

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 6552-343/2021**

**o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na pozemku parc.č. 3588/3, v katastrálním území Raspenava, obec Raspenava, okres Liberec (LV č. 1097), pro účely exekučního řízení**

**Zadavatel znaleckého posudku:**

Soudní exekutor  
Mgr. Jan Peroutka  
Exekutorský úřad Chomutov  
Revoluční 48  
430 01 Chomutov  
**Č.j. 135 EX 32102/19**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 10.8.2021 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D.  
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 20.8.2021

## **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 pozemku parc.č. 3588/3, v katastrálním území Raspenava, obec Raspenava, okres Liberec (LV č. 1097)
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

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

Výpis z KN LV č. 1097 ze dne 30.7.2021.

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 Mgr. Jan Peroutka, sp.zn. 135 EX 32102/19-327 o ustanovení znalce ze dne 30.7.2021.

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. 1097 uveden:

<b>Bílek Marcel, nám. Dr. E. Beneše 1/1, Liberec I-Staré Město, 46001 Liberec</b>	<b>podíl 1/4</b>
Bílek Miroslav, Míru 137, 46401 Frýdlant	podíl 1/4
Kvízová Soňa, č. p. 6, 46401 Dolní Řasnice	podíl 1/2

### Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

### Jiné zápisy:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Bílek Marcel

Zahájení exekuce - Bílek Marcel

*blíže viz LV ve veřejném rejstříku*

## C. NÁLEZ

### 1. Celkový popis nemovité věci

Název:	Pozemek parc.č. 3588/3 v k.ú. Raspenava
Okres:	Liberec
Obec:	Raspenava
Katastrální území:	Raspenava

Oceňovaný pozemek se nachází v okrese Liberec, ve městě Raspenava, poblíž ul. Frýdlantská a železniční tratě. Na pozemku se nenachází žádné stavby, ani trvalé porosty. Pozemek je v Územním plánu zařazen v plochách K (plochy zemědělské). Dle Územního plánu se část pozemku nachází v „území potenciálně ohrožené nadměrným hlukem z dopravy – hluková ifozona“.

Jedná se o zemědělský pozemek.

Nemovitá věc je tvořena spoluvlastnickým podílem ve výši 1/4 na pozemku parc.č. 3588/3, v katastrálním území Raspenava, obec Raspenava, okres Liberec (LV č. 1097).

Způsob ochrany: chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

### Popis pozemků

<i>Pozemky</i> <i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
3588/3	29357	orná půda		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, zemědělský půdní fond

Součástí a příslušenství pozemku – nejsou.

## **D. POSUDEK**

### **I.a) 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 rozumí 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 Raspenava 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 35,- Kč/m<sup>2</sup>**, dle velikosti, bonity, umístění v lokalitě, apod.

Příklady obdobných pozemků pro srovnání:

**1) pozemek zemědělský, Hajniště pod Smrkem, 10 889 m<sup>2</sup>**

**Realizovaná cena: 182 000,- Kč za nemovitost, cena za m<sup>2</sup>: 17 Kč za m<sup>2</sup>**

Pozemek orné půdy parc.č. 485/2

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 11/2020

Řízení č.: **V-1746/2020-532**

**2) pozemky zemědělské, Ludvíkov pod Smrkem, 23 486 m<sup>2</sup>**

**Realizovaná cena: 235 000,- Kč za nemovitost, cena za m<sup>2</sup>: 10 Kč za m<sup>2</sup>**

Pozemky trvalého travního porostu parc.č. 877 a 871/1 a ostatní plochy parc.č. 876

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 4/2021

Řízení č.: **V-772/2021-532**

**3) pozemek zemědělský, Horní Vítkov, 79 124 m<sup>2</sup>**

**Realizovaná cena: 2 848 464,- Kč za nemovitost, cena za m<sup>2</sup>: 36 Kč za m<sup>2</sup>**

Pozemek trvalého travního porostu parc.č. 555/1

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 3/2021

Řízení č.: **V-2033/2021-505**

**4) pozemky zemědělské, Dolní Řasnice, 61 341 m<sup>2</sup>**

**Realizovaná cena: 1 042 797,- Kč za nemovitost, cena za m<sup>2</sup>: 17 Kč za m<sup>2</sup>**

Pozemky trvalého travního porostu parc.č. 285/3 a 314/3 a ostatní plochy parc.č. 269

