozemků parc.č. st. 259, st. 327 a 180/2, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pavlice, obci Pavlice, okrese Znojmo (LV č. 127), 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 00339/15

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 30.8.2022 vypracoval:

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

Počet stran: 23 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 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 5.10.2022

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 dále specifikovat výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní 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 1/3 na pozemku parc.č. st. 174, jehož součástí je rodinný dům č.p. 176 a pozemků parc.č. st. 259, st. 327 a 180/2, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pavlice, obci Pavlice, okrese Znojmo (LV č. 127)
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou
- znalci byla předložena nájemní smlouva ze dne 1.9.2018

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z KN LV č. 127 ze dne 13.7.2022.

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 00339/15-832 o ustanovení znalce ze dne 11.8.2022.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 30.8. 2022 pouze za účasti znalce. Povinný se ani přes výzvu exekutora k prohlídce nedostavil. Znalec si prohlédl pouze exteriér domu.

Smlouva o nájmu domu ze dne 1.9.2018

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (rodinné domy, komerční pozemky) které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace 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 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. 127 uveden:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kopp Dalibor, č. p. 176, 67156 Pavlice	1/3
Kopp Karel, č. p. 33, 67156 Pavlice	2/3

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Kopp Dalibor
Zapsáno do soupisu konkursní podstaty
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis a specifikace nemovité věci a příslušenství

Název: Rodinný dům č.p. 176, včetně pozemků
Adresa: Pavlice 176
Okres: Znojmo
Obec: Pavlice
Katastrální území: Pavlice

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Znojmo, v obci Pavlice, v okrajové části zastavěného území obce, směrem na Grešlové Mýto. Vzdálenost k zastávce bus „Pavlice, na kopci“ je cca 570 m. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení a výrobní areál. Přístup a příjezd k rodinnému domu je přes pozemek parc.č. 2178/3 (ve vlastnictví České republiky). V obci Pavlice je k dispozici rozšířená občanská vybavenost, vzdálenost do centra obce je cca 500 m. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve Znojmě, ve vzdálenosti cca 15 km od nemovité věci.

Nemovitá věc je tvořena spoluvlastnickým podílem ve výši 1/3 na pozemku parc.č. st. 174, jehož součástí je rodinný dům č.p. 176 a pozemků parc.č. st. 259, st. 327 a 180/2, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pavlice, obci Pavlice, okrese Znojmo (LV č. 127).

Znalci byla předložena smlouva o nájmu ze dne 1.9.2018. Smlouva je uzavřena na dobu určitou v délce trvání 10 let, tj. do 31.8.2028. Nájemné je sjednáno na částku 1,- Kč/měsíčně. Předmětem nájmu je první nadzemní podlaží rodinného domu, sestávající ze 6 místností vč. příslušenství. Nájemce (Marie Koppová)

je oprávněná tuto část rodinného domu využívat výlučně pro své účely a účely rodinných příslušníků, především dětí s Daliborem Koppem (k vlastnímu bydlení). Nájem domu končí: uplynutím doby, na níž byl nájem sjednán, písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem k datu, které sjednají, jinými způsoby předpokládané občanským zákoníkem.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- nebyly shledány

Negativa oceňované nemovité věci:

- předpoklad dalších investic na rekonstrukci a modernizaci stavby
- jedná se o ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/3
- pozemky parc.č. st. 259 a st. 327 jsou zastavěny stavbami ve vlastnictví třetí osoby
- nemovitá věc je částečně pronajata

Popis

A) pozemky

Výčet pozemků na LV č. 127:

<i>Pozemky Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
St. 174	933	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Pavlice, č.p. 176, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 174</i>				
St. 259	323	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: Pavlice, č.p. 232, výroba, LV 180</i>				
St. 327	603	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: rozestav., LV 665</i>				
180/2	115	zahrada		zemědělský půdní fond

Pozemek parc.č. st. 174 je ve funkčním celku se stavbou rodinného domu č.p. 176, součástí a příslušenstvím. Pozemek je rovinatý a nachází se na něm rodinný dům, trvalé porosty a venkovní úpravy.

Pozemky parc.č. st. 259 a st. 327 jsou zastavěny stavbami ve vlastnictví třetích osob (stavba pro výrobu č.p. 232 a rozestavěná stavba), tyto stavby nejsou předmětem tohoto ocenění. Celková výměra pozemků (komerčních) činí 926m².

