

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7020-180/2022

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 na pozemku parc.č. 1267, v katastrálním území Bezděkov u Klatov, obci Bezděkov, okrese Klatovy (LV č. 660), 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 00267/09**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 30.3.2022 vypracoval:

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

Počet stran: 10 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 13.4.2022

## **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 1/6 na pozemku parc.č. 1267, v katastrálním území Bezděkov u Klatov, obci Bezděkov, okrese Klatovy (LV č. 660)
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Výpis z KN LV č. 660 ze dne 28.3.2022.

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů ([www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz))

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz))

Usnesení Soudního exekutora JUDr. Jiřího Trojanovského, sp.zn. 143 EX 00267/09-337 o ustanovení znalce ze dne 28.3. 2022.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (pozemky zemědělské), které získal z webu [www.cenovamapa.cz](http://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. 660 uveden:

### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Maier Stanislav, Na aleji 113, Kanada, 73961 Třinec	1/6
Maierová Monika, Na aleji 113, Kanada, 73961 Třinec	1/6
Procházka František Ing., č. p. 74, 33901 Bezděkov	1/2
Pustowková Miroslava, Lidická 795, Lyžbice, 73961 Třinec	1/6

### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

### Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nañízení exekuce - Maierová Monika
Zahájení exekuce - Maierová Monika

*blíže viz LV ve veřejném rejstříku*

## C. NÁLEZ

### 1. Celkový popis nemovité věci

Název: Pozemek na LV č. 660  
Okres: Klatovy  
Obec: Bezděkov  
Katastrální území: Bezděkov u Klatov

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Klatovy, v obci Bezděkov, východně od souvisle zastavěného území obce, v lánu pole, poblíž řeky Úhlava.

Pozemek je dle Územního plánu obce zařazen v plochách NP – plochy přírodní nezastavěného území.

Nemovitá věc je tvořena spoluvlastnickým podílem ve výši 1/6 na pozemku parc.č. 1267, v katastrálním území Bezděkov u Klatov, obci Bezděkov, okrese Klatovy (LV č. 660).

### Popis

Pozemky Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1267	7563	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

Celková výměra pozemků činí 7 563 m<sup>2</sup>.

## **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 rozumějí 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 v obci Bezděkov a okolí běžně obchoduje se zemědělskými pozemky. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 10 až 30,- Kč/m<sup>2</sup>**, dle velikosti, bonity, možného dalšího využití, umístění v lokalitě, apod.

Příklady obdobných pozemků pro srovnání:

**1) Pozemek zemědělský, Tajanov u Tupadel, 14 371 m<sup>2</sup>**

**Realizovaná cena: 400 000,- Kč za nemovitost, cena za m<sup>2</sup>: 28 Kč za m<sup>2</sup>**

Zemědělský pozemek parc.č. 350/2

Zdroj: cenovamapa.cz, realizovaný převod 10/2020

Řízení č.: **V-5250/2020-404**

**2) Pozemky zemědělské, Miletice u Dlažova, 62 340 m<sup>2</sup>**

**Realizovaná cena: 1 620 840,- Kč za nemovitost, cena za m<sup>2</sup>: 26 Kč za m<sup>2</sup>**

Zemědělské pozemky na LV č. 137

Zdroj: cenovamapa.cz, realizovaný převod 7/2021

Řízení č.: **V-5059/2021-404**

**3) Pozemek zemědělský, Luby, 1 995 m<sup>2</sup>**

**Realizovaná cena: 19 960,- Kč za nemovitost, cena za m<sup>2</sup>: 10 Kč za m<sup>2</sup>**

Zemědělský pozemek parc.č. 1018

Zdroj: cenovamapa.cz, realizovaný převod 2/2021

Řízení č.: V-1087/2021-404

**4) Pozemek zemědělský, Věckovice u Janovic nad Úhlavou, 2 531 m<sup>2</sup>**

**Realizovaná cena: 75 000,- Kč za nemovitost, cena za m<sup>2</sup>: 30 Kč za m<sup>2</sup>**

Zemědělský pozemek parc.č. 108/17

Zdroj: cenovamapa.cz, realizovaný převod 10/2021

Řízení č.: V-7415/2021-404

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1 srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokality	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	redukováná cena za m <sup>2</sup>	objektivizační koeficient	koeficient velikosti	výsledná cena za m <sup>2</sup>
pozemek 1	Tajanov u Tupadel	400 000	1,00	14 371	28	1,00	1,00	27,83
pozemek 2	Miletice u Dlačova	1 620 840	1,00	62 340	26	1,00	0,95	24,70
pozemek 3	Luby	19 960	1,00	1 995	10	1,00	1,05	10,51
pozemek 4	Věckovice u Janovic n. Úhlavou	75 000	1,00	2 531	30	1,00	1,05	31,11
průměrná indexovaná hodnota								23,54
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)								24,00

Výměra v m <sup>2</sup>	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
7 563	24,00	181 512

Výsledná cena za m<sup>2</sup> = cena realizovaná \* korekce na faktor času \* objektivizační koeficient\*koeficient velikosti

**Objektivizační koeficient:** pozemky jsou situovány ve srovnatelných lokalitách, srovnatelného využití, koeficient je roven 1

**Koeficient velikosti:** pozemky s výrazně menší výměrou mají index větší než 1 a naopak (o zemědělské pozemky s větší výměrou je větší zájem než o pozemky s malou výměrou)

**Cena obvyklá pozemku parc.č. 1267 (orientační) činí:**

**181 512,- 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 1/6), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 20 % z ceny obvyklé spoluvlastnického podílu.

