

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 7287-447/2022**

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemku parc.č. 41, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Fryčovice, obec Fryčovice, okres Frýdek-Místek (LV č. 873), pro účely insolvenčního řízení

**Zadavatel znaleckého posudku:**

**AAA INSOLVENCE OK v.o.s.**

K nemocnici 168/18

741 01 Nový Jičín

IČO: 293 55 940

č.j. **KSOS 25 INS 4455/2020**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 2.8.2022 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA

Česká 754/25

700 30 Ostrava

IČ: 73296686

Počet stran: 12 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení a uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 2 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 8.8.2022

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol**

Určit cenu obvyklou nemovité věci jako podklad pro insolvenční řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- pozemek parc.č. 41, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Fryčovice, obec Fryčovice, okres Frýdek-Místek (LV č. 873)
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou
- věcné břemeno užívání bude dle sdělení zadavatele zrušeno, nebude předmětem ocenění

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

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

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 873 pro k.ú. Fryčovice ze dne 26.7.2022

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))

Prohlídka nemovité věci znalcem dne 2.8.2022.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (stavební pozemky), 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. 873 uveden:

**Žebrák Radim Ing., Těšínská 138/35, Slezská Ostrava, 71000 Ostrava**

Omezení vlastnického práva:

**o Věcné břemeno užívání**

*Oprávnění pro*

**Žebrák Radim Ing., Těšínská 138/35, Slezská Ostrava,  
71000 Ostrava, RČ/IČO: 591113/0401  
Žebráková Hana, Těšínská 138/35, Slezská Ostrava, 71000  
Ostrava, RČ/IČO: 625610/1225**

*Povinnost k*

**Parcela: 41**

*Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 08.10.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.10.2010.*

V-6930/2010-802

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

**Dle sdělení zadavatele bude toto věcné břemeno zrušeno.**

Jiné zápisy:

Dovolání se neúčinnosti právního jednání

Nařízení exekuce - Ing. Žebrák Radim

Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

*blíže viz LV ve veřejném rejstříku*

## **C. NÁLEZ**

### **1. Celkový popis nemovité věci**

Název nemovité věci: Pozemek parc.č. 41

Okres: Frýdek-Místek

Obec: Fryčovice

Katastrální území: Fryčovice

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrese Frýdek-Místek, v obci Fryčovice, naproti rodinného domu č.p. 36. Vzdálenost k zastávce bus „Fryčovice, u bramborárny“ je cca 550 m. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k pozemku je z pozemku parc.č. 45/1 v šíři pouze cca 1,3 m (pozemek je ve vlastnictví obce Fryčovice). V obci Fryčovice je k dispozici rozšířená občanská vybavenost, vzdálenost do centra je cca 600 m. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve Frýdku-Místku, ve vzdálenosti cca 10 km od nemovité věci.

Nemovitá věc je tvořena: pozemkem parc.č. 41, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Fryčovice, obec Fryčovice, okres Frýdek-Místek (LV č. 873).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k rekreaci či bydlení

Negativa oceňované nemovité věci:

- malá výměra pozemku

- přístup k pozemku je zajištěn z obecní komunikace v šíři pouze cca 1,3 m

- přes pozemek vede vedení NN

## Popis

### A) pozemky

<i>Pozemky Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
41	482	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

Pozemek je rovinný a nachází se na něm trvalé porosty. Pozemek je v Územním plánu zařazen v plochách SO (plochy smíšené obytné). Jedná se o pozemek určený k zastavění. Vzhledem k úzkému přístupu na pozemek (pouze cca 1,3m) bude jeho využití jako stavební pozemek nemožné. Tuto skutečnost znalec zohlednil v objektivizačním koeficientu. Na pozemku stojí sloup vedení NN a přes pozemek vede vzdušné vedení NN, které rovněž omezuje jeho využití.

Výřez z Územního plánu:



### B) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:

- trvalé porosty

na pozemku se nachází stromy a keře, různého druhu a stáří

## 2. Obsah znaleckého posudku

I. Odhad ceny obvyklé

## **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 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 v okolí běžně obchoduje s obdobnými nemovitými věcmi (stavebními pozemky). Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly stavební pozemky v rozmezí cca **1 200 – 1 700,- Kč/m<sup>2</sup>** dle velikosti pozemku, umístění v lokalitě, přístupu, možnému využití, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání:



#### **1) Pozemek stavební, Fryčovice, výměra 858 m<sup>2</sup>**

**Celková realizovaná cena: 1 458 600,- Kč, cena za m<sup>2</sup>: 1 700,- Kč**

Pozemek parc.č. 2626/5.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 2/2022

