

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 19636/2023

(označení 7652-202/2023)

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemků parc.č. 674, 909/2, 919, 925/1 a 925/2, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Cetkovice, obec Cetkovice, okres Blansko (LV č. 27), pro účely exekučního řízení

Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jan Peroutka
Exekutorský úřad Chomutov
Revoluční 48
430 01 Chomutov
Č.j. 135 EX 5055/20

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 8.6.2023 vypracoval:

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

Počet stran: 15 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 10.7.2023

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:

- pozemky parc.č. 674, 909/2, 919, 925/1 a 925/2, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Cetkovice, obec Cetkovice, okres Blansko (LV č. 27)
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z KN LV č. 27 pro k.ú. Cetkovice ze dne 18.4.2023.

Kopie katastrálních map

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

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

Informace z LHO získané dálkovým náhledem přes <https://geoportal.uhul.cz/>

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jan Peroutky sp.zn. 135 EX 5055/20-386 o ustanovení znalce ze dne 18.4.2023.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 8.6.2023 za účasti znalce. Povinný se ani přes zaslou výzvu (viz příloha č. 3) nedostavil.

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 nálezný znalece 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. 27 uveden:

Žilka Roman, č. p. 366, 79847 Horní Štěpánov

Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Žilka Roman

blíže viz LV ve veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název:	Pozemky na LV č. 27
Okres:	Blansko
Obec:	Cetkovice
Katastrální území:	Cetkovice

Oceňované nemovité věci jsou situovány v okrese Blansko, severovýchodně od souvisle zastavěného území obce Cetkovice.

Jedná se o pozemky lesa.

Dle dálkového náhledu do LHO se jedná o:

- pozemek parc.č. 674 (bez porostu) – ve skutečnosti je pozemek porostlý smíšeným porostem
- pozemek parc.č. 925/1 (smrk ztepilý zastoupení 100%, věk 7 let, zakmenění 10)
- pozemek parc.č. 925/2 (smrk ztepilý zastoupení 100%, věk 7 let, zakmenění 10)
- pozemek parc.č. 919 (smrk ztepilý zastoupení 100%, věk 7 let, zakmenění 9)
- pozemek parc.č. 909/2 (smrk ztepilý zastoupení 100%, věk 13 let, zakmenění 9)

Nemovitá věc je tvořena: pozemky parc.č. 674, 909/2, 919, 925/1 a 925/2, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Cetkovice, obec Cetkovice, okres Blansko (LV č. 27).

Popis pozemků

<i>Pozemky Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
674	2544	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
909/2	487	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
919	4267	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
925/1	640	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
925/2	947	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

Celková výměra pozemků činí 8 885 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, 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 v okolí nemovité věci běžně obchoduje s lesními pozemky. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 10 až 35,- Kč/m² pozemku**, dle velikosti, součastem a příslušenství, apod.

Příklady obdobných pozemků pro srovnání:

1) Pozemky lesů, Vanovice, 7 328 m²

Realizovaná cena: 139 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 19 Kč za m²



Pozemky lesa, parc.č. 485, 486 a 512 s trvalými porosty
Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 3/2023
Řízení č.: **V-1013/2023-731**

2) Pozemky lesů, Vanovice, 7 324 m²

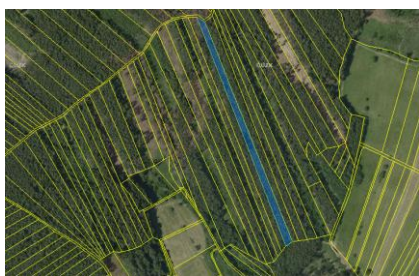
Realizovaná cena: 234 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 32 Kč za m²



Pozemky lesa, parc.č. 684 a 691 s trvalými porosty
Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 2/2023
Řízení č.: **V-609/2023-731**

3) Pozemek lesa, Vanovice, 6 468 m²

Realizovaná cena: 78 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 12 Kč za m²



Pozemek lesa, parc.č. 647 s trvalými porosty
Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 1/2023
Řízení č.: **V-43/2023-731**

4) Pozemek lesa, Jaroměřice, 8 488 m²

Realizovaná cena: 120 000,- Kč za nemovitost, cena za m²: 14,- Kč za m²



Pozemek lesa, parc.č. 3259
Zdroj: www.cenovamapa.cz, realizovaný převod 1/2023
Řízení č.: **V-383/2023-609**

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1 srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	koefficient příslušenství (trvalé porosty)	koefficient velikosti	výsledná cena za m ²
pozemek 1	Vanovice	139 000	1,00	7 328	1,00	1,00	18,97
pozemek 2	Vanovice	234 000	1,00	7 324	0,80	1,00	25,56
pozemek 3	Vanovice	78 000	1,00	6 468	1,00	1,00	12,06
pozemek 4	Jaroměřice	120 000	1,00	8 488	1,00	1,00	14,14
průměrná indexovaná hodnota							17,68
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)							18,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
8 885	18,00	159 930

Výsledná cena za m² = cena realizovaná * korekce ceny na faktor času * koeficient příslušenství * koeficient velikosti /výměra

Korekce na faktor času (datum prodeje) – srovnávané nemovité věci byly realizovány na trhu v letošním roce. Z tohoto důvodu znalec neuplatnil srážku či přírážku v návaznosti na datum prodeje.

