

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 7245-405/2022

o určení ceny obvyklé nemovité věci: pozemku parc.č. 1112/5, katastrální území Tichov, obec Tichov, okres Zlín (LV č. 537), pro účely insolvenčního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Mgr. Petra Jadrníčková

Kotěrova 911

760 01 Zlín

IČO: 73612189

č.j. KSBR 38 INS 26607/2020

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 12.6.2022 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA

Česká 754/25

700 30 Ostrava

IČ: 73296686

Počet stran: 112 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 2 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 27.6.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou nemovité věci jako podklad pro insolvenční řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- pozemek parc.č. 1112/5, katastrální území Tichov, obec Tichov, okres Zlín (LV č. 537)
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z KN LV č. 537 pro k.ú. Tichov ze dne 6.5.2022

Kopie katastrálních map

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

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

Prohlídka znalcem dne 12.6.2022 za účasti dlužníka

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

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 nálezy 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 k datu 6.5.2022 v KN na LV č. 537 uveden:

SJM Mudrák Ivo a Mudráková Milena, č. p. 75, 76601 Tichov

Omezení vlastnického práva

Typ

Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

blíže viz LV ve veřejném rejstříku.

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název: Pozemek parc.č. 1112/5

Okres: Zlín

Obec: Tichov

Katastrální území: Tichov

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrese Zlín, v okrajové části zastavěného území obce Tichov, poblíž koupaliště. Vzdálenost k zastávce bus „Tichov, Kamenec“ je cca 200 m. Jedná se o nově vzniklou lokalitu se stavebními pozemky, určenými pro zastavění rodinným domem. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 1113 (ve vlastnictví obce Tichov). V obci Tichov je k dispozici pouze omezená občanská vybavenost, vzdálenost do centra obce je cca 850 m. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Zlín, ve vzdálenosti cca 30 km od nemovité věci.

Nemovitá věc je tvořena pozemkem parc.č. 1112/5, katastrální území Tichov, obec Tichov, okres Zlín (LV č. 537).

Vlastník pozemku má zpracovanou projektovou dokumentaci k výstavbě rodinného domu na tomto pozemku. Dům je navržen jako dvoupodlažní, nepodsklepený, zastřešený sedlovou střechou. Dům je navržen tak, aby byl umožněn výstup z 2.NP na terén. Zastavěná plocha stavby činí 108 m², zpevněné plochy 213,50 m², obestavěný prostor stavby cca 840 m³. Dům obsahuje jednu bytovou jednotku, o užitné ploše stavby 166 m². Dokumentace netvoří součást ocenění pozemku.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě pro bydlení

Negativa oceňované nemovité věci:

- v obci je k dispozici pouze omezená občanská vybavenost
- svažitý pozemek s nutností dalších nákladů na terénní úpravy

Popis pozemků

Výčet pozemků na LV č. 537:

<i>Pozemky</i>					
<i>Parcela</i>	<i>Výměra [m²]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>	
1112/5	1045	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	

Pozemek je dle Územního plánu obce zařazen v plochách pro bydlení SO.3 (plochy smíšené obytné vesnické).

Zatřídění ploch s rozdílným způsobem využití	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VESNICKÉ (SO.3)
Zatřídění dle zákl. členění území	plochy zastavěné plochy zastavitelné: plochy č. 3, 4, 5, 7, 9, 37, 38, 40, 41, 42, 45, 46 a 47
Hlavní využití	• bydlení vesnické
Přípustné využití:	• služby neovlivňující svými negativními vlastnostmi kvalitu bydlení • související dopravní a technická infrastruktura • veřejná prostranství • chovatelství a pěstitelství • související občanská vybavenost

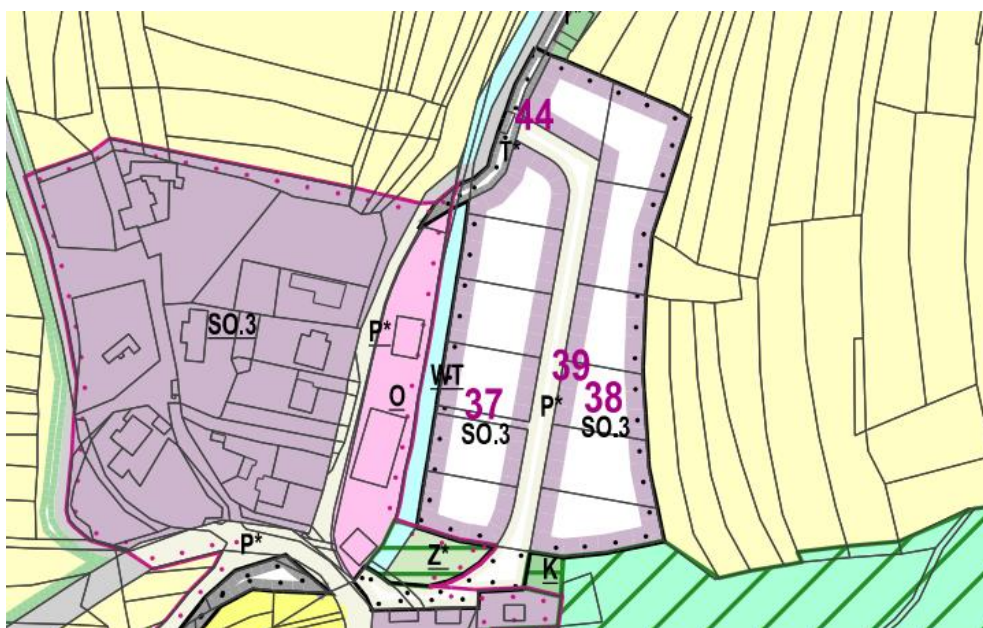
Plochy pro bydlení (SO.3) jsou navrženy jako polyfunkční (smíšené) – s možností umístění nejenom bydlení ale i drobného podnikání, rekreace, služeb, nezávadné řemeslné výroby a ostatních funkcí slučitelných s bydlením. Pro rozvoj jsou navrženy plochy SO.3 č. 3, 4, 5, 7, 9, 37, 38, 40, 41, 42, 45, 46 a 47