Pozemek parc.č. 180/2 se nachází za stavbou na pozemku parc.č. st. 327, jedná se o pozemek nacházející se v ploše smíšeného nezastavěného území. Jedná se o zemědělský pozemek.

Obr. č.1: Výřez z územního plánu obce:



B) stavby:

- Rodinný dům č.p. 176, součást pozemku parc.č. st. 174

Oceňovaná stavba je řadová krajní (navazuje na ni jiná stavba bez čp/če), zřejmě nepodsklepená, se dvěma nadzemními podlažními a půdou pod valbovou střechou. Základy objektu jsou betonové. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné z tvárnic. Střecha je valbová, se střešní krytinou z osinkocementových šablon a tašek. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Fasádní omítky jsou z cca 1/2 břizolitové a z cca 1/2 chybí. Je proveden venkovní obklad soklu. Okna jsou instalována z části plastová, z části původní dřevěná.

Znalci nebyla umožněna prohlídka nemovité věci. Znalec předpokládá standardní vybavení, tj. vybavení kuchyně kuchyňskou linkou, vybavení sanitory vanou, případně sprchovým koutem, umyvadlem a WC.

Stavba je napojena zřejmě na vodu a elektřinu. Ostatní napojení na inženýrské sítě nebylo možno zjistit.

Stav vnitřních prostor není znalci znám. Stavba prošla postupnými dílčími rekonstrukcemi a modernizacemi. Rozsah provedených prací není znalci znám.

Na obytnou část navazuje ze severní strany přístavba komerční části.

Zastavěná plocha stavby činí cca 275 m². Celkovou užitnou plochu znalec odhaduje na cca 440 m².

Dle názoru znalce se jedná o stavbu s víceúčelovým využitím. Převažující účel užití není znalci znám. Znalec předpokládá, že převažující účel užití stavby je bydlení. Pro toto svědčí jak údaje z katastru nemovitostí, kdy stavba č.p. 176 je evidována jako rodinný dům, tak rovněž i předložená nájemní smlouva, kdy předmětem nájmu je první nadzemní podlaží rodinného domu, sestávající ze 6-ti místností včetně příslušenství. Tuto část rodinného domu je nájemce oprávněn využívat výlučně pro své účely a účely svých rodinných příslušníků.

C) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:

a) venkovní úpravy

- přípojky inženýrských sítí (zřejmě elektro a voda), zpevněné plochy, oplocení, vč. vrat, ostatní nebylo možno zjistit

b) trvalé porosty

před domem se nachází okrasné (jehličnaté) stromy a keře, v minimálním množství

c) vedlejší stavby

- k východní straně domu č.p. 176 je přistavěna budova skladu. Přízemní objekt zděné konstrukce se sedlovou střechou, krytinou z tašek. Zastavěná plocha činí cca 80 m².

- v severovýchodním rohu parcely č. st. 174 se nachází další vedlejší stavba. Stavba je přízemní, zděné konstrukce s plochou střechou. Vrata plechová. Přístup do této stavby je přes pozemek p.č. st. 339. Zastavěná plocha je cca 60 m².

Další příslušenství a součástí nebylo možné identifikovat.

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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou 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.

Znalec pro další ocenění rozdělil nemovité věci na LV č. 127 do tří částí: a) ocenění rodinného domu vč. pozemku parc.č. st. 174; b) ocenění pozemků parc.č. st. 259 a st. 327; c) ocenění pozemku p.č. 180/2.

I.a) ocenění rodinného domu vč. pozemku parc.č. st. 174

Pro porovnání znalec vybíral nemovité věci s víceúčelovým využitím (rodinné domy v kombinaci s komerčními prostory).

V současné době se v obci Pavlice a okolí běžně obchoduje s rodinnými domy v kombinaci s komerčními prostory. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 5 900 tis. až 8 200 tis. Kč** dle velikosti užité plochy, technického stavu, umístění v lokalitě, velikosti pozemku, příslušenství apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1 srovnávací analýza

