

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 7329/2023

(označení 7550-100/2023)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemku parc.č. st. 384, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Krásná u Kraslic, obec Kraslice, okres Sokolov (LV č. 2132), pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jan Peroutka
Exekutorský úřad Chomutov
Revoluční 48
430 01 Chomutov
Č.j. 135 EX 2132/20

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 18.3.2023 vypracoval:

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

Počet stran: 19 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 4 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 3.4.2023

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:

- pozemku parc.č. st. 384, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Krásná u Kraslic, obec Kraslice, okres Sokolov (LV č. 2132)
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z KN LV č. 2132 pro k.ú. Krásná u Kraslic ze dne 14.2.2023.

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 2132/20-204 o ustanovení znalce ze dne 14.2.2023.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 18.3.2023 pouze za účasti znalce. Povinný se ani přes zaslanou výzvu (viz příloha č. 4) nedostavil.

Územní plán města Kraslice

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (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.

Znalec v databázi realizovaných převodů našel pouze dva realizované převody obdobných nemovitých věcí (tj. komerčních pozemků). Jelikož nelze provést ocenění porovnáním ze sjednaných cen (není dostatečný počet vzorků), bylo ocenění provedeno **tržní hodnotou** (kombinací realizovaných cen s inzerovanými nemovitými věcmi na realitních serverech). Pro ocenění dle cenových předpisů byl použit program NEMExpress AC. Znalec nemohl ověřit věrohodnost dat z realitní inzerce. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v realitní inzerci jsou správné.

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. 2132 uveden:

Dostálová Hana, Krásná 105, 35801 Kraslice

Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Dostálová Hana

Změna výměr obnovou operátu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

bližše viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název: Zemědělská stavba bez čp/če, vč. pozemku

Okres: Sokolov

Obec: Kraslice

Katastrální území: Krásná u Kraslic

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Sokolov, ve městě Kraslice, části Krásná, při ul. Západní. Vzdálenost k zastávce MHD autobusu „Kraslice, Krásná, rozcestí“ je cca 1 km. Okolní zástavbu tvoří objekty pro komerční využití.

Nemovitá věc je tvořena: pozemkem parc.č. st. 384, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Krásná u Kraslic, obec Kraslice, okres Sokolov (LV č. 2132).

a) Popis pozemků

<i>Pozemky</i>				
<i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
St. 384	4051	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 384</i>				

Pozemek je dle Územního plánu zařazen v plochách VS (plochy smíšené výrobní). Pozemek je rovinatý a nachází se na něm stavba zemědělská stavba bez čp/če, součásti a příslušenství. Součástí a příslušenství pozemku tvoří venkovní úpravy (zpevněné plochy - zhutněný štěrk a částečně silniční panely) a trvalé porosty. Jedná se o komerční pozemek pro výrobu.

Výřez z Územního plánu obce:



6.2.21. Smíšené výrobní plochy (VS)

Hlavní využití:

Výroba podstatně neobtěžující své okolí, může být doplněna plochami pro obchod a služby.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- nerušící výroba – lehký průmysl, řemeslné dílny a opravy
- sklady a skladovací plochy
- podnikatelská činnost (služby, stavebnictví)
- areály nákladní dopravy (mimo kamionové)
- administrativa (veřejná správa, finančníctví, pošta, kancelářské budovy apod.)
- stavby pro maloobchod a stavby pro velkoobchod, služby
- čerpací stanice pohonných hmot
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro přechodné ubytování (např. motel)
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy
- odstavná a parkovací stání
- garáže pro funkci plochy
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a koncová zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)
- zahradnictví

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

- nerušící výroba v plochách VS 8 a VS 9 – v plochách může být umístěna pouze taková výroba, která nebude narušovat okolní obytné plochy hlukem, prachem, zápachem a vibracemi, včetně dopravní obsluhy
- stabilizovaná plocha VS na st.p.č. 1312 a navazujících parcelách (areál jatek) – využití pro kulturní nebo vzdělávací občanské vybavení (např. muzeum, galerie apod.)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než přípustné využití, činnosti a stavby

Pravidla uspořádání území:

Max. zastavěná plocha parcely: 50 %, max. plocha jednoho objektu 500 m².

Min. plocha zeleně: 10 %

Max. hladina zástavby: 2 NP + podkrovní, halové hospodářské objekty max. 10 m (mimo zařízení)

VS 1 – umístění staveb musí respektovat o.p. kanalizace.