Zastavěné území a zastavitelné plochy SO.3 č. 3, 4, 5, 7, 9, 45 a 46 ve výškách 428,0 – 514,0 m n.m. budou **zásobovány pitnou vodou z vodojemu**, který je napojen na dálkový vodovod Stanovnice. Zásobování pitnou vodou stávající a nově navrhované rozptýlené zástavby (plocha č. SO.3 č. 40, 41, 42), ve volné krajině bude řešeno individuálně (studny).

Likvidace splaškových vod rozptýlené zástavby ve volné krajině u ploch SO.3 č. 9, 40, 41, 42, 45 a 46 bude řešeno individuálně (**domovní ČOV, jímka na vyvážení**).

Navrhované lokality SO.3 č. 3, 4, 47, mají **možnost napojení na síť STL plynovodu** formou prodloužení stávajících řádů.

Výřez z Územního plánu obce:



Pozemek je možno napojit na inženýrské sítě: voda, elektro a kanalizace (v obecním pozemku parc.č. 1113).

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 prodejkách 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 v obci Tichov a okolí běžně obchoduje se stavebními pozemky. V okolí se zobchodovaly obdobné pozemky v rozmezí cca **1 400 – 1 500,- Kč/m²** dle umístění v lokalitě, velikosti pozemku, dalšího využití, apod.

Realizované převody pozemků:

1) Pozemek stavební, Tichov, 862 m²

Realizovaná cena: 1 241 280,- Kč (1 440,- Kč za m²)

Pozemek stavební, parc.č. 1112/3

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 2/2022

Řízení č.: **V-551/2022-737**

2) Pozemek stavební, Tichov, 847 m²

Realizovaná cena: 1 270 500,- Kč (1 500,- Kč za m²)

Pozemek stavební, parc.č. 1112/4

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 5/2022

Řízení č.: **V-1279/2022-737**

3) Pozemek stavební, Újezd u Valašských Klobouk, 800 m²

Realizovaná cena: 1 200 000,- Kč (1 500,- Kč za m²)

Pozemek stavební, parc.č. 928/26

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 8/2021

Řízení č.: -2499/2021-737

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce

Tabulka č. 1: Srovnávací analýza

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	redukováná cena za m ²	koeficient lokality	objektivizační koeficient (využití, tvar, velikost)	výsledná cena za m ²
pozemek 1	Tichov	1 241 280	1,00	862	1 440	1,00	0,98	1411,20
pozemek 2	Tichov	1 270 500	1,00	847	1 500	1,00	0,98	1470,00
pozemek 4	Újezd u Val. Klobouk	1 200 000	1,10	800	1 650	1,00	0,98	1617,00
průměrná indexovaná hodnota								1499,40
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)								1500,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
1 045	1 500,00	1 567 500

Výslední cena za m² = (realizovaná cena /výměra) * korekce ceny na faktor času * koeficient lokality * objektivizační koeficient

Koeficient lokality: srovnávané pozemky jsou situovány v obdobných lokalitách, index je roven 1

Objektivizační koeficient (využití, tvar, velikost): pozemky s menší výměrou mají index menší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou pozemku klesá od určité velikosti jeho jednotková cena)

Cena obvyklá pozemku určena srovnáním (orientační) činí: 1 567 500,- Kč

Cena obvyklá pozemku určena srovnáním (zaokrouhleno) činí: 1 568 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné pozemky se v místě obchodují v rozmezí cca 1 400 až 1 500,- Kč/m². Jelikož srovnávané realizované převody jsou rozdílné velikosti, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti – koeficient velikosti.