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

Cena nemovité věci zjištěna srovnáním: 181 512,- Kč  
Cena obvyklá spoluvl.podílu 1/6: 30 252,- Kč

Úprava tržní hodnoty spoluvlastnického podílu: - 20%

**Spoluvlastnický podíl ve výši 1/6: 24 201,60 Kč**

**Spoluvlastnický podíl ve výši 1/6 (zaokrouhleno): 24 000,- Kč**

## **E. ODŮVODNĚNÍ**

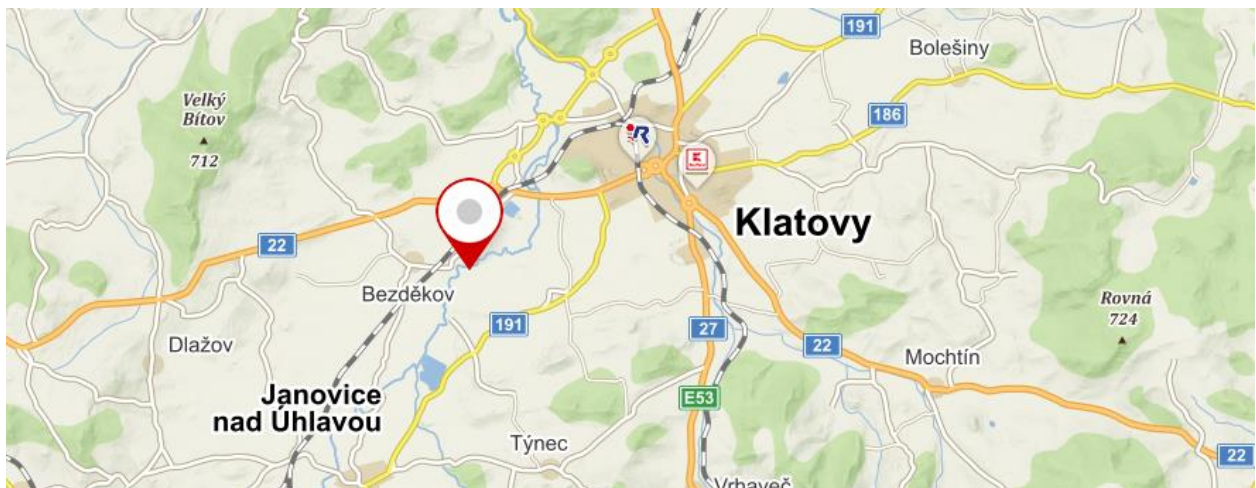
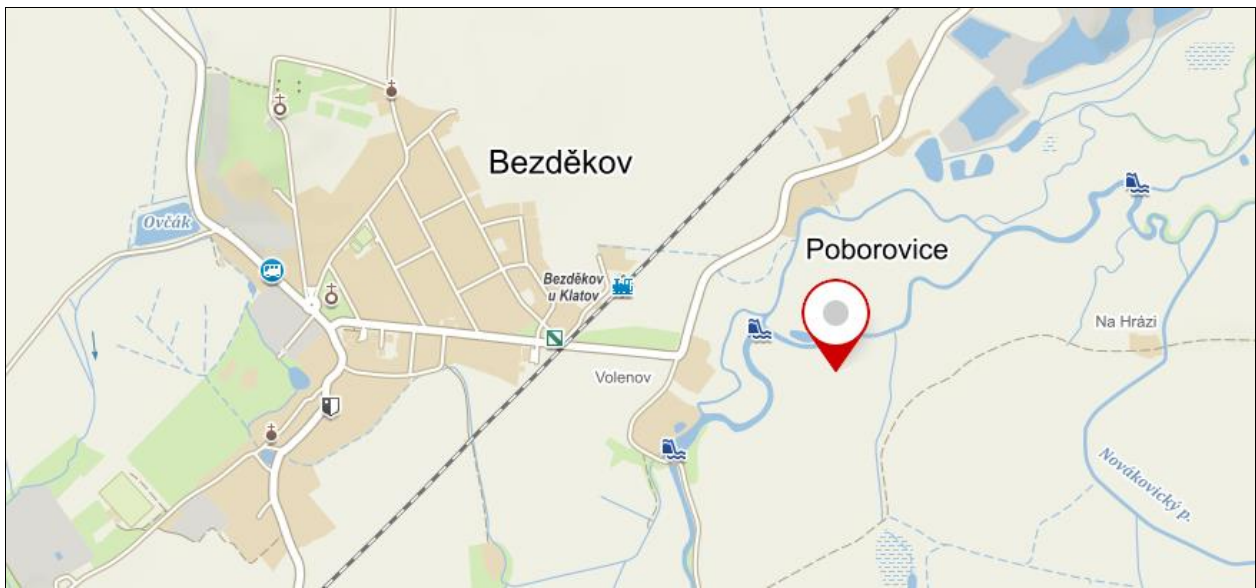
Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **zemědělské pozemky** se v okolí obchodují v rozmezí cca 10 až 30,- Kč/m<sup>2</sup>. Jelikož srovnávané realizované převody pozemků jsou odlišné zejména co do velikosti, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (koeficient velikosti).

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.

Jelikož se jedná o ocenění podílu na nemovitých věcech, 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. 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 1/6 na pozemku parc.č. 1267, v katastrálním území Bezděkov u Klatov, obci Bezděkov, okrese Klatovy (LV č. 660), určuji ve výši**

**24 000,- Kč**

slovy: dvacet-čtyři-tisíce-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 7020-180/2022 evidence posudků.

V Ostravě 13.4.2022



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