

ZNALECKÝ POSUDEK č. 1311 - 24/2022

o ceně obvyklé nemovité věci – podílu id. 1/3 pozemku parc. č. 3844/7, zapsaném na LV č. 2825, v katastrálním území Frenštát pod Radhoštěm, obec Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín

Zadavatel posudku:

Exekutorský úřad Brno - město
Soudní exekutor JUDr. Karel Urban
Minská 54, 616 00 Brno

Podle stavu ke dni 28. 4. 2022 vypracoval:

Ing. Petra Vařeková, Nad Porubkou 111/6a
721 00 Ostrava; IČ: 64984397
petra.varekova@ocenovani-nemovitosti.eu
+420 777 156 019
obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Datum vyhotovení:

18. května 2022, Ostrava

Znalecký posudek obsahuje 19 stran vč. titulní strany a příloh. Vyhotovení č. z celkového počtu 3. Zadavateli se předává ve dvou vyhotoveních.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je:

- stanovit **obvyklou cenu nemovité věci** – podílu id. 1/3 pozemku parc. č. 3844/7, zapsaném na LV č. 2825, v katastrálním území Frenštát pod Radhoštěm, obec Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín
- uvést **příslušenství** nemovitých věcí
- uvést **známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva**
- stanovit **výslednou cenu nemovitostí a jejího příslušenství**

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění je provedeno základě Usnesení soudního exekutora JUDr. Karla Urbana, Exekutorský úřad Brno - město, o ustanovení znalce č. j. 97 EX 9251/15-62 ze dne 21. 3. 2022 a bude sloužit jako podklad při exekuci nemovitého majetku, který je ve spoluvlastnictví povinného Jaromíra Fialy.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. PODKLADY

2.1. Výběr dat

Kromě uvedeného místního šetření bylo při výběru dat použito veškerých znalci dostupných zdrojů, ať už veřejně přístupných zdrojů jako jsou veřejné seznamy, internetové prezentace, archívy, databáze, literatura, legislativa, nebo podkladů dodaných zadavatelem - spisová dokumentace, stavebně technická dokumentace či jiná dokumentace, vztahující se k předmětu ocenění, informace o oceňovaných objektech podané ústně, telefonicky, písemně, dokumenty prokazující vlastnictví apod.

2.2. Zdroje dat pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí ke dni 21. 3. 2022 pro k. ú. Frenštát pod Radhoštěm
- Kopie katastrálních map
- Usnesení soudního exekutora JUDr. Karla Urbana, Exekutorský úřad Brno - město, o ustanovení znalcem č. j. 97 EX 9251/15-62 ze dne 21. 3. 2022
- Územní plán obce Frenštát pod Radhoštěm, webová prezentace obce
- Veřejný seznam – katastr nemovitostí, cenové údaje
- EDPP – povodňový portál, Geoportal MSK
- Veřejný registr půdy LPIS, datový sklad UHUL
- Cenovamapa.cz spol. Octopus
- Cenová data získaná dálkovým přístupem z katastru nemovitostí, veřejně přístupné zdroje
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě, informace dodané zadavatelem
- Databáze znalce, tisková a internetová inzerce, informace realitních kanceláří
- Literatura:
 - Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění z. č. 237/2020 Sb.,
 - Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 424/2021 Sb.,
 - Znalecké standardy AZO, 2016
 - Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí (CERM, Brno, 2016),
 - Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství. Akademické nakladatelství CERM, Brno, 1997
 - Bradáč A.: Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí. VUT v Brně-ÚSI, 1998,
 - Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti (oceňování a právní vztahy). LINDE Praha a.s., 1999
 - Zazvonil Z.: Výnosová hodnota nemovitostí. CEDUK, 2004
 - Zazvonil Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí. EKOPRESS, 2006

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroje použité v tomto znaleckém posudku považuji za věrohodné, avšak ne ve všech případech lze věrohodnost ověřit.

2.4. Omezující podmínky a předpoklady

- Nebylo provedeno žádné šetření a převzata žádná odpovědnost za právní popis nebo právní náležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tedy prodejné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.
- Informace z jiných zdrojů, na nichž je založen tento znalecký posudek, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány. Nebylo vydáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.
- Údaje o rozměrech pozemků, budov a staveb byly získány provedeným šetřením, z projektové dokumentace nebo z veřejných evidencí jako je Katastr nemovitostí a nebyly ve všech případech ověřovány. Popisy pozemků, budov a staveb jsou uvedeny pouze pro identifikační účely a neměly by sloužit k účelu převodu majetku nebo být podkladem k jiné právní listině bez příslušného ověření.
- Prověření oceňovaného majetku bylo provedeno pouze nedestruktivními metodami bez použití sond, apod. Při prohlídce byly zaznamenány viditelné patologické jevy a jiné nedostatky, pokud existovaly. Závěry uvedené ve znaleckém posudku předpokládají, že oceňovaný majetek neobsahuje takové materiály jako je azbest, močovino-formaldehydová pojiva a izolace nebo jiné potenciálně škodlivé nebo nebezpečné materiály, které mohou v případě jejich přítomnosti nepříznivě ovlivnit hodnotu majetku.

