

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 7385-545/2022

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{4}$ na pozemcích parc.č. 2672/40 a 2684/2, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou, okres Pelhřimov (LV č. 7), pro účely exekučního řízení

Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jan Peroutka
Exekutorský úřad Chomutov
Revoluční 48
430 01 Chomutov
Č.j. 135 EX 12918/19

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 14.10.2022 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D.
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 1.11.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 na pozemcích parc.č. 2672/40 a 2684/2, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou, okres Pelhřimov (LV č. 7)
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z KN LV č. 7 pro k.ú. Kamenice nad Lipou ze dne 13.10.2022.

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 Mgr. Jan Peroutky sp.zn. 135 EX 12918/19-638 o ustanovení znalce ze dne 13.10.2022.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (pozemky lesů), 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. 7 uveden:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Hezina František, Havlíčkova 34, 39470 Kamenice nad Lipou	1/4
Hezina Lukáš, Havlíčkova 34, 39470 Kamenice nad Lipou	2/4
JV RENT s.r.o., Kosmonautů 17, Jindřichův Hradec V, 37701 Jindřichův Hradec	1/4

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Hezina František
Zahájení exekuce - Hezina František
Zahájení exekuce - Hezina Lukáš

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název: Pozemky parc.č. 2672/40 a 2684/2
Okres: Pelhřimov
Obec: Kamenice nad Lipou
Katastrální území: Kamenice nad Lipou

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Pelhřimov, západně od souvisle zastavěného území města Kamenice nad Lipou, poblíž Letního tábora Kalich.

Jedná se o pozemky lesů s trvalými porosty. Dle dálkového náhledu do LHO se jedná o: borovici lesní, smrk ztepilý, břízu bělokorou, jedli bělokorou,

Popis pozemků

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2672/40	2127	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
2684/2	94	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

Celková výměra pozemků činí 2 221 m2

Nemovitá věc je tvořena: spoluvlastnickým podílem ve výši $\frac{1}{4}$ na pozemcích parc.č. 2672/40 a 2684/2, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou, okres Pelhřimov (LV č. 7).

2. Obsah znaleckého posudku

- I. odhad ceny obvyklé
- II. ocenění spoluvlastnického podílu

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, přikládána 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 Kamenice nad Lipou a okolí běžně obchoduje s obdobnými lesními pozemky. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 10 až 30,- Kč/m² pozemku**, dle velikosti, bonity, možného dalšího využití, apod.

Příklady obdobných pozemků pro srovnání:

1) Pozemky lesa, Lhota-Vlasenice, 3 676 m²

Realizovaná cena: 32 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 9,- Kč za m²

Pozemky lesa, parc.č. 326/3 a 331/10

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 1/2021

Řízení č.: **V-307/2021-304**

2) Pozemky lesa, Častrov-Metánov, 4 640 m²

Realizovaná cena: 100 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 22,- Kč za m²

Pozemky lesů, parc.č. 744 a 1044

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 12/2021

Řízení č.: **V-7690/2021-304**

3) Pozemek lesa, Častrov, 3 821 m²

Realizovaná cena: 114 630,- Kč za nemovitost, cena za m²: 30,- Kč za m²

Pozemek lesa, parc.č. 1109/1

Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 9/2021

Řízení č.: V-5713/2021-304

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 využití	výsledná cena za m ²
pozemek 1	Lhota-Vlasenice	32 000	1,20	3 676	10	1,00	1,00	10,45
pozemek 2	Častrov-Metánov	100 000	1,10	4 640	24	0,95	1,00	22,52
pozemek 3	Častrov	114 630	1,12	3 821	34	1,00	1,00	33,60
průměrná indexovaná hodnota								22,19
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)								22,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
2 221	22,00	48 862

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

Korekce pro datum prodeje – znalec zohlednil růst cen v čase (index je větší než 1)

Koeficient velikosti: pozemky s výrazně větší výměrou mají index menší než 1, a s výrazně menší výměrou mají index větší než 1 (pozemky s větší výměrou mají lepší využití)

Koeficient využití: pozemky mají srovnatelné využití, index je roven 1

Cena obvyklá nemovité věci zjištěná srovnáním (orientační): 48 862,- 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 1/4), stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem ve výši 20 % z hodnoty spoluvlastnického podílu.