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 3/2021

Řízení č.: **V-387/2021-532**

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1 srovnávací analýza

srovnávané nemovitě věci	lokalita	cena realizovaná	korekce ceny na pramen	výměra	redukovaná cena za m <sup>2</sup>	objektivizační koeficient (velikost)	výsledná cena za m <sup>2</sup>
pozemek 1	Hajniště pod Smrkem	182 000	1,00	10 889	17	1,10	18,39
pozemek 2	Ludvíkov pod Smrkem	235 000	1,00	23 486	10	1,00	10,01
pozemek 3	Horní Vítkov	2 848 464	1,00	79 124	36	0,85	30,60
pozemek 4	Dolní Řasnice	1 042 797	1,00	61 341	17	0,85	14,45
průměrná indexovaná hodnota							18,36
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)							18,00

Výměra v m <sup>2</sup>	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
29 357	18,00	528 426

Výsledná cena = cena realizovaná \* korekce na pramen ceny \* koeficient velikosti/výměra

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

**Cena nemovité věci zjištěná srovnáním (orientační):**

**528 426,- Kč**

**Cena nemovité věci zjištěná srovnáním (zaokrouhleno):**

**528 000,- Kč**

## **I.b) 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 z uvedeného rozpětí ve výši 30 % z ceny obvyklé spoluvlastnického podílu.

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

**Cena obvyklá nemovité věci: 528 000,- Kč**

**Cena obvyklá spoluvl.podílu 1/4: 132 000,- Kč**

Úprava tržní hodnoty spoluvlastnického podílu: - 30%

**Spoluvlastnický podíl ve výši 1/4: 92 400,- Kč**

**Spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 činí (zaokrouhleno): 92 000,- Kč**

## **E. ODŮVODNĚNÍ**

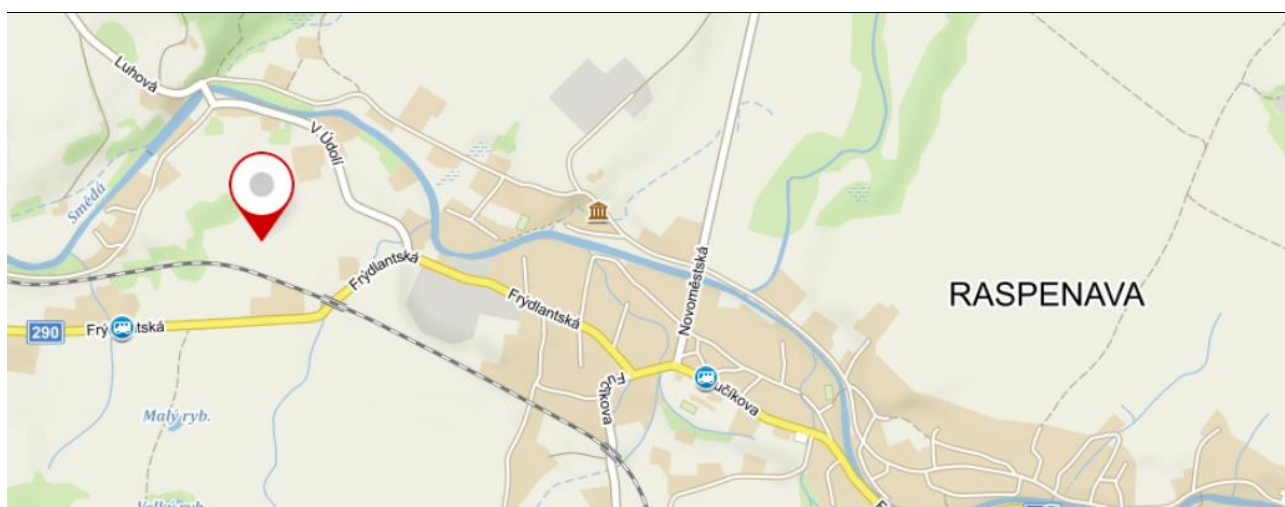
Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné zemědělské pozemky se v místě obchodují v rozmezí cca 10 až 35,- Kč/m<sup>2</sup>. Jelikož srovnávané realizované převody zemědělských pozemků jsou odlišné zejména co do velikosti, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (koeficient velikosti).

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 jejich korekcí – koeficientem velikosti.

Jelikož se jedná o ocenění podílů na nemovitých věcech, znalec snížil aritmetický podíl o 30%. 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 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: spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na pozemku parc.č. 3588/3, v katastrálním území Raspenava, obec Raspenava, okres Liberec (LV č. 1097), určuji ve výši**

**92 000,- Kč**

slovy: devadesát-dva-tisíce-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) Nemovité věci: spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 na pozemku parc.č. 3588/3, v katastrálním území Raspenava, obec Raspenava, okres Liberec (LV č. 1097), jsou v dražbě prodejné za částku**

**92 000,- Kč**

slovy: devadesát-dva-tisíce-korun-českých

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 6552-343/2021 evidence posudků.

V Ostravě 20.8.2021



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, 2021