VS 3 – umístění staveb musí respektovat o.p. kanalizace, o.p. VTL plynovodu, pásmo při správě toku, hranici RBK 20108, výjimka z o.p. lesa je nezbytná.

VS 4 – umístění staveb musí respektovat hranici RBK 20108 a pásmo při správě toku. Využití plochy bude odpovídat skutečnosti, že se jedná o částečnou rekultivaci býv. skládky. V dalším stupni (územní, resp. stavební řízení) bude prokázáno splnění hlukových limitů pro případné plochy hygienické ochrany (vliv provozu na železniční trati).

VS 8 – při přestavbě objektu bude respektována historická hodnota stavby a chráněna hmota stavby a dochovalé historické tvarosloví.

VS 11 – umístění staveb musí respektovat VKP ze zákona – niva toku, a sdělovací vedení.

VS 12 – umístění staveb musí respektovat hranici LBK 21 a pásmo při správě toku.

b) Popis zemědělské stavby bez čp/če, součást pozemku parc.č. st. 384

Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepenou, přízemní stavbu, zděné konstrukce s plochou střechou.

Stavba se nachází v původním technickém stavu.

Zastavěná plocha činí cca 22 m².

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 ve městě Kraslice a okolí běžně nabízí k prodeji komerční pozemky. V současné době (rok 2023 a případně i rok 2022 a 2021) však dochází k převodům obdobných nemovitých věcí pouze omezeně. Znalec v databázi realizovaných převodů našel pouze dva realizované převody obdobných nemovitých věcí (tj. komerčních pozemků).

Znalec v realitní inzerci našel 2 obdobné nemovité věci (komerční pozemky). Nutno si uvědomit, že každá nemovitost je jiná co do umístění, velikosti užitných ploch, velikosti pozemků, vybavení, stavu prostor apod. Neexistuje tak obdobná nemovitá věc, která by se ve všech parametrech podobala oceňované nemovité věci.

Z výše uvedených důvodů, že neexistuje dostatečný počet realizovaných prodejů obdobného majetku, znalec pro ocenění použil tržní hodnotu. Tržní hodnotu určil porovnávacím způsobem srovnáním s realizovanými a nabízenými nemovitými věcmi.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Znalec použil pro srovnání nemovitosti z okolí, které se svým umístěním, velikostí, vybavením, nebo technickým stavem co nejvíce přibližují oceňované nemovitosti.

V širším okolí nemovité věci se nabízí anebo zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 240,- až 850,- Kč/m² pozemku**, dle velikosti pozemků, v závislosti na umístění v lokalitě, příslušenství, dopravní dostupnosti, apod. Nutno podotknout, že nabídkové ceny bývají od realizovaných cen vyšší, navíc zahrnují i provize realitních kanceláří. Tuto skutečnost znalec zohlednil v koeficientu „*korekce ceny na faktor času/pramen*“. Vzhledem k aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi, uplatnil znalec korekci ve výši pouze 2% (index 0,98).

Příklady obdobných pozemků pro srovnání:

1) Komerční pozemek, ul. Revoluční, Dolní Rychnov, 1 654 m²

Realizovaná cena: 400 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 242,- Kč za m²

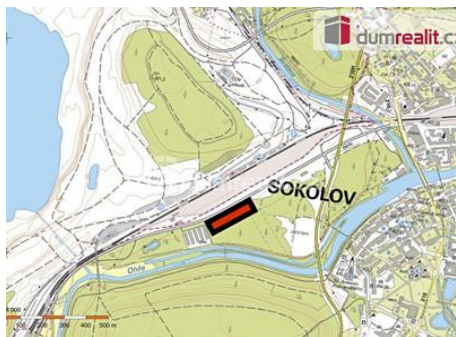


Komerční pozemek parc.č. 1071/1, částečně se zpevněnou plochou.

Zdroj: www.sreality.cz, březen 2023

2) Komerční pozemek, ul. Citická, Sokolov, 6 203 m²

Nabídková cena: 5 272 550,- Kč za nemovitost, cena za m²: 850,- Kč za m²



Komerční pozemek má rovinný terén. Územním plánem je pozemek určen pro výstavbu: skladů a skladovacích ploch, stavby pro administrativu, integrovaný záchranný systém, maloobchod, čerpací stanice, stavby pro kulturu, sportovní zařízení, veřejné stravování a stavby pro velkoobchod a supermarkety. Městem budou zřízeny veškeré inženýrské sítě (ČEZ, plyn, voda, kanalizace) pro výstavbu rodinných domů na sousedícím městském pozemku. Pravidla uspořádání pozemku: Max. zastavěná plocha pozemku 70%, Min. plocha zeleně 10 %, Max. výška zástavby 3NP + podkroví.