	oceňovaná Pavlice 176	Srov. 1 U Potoka 53, Suchohrdly	Srov. 2 Chvalatice 102	Srov. 3 Vídeňská třída 666, Znojmo
ZÁKLADNÍ ÚDAJE				
plocha pozemku	933	972	1561	1038
užitná podlahová plocha	440	325	378	300
prodejní cena		7 400 000	5 990 000	8 200 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE				
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		dub.21	říj.21	led.22
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,17	1,12	1,09
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		8 658 000 Kč	6 708 800 Kč	8 938 000 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY				
K1		lepší	lepší	lepší
<i>korekce pro tech. Stav</i>		0,85	0,85	0,85
K2		srovnatelná	srovnatelná	lepší
<i>korekce pro lokalitu/ přístup</i>		1,00	1,00	0,85
K3		lepší	srovnatelné	horší
<i>korekce pro příslušenství</i>		0,90	1,00	1,10
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		1,00	0,90	1,00
cena za m2 užitné plochy		20379,60	13577,33	23678,25
průměrná zjištěná cena za m2 užitné plochy	19 212	20 380	13 577	23 678
Indikovaná hodnota nemovité věci	8 453 160			

Průměrná zjištěná cena za m2 = (prodejní cena * korekce pro typ transakce * korekce pro datum prodeje * K1 * K2 * K3 * K4) / užitná podlahová plocha

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil růst cen v čase (cca 12% ročně, což je cca 1% měsíčně)

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav – domy v lepším stavu mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1 (znalec předpokládá další investice na rekonstrukce a modernizace oceňovaného domu)

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1 (nemovité věci č.1 a 2 jsou umístěny v obdobných lokalitách, nemovitá věc č.3 je umístěna v lepší lokalitě, ve městě Znojmo, u hlavní ulice).

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1

K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

Cena nemovité věci zjištěna srovnáním (orientační):

8 453 160,- Kč

Cena nemovité věci zjištěna srovnáním (zaokrouhleno):

8 450 000,- Kč

I.b) ocenění pozemků parc.č. st. 259 a st. 327

V současné době se na Znojemsku běžně obchoduje s komerčními pozemky. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. Neobchoduje se však s pozemky zastavěnými stavbami ve vlastnictví třetích osob. Skutečnost, že pozemky p.č. st. 259 a st. 327 jsou zastavěny stavbou ve vlastnictví třetí osoby znalec zohlednil v objektivizačním koeficientu. Dle znaleckého standardu č. 5 Asociace znalců a odhadců (AZO) je při stanovení obvyklé ceny pozemku pod stavbou cizího vlastníka nutno zohlednit tato obecná východiska:

- vlastník pozemku je limitován stavbou cizího vlastníka na pozemku, která omezuje jeho podnikatelské záměry – snižující vliv
- při případném prodeji je vlastník stavby prakticky jediným možným kupujícím – snižující vliv
- vlastník pozemku se musí dohodnout s vlastníkem stavby na nájmu - v případě sporu soud – snižující vliv.

Poznámka 1: V případě, že pozemek koupí jiný zájemce než je vlastník stavby, musí se s vlastníkem stavby dohodnout na nájmu – snižující vliv.

Poznámka 2: V případě stanovení obvyklého nájmu (např. pro soud) odvozením z obvyklé ceny pozemku by byl pozemek uvažován jako volný.

Poznámka 3: Mohl-li by si kupec vybrat ze stejně velkých dvou pozemků vedle sebe, které jsou nabízeny za stejnou cenu, z nichž jeden by byl zastavěn stavbou, vybere si zřejmě vždy volný pozemek (např. při investici na budoucí pronájem).

ZÁVĚR: Z výše uvedených omezení vlastníka pozemku, které mají snižující vliv, je zřejmé, že cena pozemku pod stavbou (se stavbou) cizího vlastníka by měla být nižší než cena volného pozemku. Doporučené snížení (dle velikosti, lokality, zastavěnosti pozemku, možnosti jeho dělení) do cca 15 % z obvyklé ceny volného pozemku. Tento Znalecký standard byl vytvořen a schválen: 11/2013.

V návaznosti na výše uvedené, při zohlednění skutečností, že pozemky jsou zastavěny stavbami pro komerční využití, znalec aplikoval srážku ve výši 10% (objektivizační koeficient 0,9).