Stejně tak nebyly provedeny žádné půdní rozbory, geologické studie nebo studie vlivu na životní prostředí.

- Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu ocenění
- Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.
- Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný souhlas se všemi aplikovatelnými státními zákony a nařízeními.
- Tento znalecký posudek byl vypracován pouze za účelem určení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely uvedené v zadání tohoto posudku
- Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, souhlasu, povolení nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založen odhad hodnoty obsažený v této zprávě.
- Určená obvyklá cena (tržní hodnota) je platná pro finanční strukturu platnou k datu ocenění

3. NÁLEZ

3.1. Získání, zpracování dat

3.1.1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Místní šetření bylo dne 28. 4. 2022, kdy bylo provedeno ohledání a zaměření nemovité věci, vč. pořízení fotodokumentace z veřejně přístupných prostor.

3.1.2. Sběr informací a dat

Při výběru dat bylo použito veškerých znalci dostupných zdrojů, ať už veřejně přístupných zdrojů jako jsou veřejné seznamy, internetové prezentace, realitní inzerce, archívy, databáze, odborná literatura, legislativa, územní plán obce, cenová mapa stavebních pozemků. Další data byla získána provedením místního šetření. Zadavatelem nebyly dodány podklady.

3.2. Přehled a popis dat

3.2.1. Vlastnické a evidenční údaje (částečné) k datu 21. 3. 2022

LV č. 2825

Okres: CZ0804 Nový Jičín		Obec: 599344 Frenštát pod Radhoštěm	
Kat.území: 634719 Frenštát pod Radhoštěm		List vlastnictví: 2825	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Fiala Jaromír, Papratná 597, 74401 Frenštát pod Radhoštěm		590322/1104	1/3
SJM Holeček René a Holečková Dagmar, Školská čtvrť 1383, 74401 Frenštát pod Radhoštěm		741206/4957 755910/5862	2/3
SJM = společné jmění manželů			
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití Způsob ochrany
3844/7	137	orná půda	rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

3.2.2. Celková situace, popis oceňovaných nemovitostí

Oceňovaný pozemek se nachází u západní hranice katastrálního území Frenštát pod Radhoštěm, obec Frenštát pod Radhoštěm. Jedná se o okrajovou část obce, místně zvaná Papratná, s individuální zástavbou, ve vzdálenosti 800 m skokanský areál. Zastávka autobusu ve vzdálenosti 270 m, občanská vybavenost v místě není, správní centrum města cca 2,2 km.

Město Frenštát pod Radhoštěm se nachází v Moravskoslezském kraji v okrese Nový Jičín. Leží uprostřed malebné krajiny Moravskoslezských Beskyd, mezi soutokem Lubiny a Lomné. Je vstupní bránou do CHKO Beskydy a střediskem horské turistiky a zimních sportů i díky nedalekým Pustevnám. Leží na železniční trati 323 a silnici I/58. Ve městě je komplexní občanská vybavenost, z technické infrastruktury je zde zaveden plyn, obecní vodovod a kanalizace. Dopravní dostupnost zajištěna autobusovou a železniční dopravou.

Pozemek parc. č. 3844/7 je cca tvaru L, je vklíněn mezi pozemek parc. č. 3844/8 s rodinným domem č. p. 1997, pozemek parc. č. 3844/3 s rodinným domem č. p. 1295 a pozemek parc. č. 3844/1 s neevidovanou stavbou v majetku spoluvlastníků oceňovaného pozemku. Pozemek je od sousedních nemovitostí oddělen plotem, na straně sousedící s parc. č. 3844/1 s vraty, přičemž je takto užíván jako přístup k tomuto pozemku. Samotný oceňovaný pozemek je přístupný přímo z veřejné komunikace na parc. č. 4431/2.

Dle Územního plánu obce je pozemek zařazen do plochy SV – smíšené obytné venkovské.

V místě je možnost napojení na vedení NN, vodovod, kanalizaci, plyn (dle výkresu ÚP obce).

Příslušenství nemovité věci nebylo identifikováno.

3.2.3. Práva a závady

Dle listu vlastnictví č. 2825 není v části C k nemovitosti zapsáno omezení vlastnického práva.

Nebyla zjištěna žádná další břemena, výměnky, předkupní práva, nájemní či pachtovní vztahy, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

3.2.4. Dokumentace a skutečnost

Zpracovateli nebyla k dispozici projektová dokumentace, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí ani jiná dokumentace. Při místním šetření bylo provedeno porovnání stavem uvedeným v katastru nemovitostí se skutečností, přičemž nebyly zjištěny závažné rozdíly.