Zdroj: www.sreality.cz, březen 2023

3) Komerční pozemek, ul. Petra Bezruče, Luby, okr. Cheb, 2 000 m²

Nabídková cena: 1 490 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 745,- Kč za m²



Stavební pozemek určený ke komerční výstavbě. Na pozemku momentálně stojí budova k rekonstrukci/demolici. Na pozemek jsou přivedeny veškeré inženýrské sítě a nachází se v uzavřeném výrobním areálu. Dle územního plánu spadá pozemek do lehkého průmyslu – lehká výroba a skladování bez negativního vlivu na životní prostředí. Maximální výška zástavby 8 m.

Zdroj: www.sreality.cz, březen 2023

4) Komerční pozemek, Kynšperk nad Ohří-Zlatá, 7 509 m²

Realizovaná cena: 1 990 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 265,- Kč za m²



Pozemek, na kterém se nachází větší multifunkční zděná budova, která dříve sloužila jako autodílna a garáže. Budova je napojena na elektřinu. Na hranici pozemku je trafostanice s dostatečnou kapacitou pro potřeby případného realizování výroby či vyššího odběru elektřiny. Pozemek je částečně oplocený a je na něm zhotovený vrt pro čerpání vody. Dále je budova napojena na septik. Budova se dá rekonstruovat pro potřeby bydlení spojené s podnikatelskou činností či výrobou čehokoliv. Pozemek je z větší části rovinatý a vede k němu zpevněná cesta, která je součástí předmětného pozemku.

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

Řízení č.: V-7535/2021-409

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1 srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná/nabídková	korekce ceny na faktor času/pramen	výměra	koeficient velikosti	koeficient lokality	objektivizační koeficient (součásti a příslušenství)	výsledná cena za m ²
pozemek 1	Revoluční, Dolní Rychnov	400 000	1,15	1 654	0,90	0,90	1,05	236,54
pozemek 2	Citiská, Sokolov	5 272 550	0,90	6 203	1,10	0,85	1,05	751,04
pozemek 3	Petra Bezruč, Luby	1 490 000	0,90	2 000	0,95	1,00	1,00	636,98
pozemek 4	Zlatá, Kynšperk nad Ohří	1 990 000	1,15	7 509	1,15	0,90	1,00	315,43
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)								485,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
4 051	485,00	1 964 719

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

Korekce na faktor času (datum prodeje) / pramen – znalec zohlednil skutečnost, že nabídkové ceny bývají vyšší než realizované převody (u pozemků č. 2 a 3 uplatnil korekci ve výši 10%, index 0,9). Dále znalec zohlednil růst cen v čase v návaznosti na rozdílná data prodejů srovnávaných realizovaných převodů (u pozemků č. 1 a 4). V posledních letech ceny nemovitých věcí dramaticky rostly. Tento růst cen se zastavil v druhém čtvrtletí roku 2022 a od té doby ceny nemovitých věcí klesají. Tento pokles cen se týká zejména bytů a rodinných domů. U pozemků tento trend dosud nebyl zaznamenán. Ceny pozemků neustále rostou. Pro účely ocenění znalec uvažuje s meziměsíční změnou ve výši 1%.

Koeficient velikosti: pozemky s výrazně větší výměrou mají index větší než 1, a s výrazně menší výměrou mají index menší než 1 (s rostoucí výměrou klesá jednotková cena)

Koeficient lokality: srovnávaný pozemek č. 3 se nachází v obdobné lokalitě, index je roven 1. Pozemky č. 1,2 a 4 se nachází v lepších lokalitách (buď přímo v městě Sokolov, či v sousedství, s dobrým napojením na silniční tahy a D6).