V okolí nemovité věci se zobchodovaly stavební pozemky v rozmezí **cca 300 až 1 200,- Kč/m² pozemku**, dle velikosti, umístění v lokalitě, zastavěnosti, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání:

1) Pozemky komerční, ul. Klášterská, Znojmo, výměra 7 491 m²

Celková realizovaná cena: 6 200 000,- Kč, cena za m²: 828,- Kč

Pozemky u areálu městského koupaliště. Na pozemcích je v současné době připravovaná Změna ÚP Znojmo dle projednávané studie, spočívající ve změně veřejné zeleně na parkovací plochu. Pozemky přiléhají k hranici pozemků v majetku Města Znojma, které zde v současné době buduje novou krytou plaveckou halu. Pozemky parc.č. 29/33 a parc.č. 29/34 jsou v současnosti platným ÚP Města Znojma vedeny jako plocha veřejná nestavební. Fakticky jde o pozemky částečně zpevněné a kompletně zasítované s přístupem na obecní komunikaci v několika směrech. Do budoucna, v závislosti na územním plánu města, využitelné např. pro stavbu parkoviště a souvisejících podnikatelských aktivit. Na využití pozemku parc.č. 29/33 je podepsána Nájemní smlouva s Městem Znojmo s účelem nájmu pro obecné užívání.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 7/2021

Řízení č.: **V-8018/2021-713**

2) Pozemky komerční, ul. K Suchopádu, Znojmo-Přímětice, výměra 11 010 m²

Celková realizovaná cena: 12 350 000,- Kč, cena za m²: 1 122,- Kč

Pozemky určené platným územním plánem ke komerční výstavbě. Pozemky jsou umístěny v lokalitě průmyslové zástavby s výbornou dopravní obslužností na okraji městské části Přímětic. Elektrina je přivedena na hranici pozemku.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 6/2022

Řízení č.: V-5748/2022-713

3) Pozemky komerční, Kravsko, výměra 28 893 m²

Celková realizovaná cena: 9 150 000,- Kč, cena za m²: 317,- Kč

Komerční pozemky na LV č. 699

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 3/2022

Řízení č.: V-2144/2022-713

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 2: Srovnávací analýza:

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	redukováná cena za m ²	koeficient velikosti	koeficient lokality	objektivizační koeficient (stavby na pozemcích)	výsledná cena za m ²
pozemek 1	ul. Klášterská, Znojmo	6 200 000	1,13	7 491	935	0,90	0,85	0,90	643,92
pozemek 2	ul. K Suchopádu, Znojmo	12 350 000	1,03	11 010	1 155	0,85	0,85	0,90	751,27
pozemek 3	Kravsko	9 150 000	1,06	28 893	336	0,80	1,00	0,90	241,69
průměrná indexovaná hodnota									545,63
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)									550,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
926	550,00	509 300

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

Korekce na faktor času – znalec zohlednil růst cen v čase

Koeficient velikosti: znalec zohlednil skutečnost, že komerční pozemky větších výměr mají lepší využití, index menší než 1

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

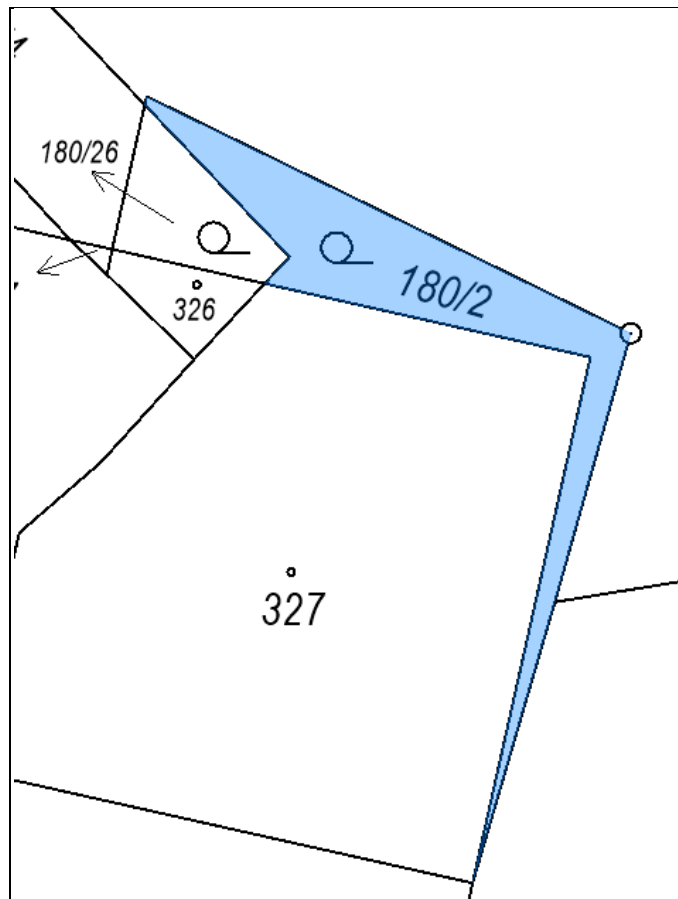
Objektivizační koeficient: znalec zohlednil skutečnost, že oceňované pozemky jsou zastavěny stavbami ve vlastnictví třetí osoby, index menší než 1 (dle metodiky AZO)