Řízení č.: **V-1769/2022-802**



**2) Pozemek stavební, ul. K Rovni, F.Místek - Chlebovice, výměra 1 007 m<sup>2</sup>**

**Celková realizovaná cena: 1 299 000,- Kč, cena za m<sup>2</sup>: 1 290,- Kč**

Pozemek parc.č. 29/2.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 4/2021

Řízení č.: V-3560/2021-802



**3) Pozemek stavební, Staříč, výměra 1 074 m<sup>2</sup>**

**Celková realizovaná cena: 1 722 000,- Kč, cena za m<sup>2</sup>: 1 603,- Kč**

Pozemek stavební parc.č. 1588/2 a 1582/12

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 3/2022

Řízení č.: V-1959/2022-802



**4) Pozemky stavební, Staříč, výměra 1 214 m<sup>2</sup> + podíl na přístupové komunikaci**

**Celková realizovaná cena: 1 536 800,- Kč, cena za m<sup>2</sup>: 1 266,- Kč**

Pozemky stavební parc.č. 1277/5 a 1280/3 a podíl na komunikaci parc.č. 1279/1

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 11/2021

Řízení č.: V-11911/2021-802

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>	koeficient velikosti	objektivizační koeficient (přístup, vedení)	výsledná cena za m <sup>2</sup>
pozemek 1	Fryčovice	1 458 600	1,00	858	1 700	0,95	0,50	807,50
pozemek 2	K Rovni, Chlebovice	1 299 000	1,10	1 007	1 419	0,90	0,50	638,54
pozemek 3	Staříč	1 722 000	1,00	1 074	1 603	0,90	0,50	721,51
pozemek 4	Staříč	1 536 800	1,05	1 214	1 329	0,85	0,50	564,91
průměrná indexovaná hodnota								683,11
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)								680,00

Výměra v m <sup>2</sup>	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
482	680,00	327 760

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

Korekce na faktor času – znalec zohlednil růst cen v čase

Koeficient velikosti: pozemky s výrazně menší výměrou mají horší využití a naopak, index menší než 1

Objektivizační koeficient (přístup, vedení): znalec zohlednil omezený přístup na pozemek (šíře pouze cca 1,3m) a nemožnost vjet na pozemek, případně ho využít k zastavění domem, a rovněž i skutečnost, že přes pozemek vede vedení NN, index menší než 1

<b>Cena obvyklá pozemku zjištěna srovnáním (orientační):</b>	<b>327 760,- Kč</b>
<b>Cena obvyklá pozemku zjištěna srovnáním (zaokrouhleno):</b>	<b>328 000,- Kč</b>

## **E. ODŮVODNĚNÍ**

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že pozemky určené k zastavění se v okolí obchodují v rozmezí cca 1 200 až 1 700,- Kč/m<sup>2</sup>.

Cenu obvyklou odhadl porovnávacím způsobem na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti jednotlivých porovnávaných pozemků koeficientem velikosti a objektivizačním koeficientem (přístupu).

Znalec zohlednil rovněž růst cen nemovitých věcí v poslední době, kdy ceny nemovitých věcí trvale rostou.



## **G. ZÁVĚR**

### **G. 1 Otázka**

Úkolem znalce bylo určit cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. 41, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Fryčovice, obec Fryčovice, okres Frýdek-Místek (LV č. 873), pro účely insolvenčního řízení

### **G.2 Odpověď**

**Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. 41, včetně součástí a příslušenství, katastrální území Fryčovice, obec Fryčovice, okres Frýdek-Místek (LV č. 873), určuji ve výši**

**328 000,- Kč**

Slovy: tři-sta-dvacet-sm-tisíc-korun-českých

### **G. 3 Podmínka platnosti ceny**

Uvedená cena obvyklá je platná za předpokladu, že bude věcné břemeno užívání pro Ing. Radima Žebráka a Hanu Žebrákovou vymazáno z LV č. 873 pro k.ú. Fryčovice

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.