Objektivizační koeficient (součásti a příslušenství): srovnávané pozemky č. 1 a 2 mají horší příslušenství (bez staveb), index je větší než 1. Nemovité věci č. 3 a 4 mají srovnatelné příslušenství (index roven 1)

Cena obvyklá nemovité věci zjištěna srovnáním (orientační): 1 964 719,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci zjištěna srovnáním (zaokrouhleno): 1 965 000,- Kč

II) Ocenění pozemku dle cenových předpisů

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Adresa předmětu ocenění: Kraslice
358 01 Kraslice
Kraj: Karlovarský
Okres: Sokolov
Obec: Kraslice
Katastrální území: Krásná u Kraslic
Počet obyvatel: 6 537

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **965,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 683,00 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,050$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Výroba

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,40
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Výrobní objekty	IV	0,00
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci pro nákladní dopravu	III	0,05
5. Parkovací možnosti: Výborné parkovací možnosti na pozemcích společně využívaných	III	0,02
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná poloha	III	0,10
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Znalec neshledal žádné další vlivy	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,468}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,491}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,468}$$

Ocenění pozemku parc.č. st. 384

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,468}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,468 = \mathbf{0,468}$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	683,-	0,468		319,64	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 384	1	319,64	319,64
Stavební pozemek - celkem			1		319,64

$$\text{Ocenění pozemku parc.č. st. 384 - zjištěná cena} = \mathbf{319,64 \text{ Kč}}$$

Rekapitulace

1. Ocenění pozemku parc.č. st. 384

319,60 Kč/m²

Výsledná cena - celkem:

319,60 Kč/m²

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

320,- Kč/m²

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné komerční pozemky se ve městě Kraslice a okolí obchodují pouze omezeně. Jelikož znalec nenalezl v databázích realizovaných převodů dostatečný počet realizovaných převodů, ocenil majetek tržní hodnotou.

V širším okolí se nabízí k prodeji anebo zobchodovaly komerční pozemky v rozmezí cca 240 až 850,- Kč/m² pozemku. Jelikož srovnávané realizované převody pozemků a nabídky v realitní inzerci jsou odlišné zejména co do velikosti, lokality a součástí a příslušenství, použil znalec redukční koeficient velikosti, lokality a objektivizační koeficient.

Tržní hodnotu odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů a nabídkových cen z realitních serverů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí.

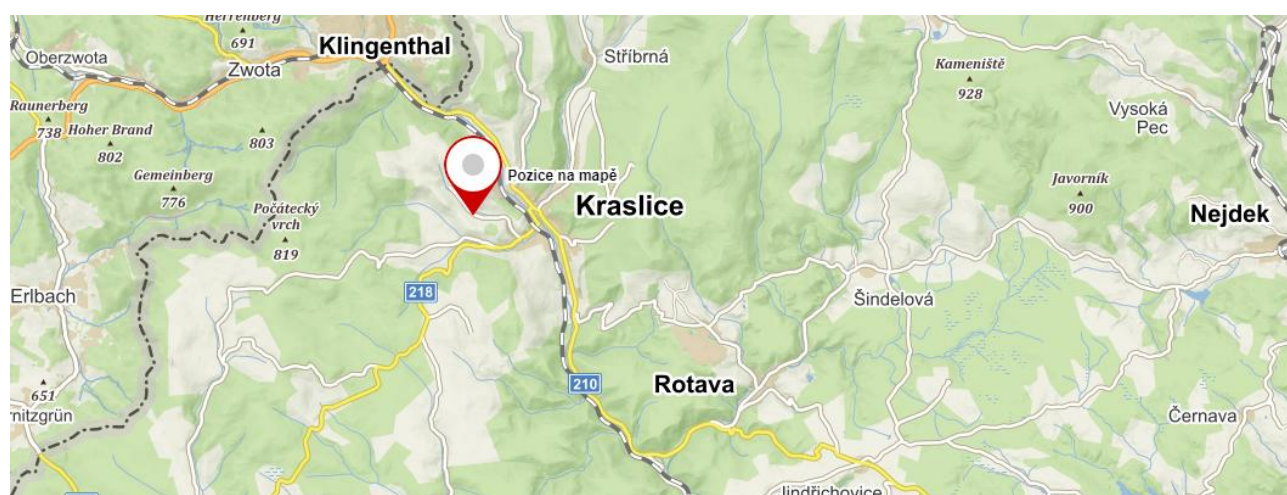
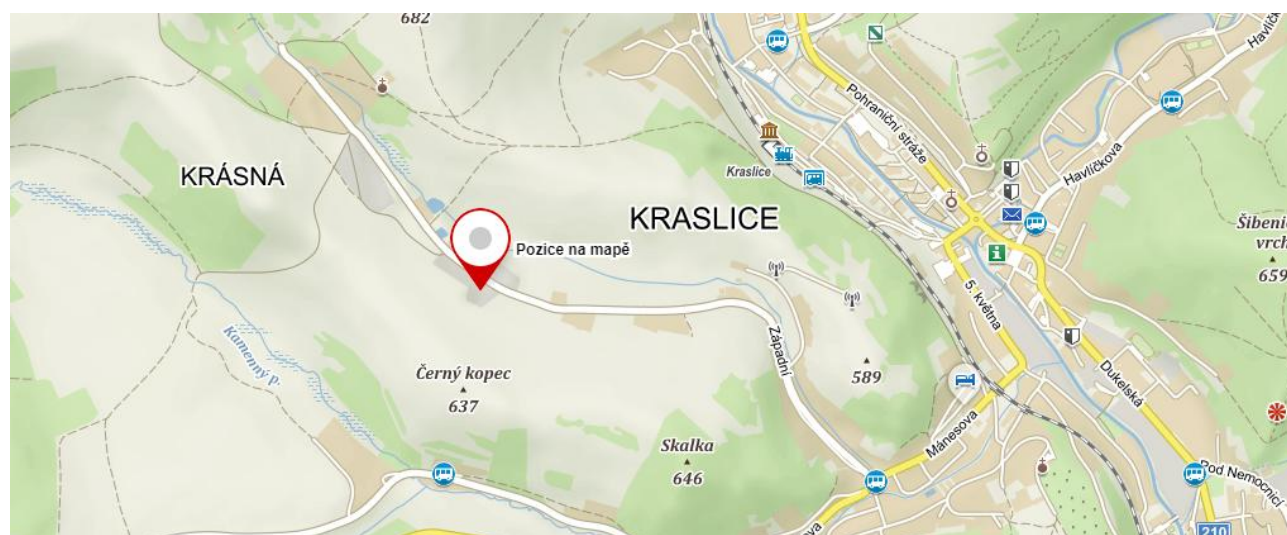
Znalec rovněž zohlednil rozdílná data převodů nemovitých věcí v návaznosti na změny na trhu, a dále skutečnost, že ceny nabídkové bývají často vyšší, než ceny realizované.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí



Ing. René Butkov, Ph.D. MBA soudní znalec, oceňování nemovitostí

Poručuje se:

Povinný: Hana Dostálová, Krásná 105, 358 01 Kraslice

Na vědomí: Mgr. Jan Peroutka, soudní exekutor

V Ostravě dne 27.2.2023

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení sp. zn. 135 EX 2132/20-204 o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Janem Peroutkou, Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

- Pozemek parc.č. st. 384, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če
v katastrálním území Krásná u Kraslic, obci Kraslice, okrese Sokolov (LV č. 2132)

na den

18. března 2023 od 15:30 do 16:00 hod.

V uvedený termín se dostavte na prohlídku nemovitých věcí. Dále žádám dle usnesení o předložení podkladů, především stavební dokumentace, nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení věcných břemen či jiné smlouvy mající vztah nebo zatěžující nemovité věci a jejich příslušenství.

Spozdravem

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

Příloha č. 4: Kopie podacího lístku

Podací lístek		
Vyplní poštu: 723 25 Ostrava 25 279		
RR455361455CZ 938 Cena služby: 62.00Kč		
EK		
27.02.23 0.010kg 801994 69 62		
Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč		
Sleva zK: 0.00Kč X Úhrada: 62.00Kč		
Placeno v hotovosti: 62.00Kč		
Odesílatel		
Dr. Ing. René Butkov		
Vzdělání: střední odborná škola		
Číslo: 723/25, Ostrava-Zábřeh		
Kód zákazníka (odesílatele)		
* Tel. číslo: +420 602 101 101		
* E-mail:		
Adresa: Jiráka 202A/101A1		Dobírka Kč
Zrdska 105		0.00
3.5P 0.1 ERANICE		Udaná cena Kč
* Tel. číslo: +420		XXXXXXXXXX
* E-mail:		Kód zákazníka (adresáta)
Druh zásluky	Hmotnost	Cena služby
R	0.010kg	62.00Kč
Podací číslo	Poznámka (specifické služby)	Placeno v hotovosti
RR455361455CZ	EK	62.00Kč

T11-036A (03-11) * Nepovinný údaj

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 prodejné

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

1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: pozemku parc.č. st. 384, jehož součástí je zemědělská stavba bez čp/če, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Krásná u Kraslic, obec Kraslice, okres Sokolov (LV č. 2132), určuji ve výši

1 965 000,- Kč

slovy: jeden-miliuon-devět-set-šedesát-pět-tisíc-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

4) Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že mi nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci znalcem. Dle odborného názoru a praxe znalce, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

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 7329/2023 evidence posudků.

V Ostravě 3.4.2023



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, 2023