Cena obvyklá nemovité věci zjištěná srovnáním: 509 300,- Kč

I.c) ocenění pozemku parc.č. 180/2

V současné době se na Znojemsku běžně obchoduje se zemědělskými pozemky. Neobchoduje se však s pozemky malých výměr nebo nevhodného tvaru (viz obr.č.2)

Obr.č.2: výřez z katastrální mapy



Dle názoru znalce pozemek takového nepravidelného tvaru, ze dvou stran navíc sousedícího se stavbou a tak malé velikosti (pouze 115 m²) nemá hospodářské využití. Dle názoru znalce by náklady na zemědělské využití tohoto pozemku převýšily zisk ze zemědělské produkce.

Jelikož se s takovýmito pozemky běžně neobchoduje, nelze stanovit cenu obvyklou porovnáním s realizovanými převody obdobných pozemků. Na základě výše uvedeného odhadují tržní hodnotu pozemku odborným odhadem ve výši 10,- Kč/m², tj. za celou výměru 115 m² celkem 1150,- Kč.

Tržní hodnota nemovité věci: 1 150,- Kč

Tržní hodnota nemovitých věcí na LV č. 127 činí:

a) rodinného domu vč. pozemku parc.č. st. 174	8 450 000,- Kč
b) komerčních pozemků parc.č. st. 259 a st. 327:	509 300,- Kč
c) pozemku parc.č. 180/2:	1 150,- Kč
tj. celkem (orientační)	8 960 450,- Kč
tj. celkem (zaokrouhleno)	8 960 000,- Kč

I.d) 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 1/3), zároveň však při zohlednění víceúčelového využití nemovitých věcí (bydlení, komerce), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem při spodní hranici uvedeného rozpětí, tj. ve výši 20 % z ceny spoluvlastnického podílu.

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

Tržní hodnota nemovité věci: 8 960 000,- Kč

Hodnota spoluvl.podílu 1/3: 2 986 666,60 Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 20%

Spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 (orientační): 2 389 333,30 Kč

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 (zaokrouhleno):

2 390 000,- Kč

II) 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

Znalci byla předložena smlouva o nájmu ze dne 1.9.2018 mezi pronajímatelem Karlem Koppem a nájemcem Marií Koppovou. Smlouva je uzavřena na dobu určitou v délce trvání 10 let, tj. do 31.8.2028. Nájemné je sjednáno na částku 1,- Kč/měsíčně. Předmětem nájmu je první nadzemní podlaží rodinného domu, sestávající ze 6 místností vč. příslušenství. Nájemce (Marie Koppová) je oprávněná tuto část rodinného domu využívat výlučně pro své účely a účely rodinných příslušníků, především dětí s Daliborem Koppem (k vlastnímu bydlení). Nájem domu končí: uplynutím doby, na níž byl nájem sjednán, písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem k datu, které sjednají, jinými způsoby předpokládané občanským zákoníkem.

Znalec provedl analýzu nájemného za účelem zjištění, zda-li sjednané nájemné odpovídá obvyklému nájemnému.

V současné době se v okolí (cca 15 km od Pavlic) nabízí k pronájmu mimo jiné tyto byty:

1) Pronájem bytu 3+1 75 m², Tyršova, Moravské Budějovice

Čistý měsíční nájem: 13 000,- Kč, tj. cca 173,- Kč/m²



Mezonetový byt o dispozicích 3+1o výměře 75 m² v kompletně rekonstruované vile v Moravských Budějovicích. Dispozice: I.NP: chodba, kuchyň, koupelna se sprchovým koutem a WC, obývací pokoj, skládek, vstup na malou terasu o výměře cca 6m². II.NP: 2x pokoj
Zdroj: sreality.cz, říjen 2022

2) Pronájem bytu 3+kk, 63 m², Kuchařovice

Čistý měsíční nájem: 24 800,- Kč, tj. cca 394,- Kč/m²



Kompletně zařízený byt 3kk. Byt disponuje obývacím pokojem a kuchyňským koutem. V kuchyni je kuchyňská linka, indukční varná deska, lednice s mrazákem, mikrovlnná trouba. Obývací část je vybavena