Koeficient příslušenství (zalesnění): srovnávané pozemky č. 1, 3 a 4 mají srovnatelné zalesnění, index je roven 1, pozemek č. 2 je více porostlý, index je menší 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), srovnávané pozemky mají obdobnou výměru – index je roven 1

Cena obvyklá nemovité věci zjištěna srovnáním (orientační): 159 930,- Kč

Cena obvyklá nemovité věci zjištěna srovnáním (zaokrouhleno): 160 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

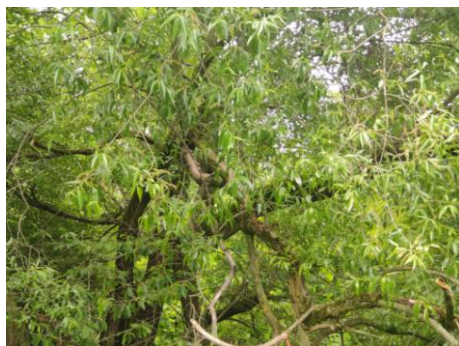
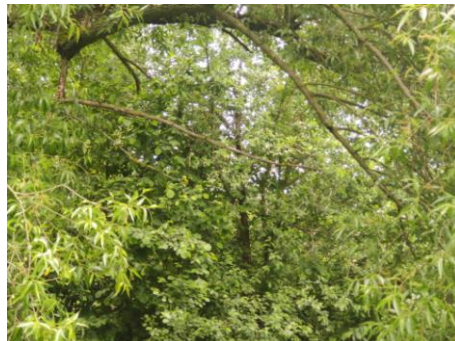
Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné lesní pozemky se v místě obchodují v rozmezí cca 10 až 35,- Kč/m². Jelikož srovnávané realizované převody pozemků jsou odlišné zejména co do velikosti, a zalesnění použil znalec redukční koeficient velikosti a koeficient příslušenství.

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem velikosti a koeficientem příslušenství.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace

Pozemek p.č. 674



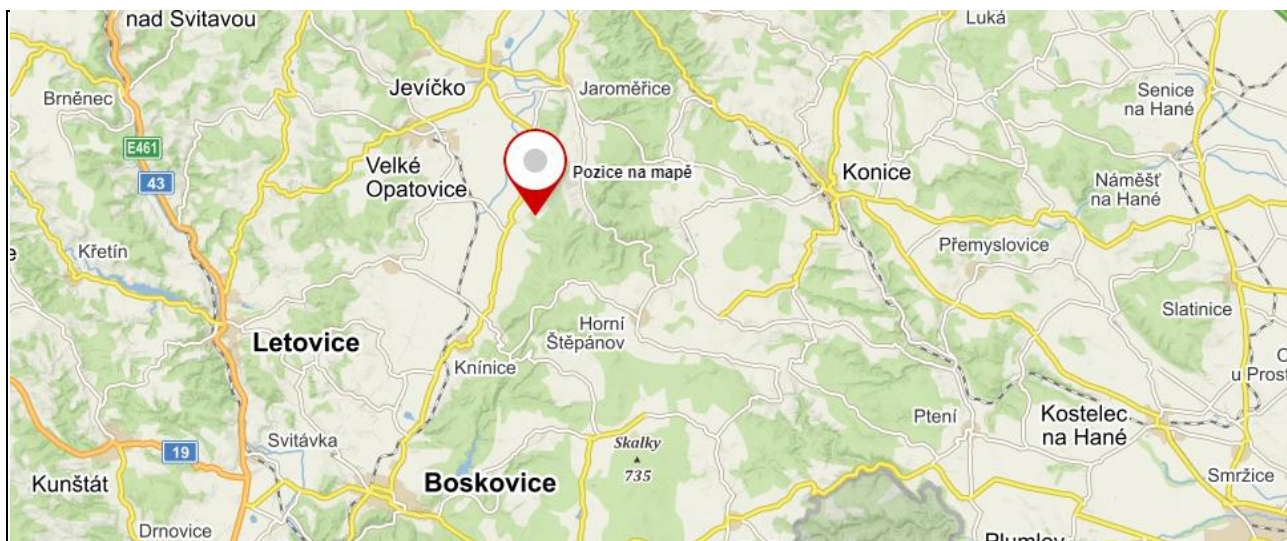
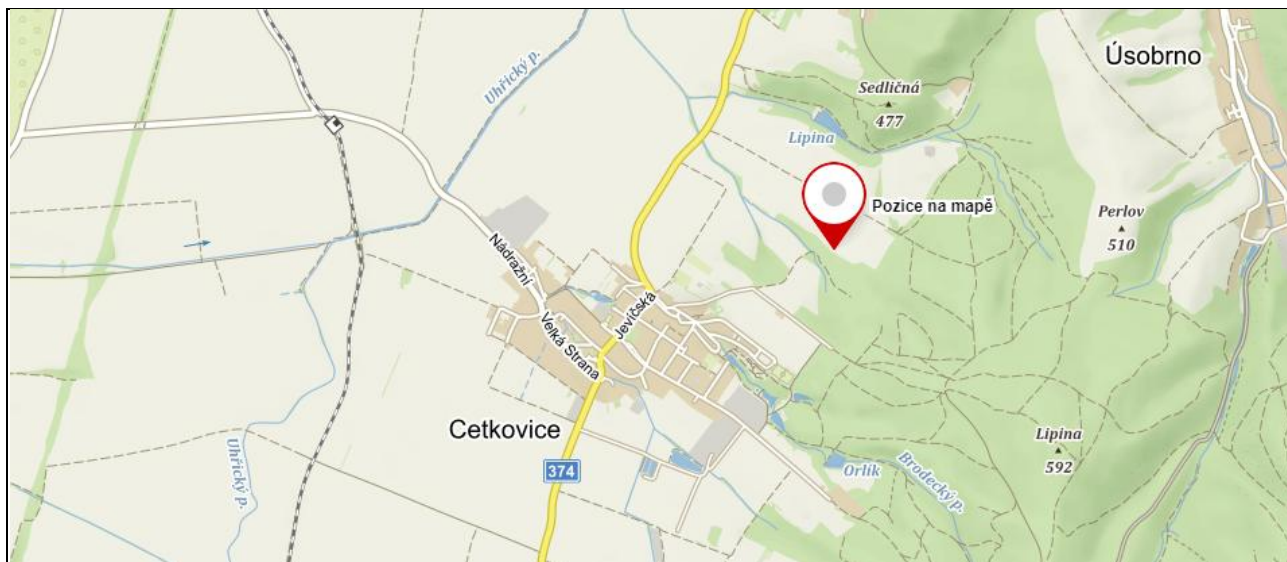
Pozemek p.č. 919 a 909/2



Pozemky p.č. 925/1 a 925/2



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

Doručuje se:

Povinný: Roman Žilka, Horní Štěpánov 366, 798 47 Horní Štěpánov

Na vědomí: **Mgr. Jan Peroutka, soudní exekutor**

V Ostravě dne 19.5.2023

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení sp. zn. 135 EX 5055/20-389 o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Janem Peroutkou, Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

- p.p.č. 674 lesní pozemek
- p.p.č. 909/2 lesní pozemek
- p.p.č. 919 lesní pozemek
- p.p.č. 925/1 lesní pozemek
- p.p.č. 925/2 lesní pozemek

zapsané v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Boskovice, obec: Cetkovice, kat. území: Cetkovice List vlastnictví: 27.

na den


8. června 2023 v 10:30 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.

S pozdravem

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

Příloha č. 4: Kopie podacího lístku

Podací lístek		
<div> <div>  <div> Česká pošta, s.p. IČ 47114983 </div> </div> <div> Vypíní pošta: 700 36 OSTRAVA 36 279 </div> </div>		
RR686444115CZ 226 Cena služby: 62.00Kč EK 22.05.23 0.010kg 43583 57 155 Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč Sleva ZK: 0.00Kč K úhradě: 62.00Kč Placeno v hotovosti: 62.00Kč		
Odesílatel		
Dr. Ing. René Buřkov soudní znalec oceňování nemovitostí Česká 754/25, Ostrava-Zábřeh *Tel. číslo: +420 602 161 605 *E-mail:		
Adresa: ROMAN ŽILKA HORNÍ STEDONOV 366 HORNÍ 919P 914 STEDONOV		Dobírka Kč 0.00 Udaná cena Kč XXXXXXXXX *Kód zákazníka (adresáta)
*Tel. číslo: +420		*E-mail:
Druh zásilky	Hmotnost	Cena služby
R	0.010kg	62.00Kč
Podací číslo	Poznámka (dopřikazní služby)	Placeno v hotovosti
RR686444115CZ	EK	62.00Kč

T11-036A (02-11) *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

1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemků parc.č. 674, 909/2, 919, 925/1 a 925/2, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Cetkovice, obec Cetkovice, okres Blansko (LV č. 27), určuji ve výši

160 000,- Kč

slovy: jedno-sto-šedesát-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.

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 19636/2023 evidence posudků.

V Ostravě 10.7.2023



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