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

Cena obvyklá nemovitých věcí: 48 862,- Kč

Hodnota spoluvl.podílu 1/4: 12 215,50 Kč

Úprava hodnoty spoluvlastnického podílu: - 20%

Spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 (orientační): 9 772,40 Kč

Tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 (zaokrouhleno):

9 800,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

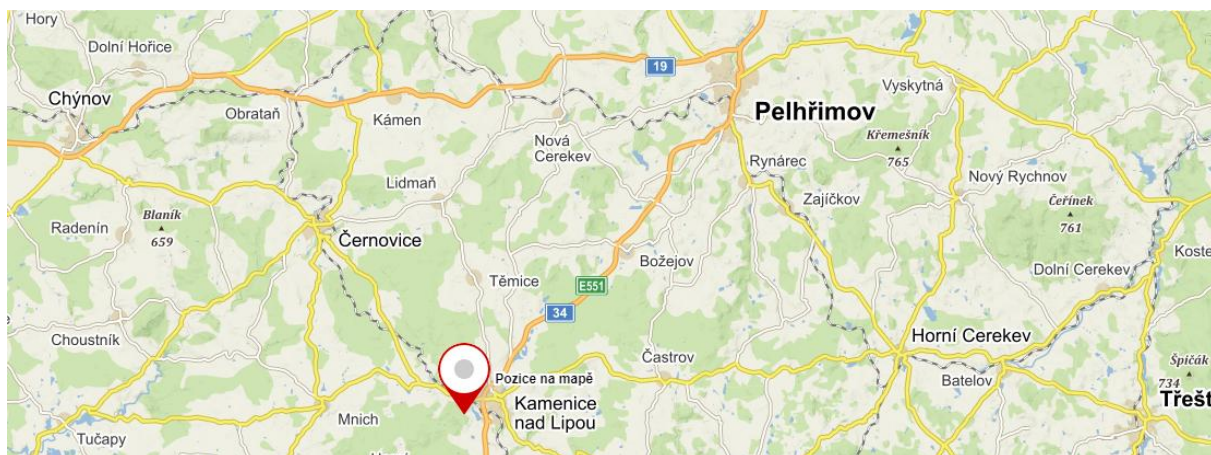
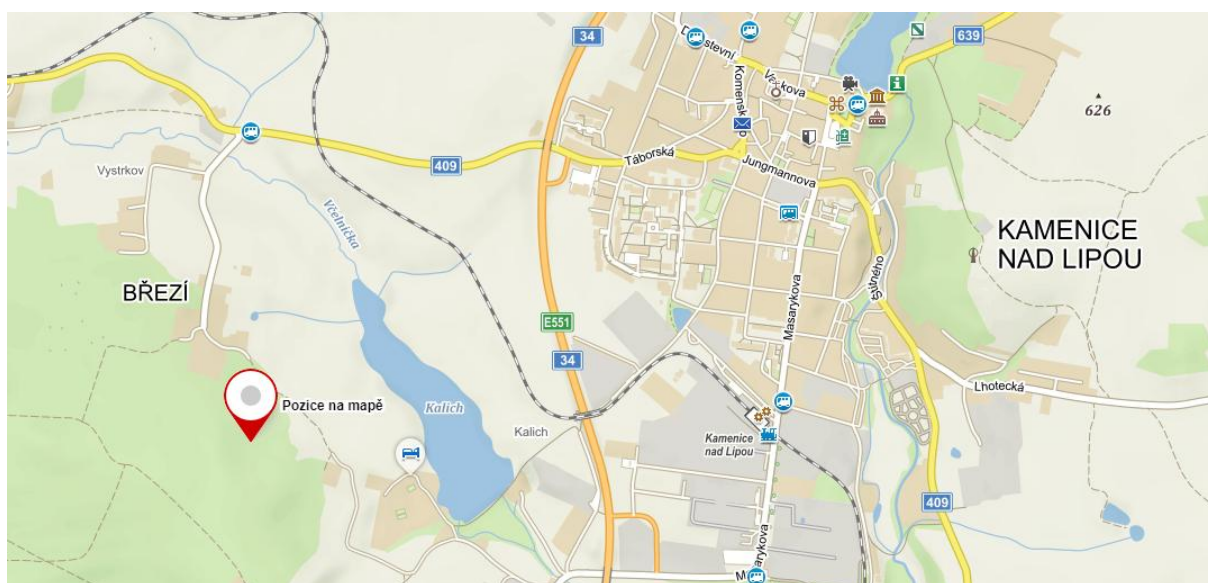
Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné lesní pozemky se v okolí obchodují v rozmezí cca 10 až 30,- Kč/m². Jelikož srovnávané realizované převody pozemků jsou odlišné zejména co do velikosti, případně využití použil znalec redukční koeficient velikosti a koeficient využití.

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.

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.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Mapa širších souvislostí



G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejně

Jelikož nelze určit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech, byla určena tržní hodnota.

1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: spoluvlastnického podílu ve výši ¼ na pozemcích parc.č. 2672/40 a 2684/2, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Kamenice nad Lipou, obec Kamenice nad Lipou, okres Pelhřimov (LV č. 7), určuji ve výši

9 800,- Kč

slovy: devět-tisíc-osm-set-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné právní vady, 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 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 7385-545/2022 evidence posudků.

V Ostravě 1.11.2022



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