Led TV, 2x rozkládací gauč, skříň, knihovna. V ložnici je manželská postel, rozkládací gauč a skříň. Další vybavený pokoj disponuje 2x rozkládací postelí, skříní, konferenčním stolem. Koupelna vybavena 2 x designovým umyvadlem, sprchovým koutem, zabudovaným fénem, automatickou pračkou. V celém bytě je podlahové vytápění a protiskluzová keramická dlažba. Rekuperace vzduchu a úsporné LED osvětlení v celém bytě.

Zdroj: sreality.cz, říjen 2022

3) Pronájem bytu 3+1, 70 m², ul. Sadová, Znojmo

Čistý měsíční nájem: 13 500,- Kč, tj. cca 193,- Kč/m²



Cihlový byt o dispozici 3+1, nacházející se ve 2. nadzemním podlaží bytového domu, Byt se skládá z předsíně, tří samostatných místností, z nichž jedna je s balkonem, dále kuchyně s jídelnou, koupelny s vanou a toalety. K bytu náleží sklep a parkovací místo před domem. Součástí vybavení jsou úložné prostory ve vestavěných skříních v předsíni.

Zdroj: sreality.cz, říjen 2022

Analýza nájemného

Analýzou nájemného znalec zjistil, že v okolí se nabízí k pronájmu nemovité věci k bydlení v rozmezí cca 13 000,- Kč – 25 000,- Kč/měsíčně/byt. Při přepočtu na m² obytné plochy se obvyklé nájemné pohybuje v rozmezí cca 170 až 400 Kč/m²/měsíc. I kdyby stav oceňovaných bytových prostor byl výrazně horší než stav výše uvedených prostor a nájemné se tak pohybovalo pod uvedeným rozpětím, tj. pod hranicí 170,- Kč/m²/měs, např. na úrovni pouze 100,- Kč/m²/měs, pak sjednané nájemné ve výši 1,- Kč/měs za celé patro domu (i při absenci výměry pronajímaných prostor) je několikanásobně nižší než obvyklé nájemné v místě a čase.

Závěr

Dle názoru znalce sjednané nájemné ve výši 1,- Kč/měsíčně za celé první nadzemní podlaží domu není nájemným v místě a čase obvyklým.

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **rodinné domy** (s víceúčelovým využitím, s komerčními prostory) se v místě obchodují v rozmezí cca 5 900 tis. až 8 200 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné zejména co do velikosti pozemku, příslušenství, umístění v lokalitě, případně technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekce odlišnosti (koeficienty K1-K4).

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 K1-K4. Znalec rovněž zohlednil růst cen nemovitých věcí v poslední době.

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **komerční pozemky** se v místě obchodují v rozmezí cca 300 tis. až 1 200 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody pozemků jsou odlišné zejména co do velikosti pozemku, umístění v lokalitě, ale především zastavěnosti, použil znalec pro srovnávací analýzu korekce odlišnosti (koeficienty velikosti, lokality a objektivizační koeficient).

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.

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **zemědělské pozemky** (malých výměr, ale zejména nevhodného tvaru - nepravidelného, ze dvou stran navíc sousedícího se stavbou) se v místě, ani v okolí běžně neobchodují. Z tohoto důvodu určil znalec tržní hodnotu pozemku odborným odhadem.

Jelikož se jedná o ocenění podílu na nemovité věci, znalec snížil aritmetický podíl o 20%. 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.

Dále znalec provedl analýzu obvyklého nájemného za užívání bytových prostor. Znalec zjistil, že v okolí se nenabízí k pronájmu bytové prostory pod 80,- Kč/m²/měs. Obvyklé nájemné se běžně pohybuje v částkách nad 170,- Kč/m²/měs. Sjednané nájemné ve výši 1,- Kč/měsíčně za celé první nadzemní podlaží domu tak není nájemným v místě a čase obvyklým.