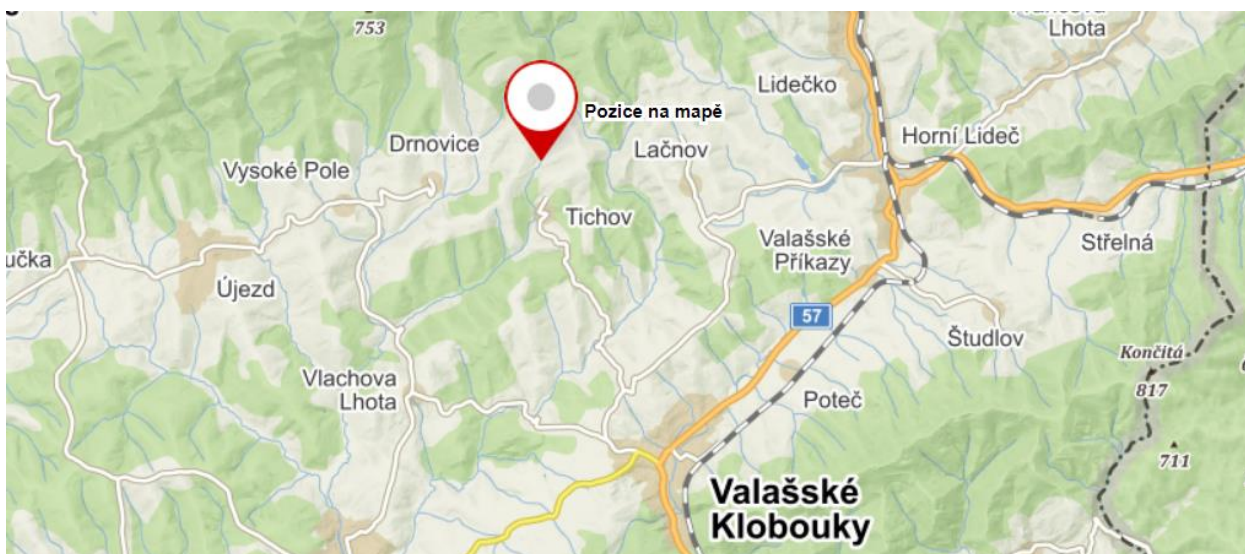
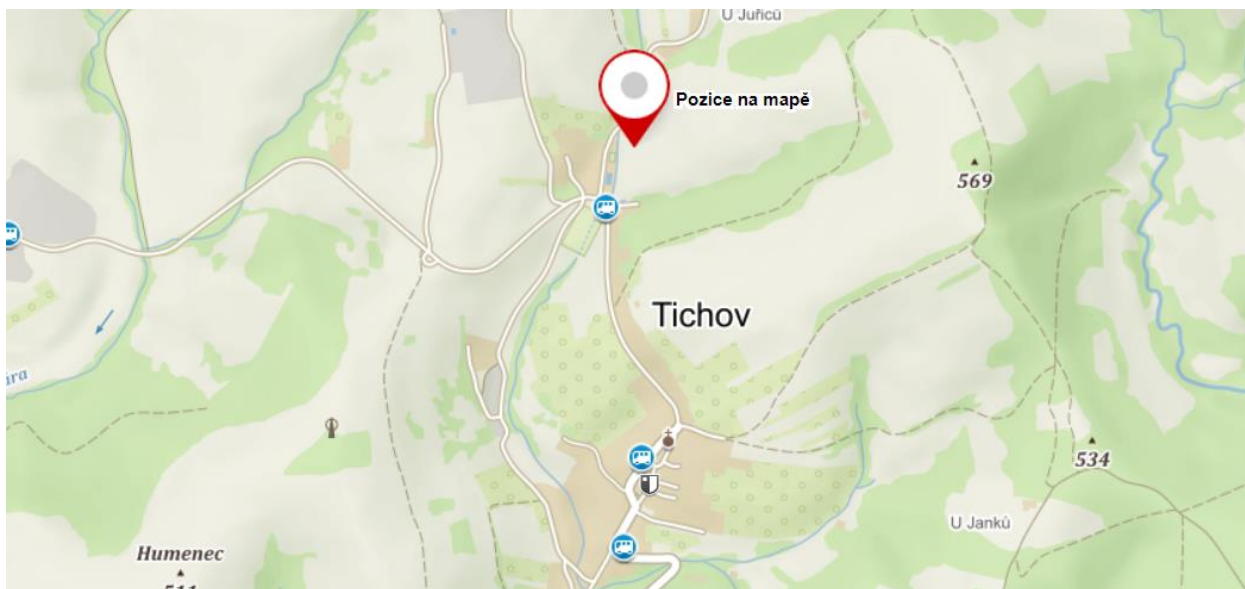
Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem velikosti. Znalec dále zohlednil růst cen nemovitých věcí v poslední době.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo určit cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. 1112/5, katastrální území Tichov, obec Tichov, okres Zlín (LV č. 537), pro účely insolvenčního řízení

I) Cenu obvyklou nemovité věci: pozemku parc.č. 1112/5, katastrální území Tichov, obec Tichov, okres Zlín (LV č. 537), určuji ve výši

1 568 000,- Kč

slovy: jeden-milion-pět-set-šedesát-osm-tisíc-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.

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 7245-405/2022 evidence posudků.

V Ostravě 27.6.2022



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava

Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalci nebyly zatajeni 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