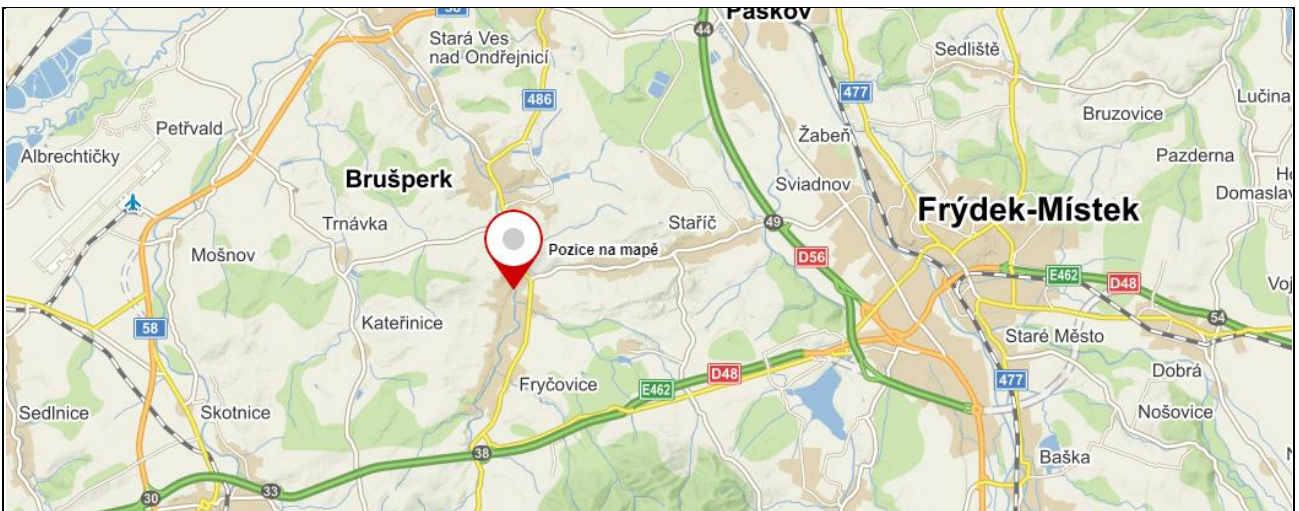
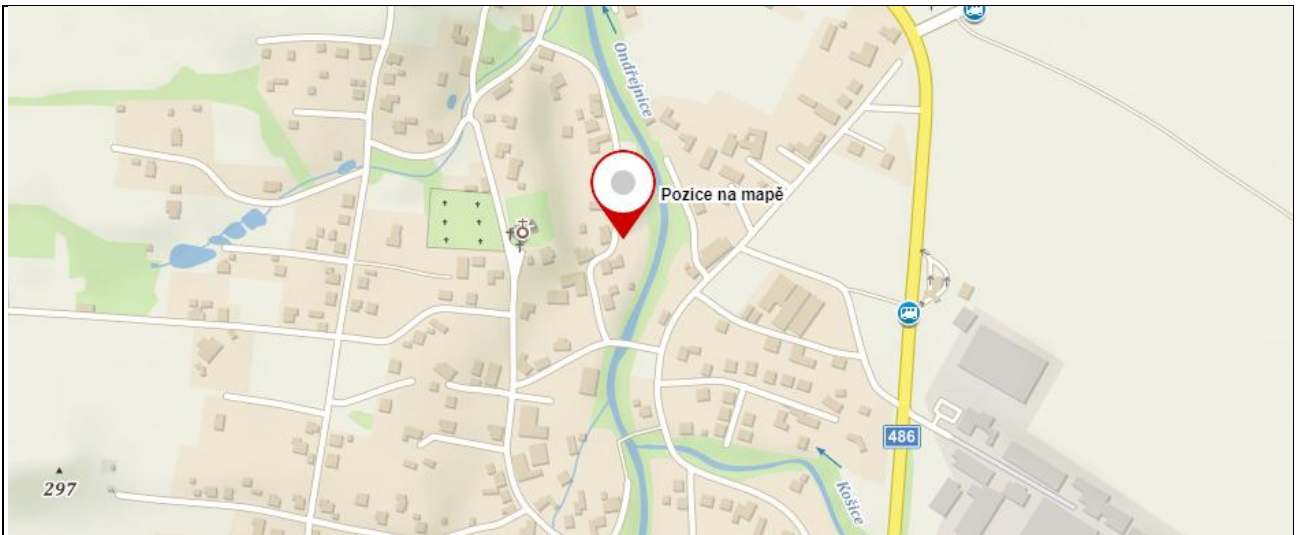
Záležitosti právního charakteru nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku, neboť mně jako znalci nepřísluší podávat vyjádření právního charakteru a rovněž mě nepřísluší předběžně řešit právní otázky jednoznačně a neupozornit na jiné alternativy. Citace některých právních pojmů předpisů je provedeno ve znaleckém posudku z pohledu znalce.

## G. PŘÍLOHY

### Příloha č. 1: Fotodokumentace



**Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí**



## **H. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Odměna za znalecký posudek byla sjednána smluvně.

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 7287-447/2022 evidence posudků.

V Ostravě 8.8.2022



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