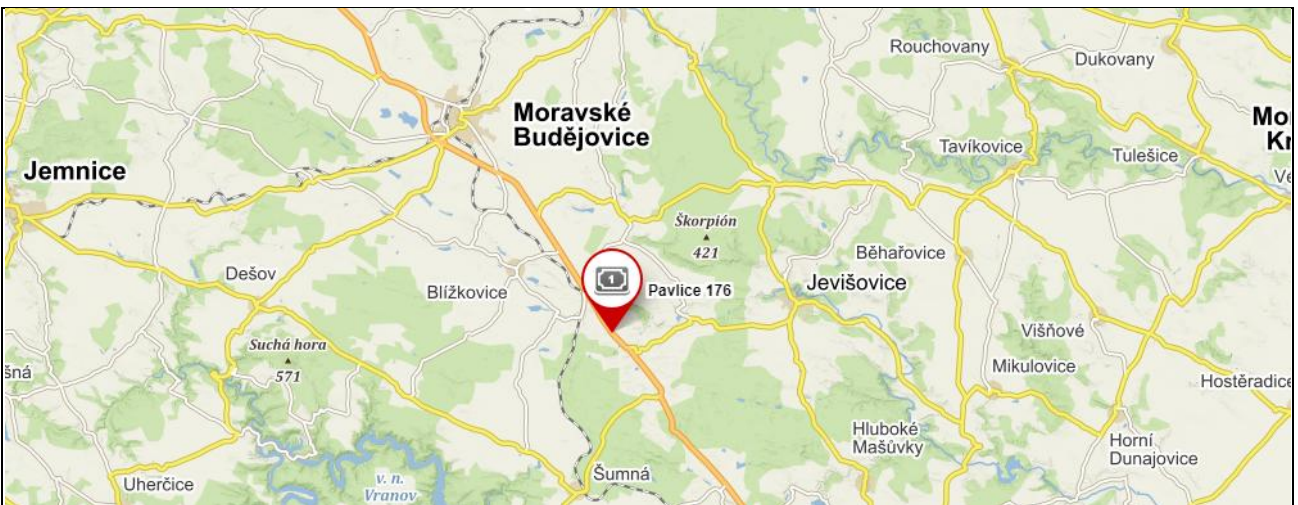
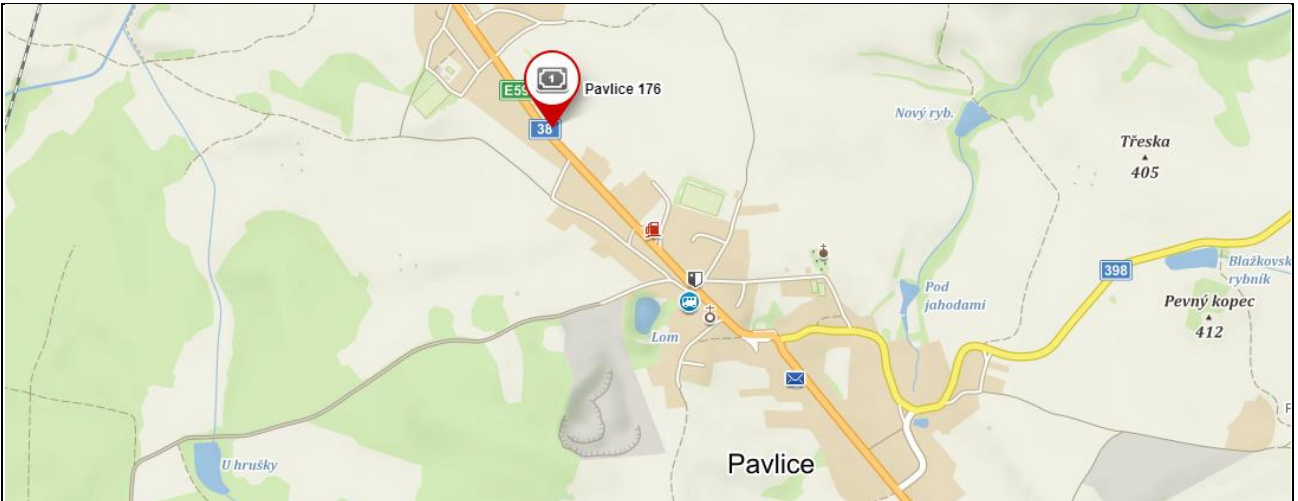
E. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace





Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovitě věci

Nemovitá věc č. 1

Rodinný dům, ul. U Potoka 53, Suchohrdly

Realizovaná cena: 7 400 000,- Kč

Užitná plocha: 325 m²

Výměra pozemků: 972 m²

Soubor nemovitostí pro bydlení i podnikání. Objekt 1 - Rodinný dům s dispozicí 7+kk s možností úpravy na dvě bytové jednotky. V prvním patře je otevřený prostor s kuchyní a obývací částí. Uprostřed se nachází pec, kterou lze vytopit celý objekt. Dále ložnice a koupelna s vanou, sprchovým koutem a WC. Druhé patro je přístupné schodištěm ze vstupní haly. Zde je 5 pokojů a koupelna se sprchovým koutem a WC. Vytápění RD je plynovým kotlem. Objekt 2 - Sklad s dílnou, využívaný jak pro skladování materiálu, tak pro dílenské práce. Z ulice má široký vjezd vhodný pro dodávkové vozidlo. Ze strany dvora je vstup dvoukřídlými vraty. V objektu je zavedená elektřina a osvětlení. Po dřevěných schodech jsou přístupny půdní prostory. Dále kryté stání, letní kuchyně, vinný sklep. V levé části objektu jsou dvě místa pro parkování dvou větších vozidel. V pravé části je letní kuchyně s kamny, zděným grilem a udírnou. Zde je i vstup do vinného sklepa vysekaného ve skále. Nad částí objektu je využitelná půda přístupná po schodech. Je zde studna i obecní voda a kanalizace, včetně přípojky plynu. Jímka na dešťovou vodu.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 4/2021

Řízení č. **V-3638/2021-713**



Nemovitá věc č. 2

Rodinný dům, Chvalatice 102

Realizovaná cena: 5 990 000,- Kč

Užitná plocha: 378 m²

Výměra pozemků: 1 561 m²

Rodinný dům je dispozičně řešený jako dvougenerační, kdy každá bytová jednotka má své jedno celé křídlo domu. V přízemí tak vždy nalezneme vstup, předsíň, koupelnu, WC, kuchyni a obývací pokoj. Do patra se jde po betonovém schodišti a je zde ložnice s vlastní šatnou, koupelnu s WC a pokoj, který je možné rozdělit a získat tak dva vzájemně průchozí pokoje. Dům je precizně postavený, kromě kuchyňské linky vč. vybavení. K domu dále náleží velký sklad umístěný vedle levého křídla domu a dvě samostatné garáže umístěné vedle pravého křídla domu. Zahrada není v zadní části oplocená. Na zahradě se nachází i studna s pitnou vodou. Dům je napojen na všechny IS. Každá bytová jednotka má svůj vlastní okruh elektřiny, topení a rozvod teplé i studené vody.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 10/2021

Řízení č. **V-11585/2021-713**



Nemovitá věc č. 3

Rodinný dům, ul. Vídeňská třída 666, Znojmo

Realizovaná cena: 8 200 000,- Kč

Užitná plocha: 300 m²

Výměra pozemků: 1 038 m²

Komerční - investiční nemovitosti umístěna na původní parcele tehdejšího bytového domu z roku 1896. Původní bytový dům, později i rodinný a od roku 1997 s přestavbou na Restauraci „U Rudolfa“ s pivnicí a kuželkárnou. Následně povolena přístavba 2 bytových jednotek, kanceláře, skladem k restauraci, letní zahrádkou a vnitřním parkovacím stáním pro 8 aut.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 1/2022

Řízení č. **V-112/2022-713**



G. ZÁVĚR

G.1: otázka

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 dále specifikovat výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní 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

Jelikož nelze určit cenu obvyklou nemovitých věcí, byla určena tržní hodnota.

G.2: odpověď

a) Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na pozemku parc.č. st. 174, jehož součástí je rodinný dům č.p. 176 a pozemků parc.č. st. 259, st. 327 a 180/2, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Pavlice, obci Pavlice, okrese Znojmo (LV č. 127), určuji ve výši

2 390 000,- Kč

slovy: dva-miliony-tři-sta-devadesát-tisíc-korun-českých

b) Porovnat a uvést, zda u nájemního práva není poskytováno nájemné v místě a čase obvyklé

Sjednané nájemné ve výši 1,- Kč/měsíčně za celé první nadzemní podlaží domu není nájemným v místě a čase obvyklým.

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

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

G.3: Podmínky platnosti závěru

Tržní hodnota nemovitých věcí uvedená v bodu G.2.a) je platná za předpokladu, že nemovitá věc nebude zatížena nájemním právem vyplývajícím z nájemní smlouvy ze dne 1.9.2018.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla určena dle vyhlášky 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 7363-253/2022 evidence posudků.

V Ostravě 5.10.2022



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