4. POSUDEK

4.1 Postup ocenění

Pro oceňování jsou v odborné literatuře nejčastěji používány pojmy tržní cena, tržní hodnota, obchodní hodnota a obvyklá cena. Definice obvyklé ceny a tržní hodnoty je uvedena v zákoně č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„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 rozumějí 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.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tržní hodnota definována následujícím způsobem:

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku

uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Ve znaleckých posudcích se provádí odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) předmětu ocenění, nikoliv přesné matematické vyčíslení částky, za jakou je nemovitost prodejná. Na konečnou cenu má totiž vliv spektrum okolností, přičemž každou z nich může potenciální kupující pro sebe vyhodnotit jinak, z jiného úhlu pohledu. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje. Podkladem pro odhad tržní hodnoty bývá nejčastěji stanovení následujících hodnot:

- nákladové (věcné) hodnoty nemovitostí
- výnosové hodnoty nemovitostí
- porovnávací hodnoty nemovitostí

Nákladová (věcná) hodnota

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na vybudování nové stavby (pořízení pozemku) v současných cenách (reprodukční cena stavby), snížených o opotřebení, stanovené přiměřeně ke stáří a skutečnému stavu nemovitosti (časová cena, vystihující reálný technický stav v čase hodnocení). Stanovení věcné hodnoty je prováděno pomocí ukazatelů vydávaných ÚRS, pomocí cenového předpisu, nákladových kalkulací, podrobného položkového rozpočtu apod. Věcnou hodnotu pozemku lze stanovit porovnáním se skutečnými prodeji či nabízenými cenami, použitím cenového předpisu, metodou třídy polohy apod.

Výnosová hodnota

Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (zisk). Výnosové ocenění se provádí u nemovitostí, které dosahují nebo mohou dosahovat výnosů z nájemného, především nemovitosti s komerčními provozními prostory.

Porovnávací hodnota

Jedná se o výsledek vyhodnocení cen nedávno realizovaných prodejů či nabízených k prodeji nemovitostí srovnatelných svým charakterem, polohou, stavem, velikostí, možným výnosem, lokalitou apod. Zjištění srovnávací hodnoty vyžaduje poměrně složité a pracné zkoumání cen na trhu s nemovitostmi, při využití vlastní databáze znalce, konzultace s realitními kancelářemi a vyhodnocení nabídky a poptávky na trhu nemovitostí v dané lokalitě.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitosti: vzdálenost od center měst či obcí, vzdálenost od hlavních komunikačních tahů, přístup k silničním či železničním trasám.

Využitelnost nemovitosti: stavebně - technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost, účel staveb a možnost adaptace na jiné využití, kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy, možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí, omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena: stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost, předkupní práva, věcná břemena, zástavní práva, soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu: celkové trendy v prodeji nemovitostí, prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

Analýzou výše uvedených hodnot je provedeno stanovení tržní hodnoty. Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Metoda věcné hodnoty tzv. znovupořízení majetku stále postrádá svůj tržní charakter. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot (cen z realizovaných prodejů). U podnikatelského majetku je důležitá hodnota výnosová.

Při ocenění nemovitých věcí v tomto posudku, tj. pozemku, je použita **porovnávací metoda k následnému určení obvyklé ceny (tržní hodnoty)**, jelikož podrobným průzkumem dostupných zdrojů byl nalezen v dané lokalitě, příp. širším okolí dostatek realizovaných či nabídkových cen obdobných nemovitostí.

Definice součástí a příslušenství dle NOZ:

Součást věci: součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé. Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí —4— pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.

Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím. Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství. Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí. Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím

4.2. OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU

Popis metodiky

Pro ocenění dané nemovitosti je použita metoda přímého srovnání. Srovnání je provedeno na základě základních kritérií, která bezprostředně ovlivňují výslednou tržní cenu (poloha, velikost, stav, vybavení apod.). V principu se jedná o vyhodnocení trhu s nemovitostmi srovnatelnými svým charakterem, lokalitou apod. při zohlednění tvaru, velikosti, využitelnosti, dopravní dostupnosti, umístění pozemků atd. Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*. Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů veřejně přístupných, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je stanovena srovnávací hodnota se zohledněním současné situace na trhu pro srovnatelné nemovitosti.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace o uskutečněných převodech z katastru nemovitostí, informace z nabídek z internetových stránek a dražeb. Nabídkové ceny v inzerci jsou redukovány, jelikož se jedná o stranu nabídky (nabízená cena je vždy vyšší, příp. stejná, než cena poptávaná), a ne o konkrétní již dojednanou cenu nemovitosti. Realizované převody z dřívějších let (starší 12 kalend. měsíců) jsou objektivizovány na současnou cenovou hladinu.

Přehled realizovaných srovnávacích pozemků

Popis, využití	Lokalita	Výměra (m ²)	Cena (Kč/m ²)	Datum realizace/nabídky
1.Pozemek obdélníkového tvaru s podílem na přístupovém pozemku, v proluce mezi zástavbou, možnost napojení na vodovod, kanalizaci a NN, plyn – v komunikaci. Přístup z veřej. komunikace. Dle ÚP obce je veden v ploše návrhové SV – bydlení individuální v rodinných domech . Lokalita Papratná, poblíž čerpací stanice, OV i zastávka v dostup. vzdálenosti	Frenštát p. Radhoštěm, Papratná	1637	1 867 025,00 1140,86	převod 10/2021 V-10301/2021
2.Pozemek lichoběž. tvaru, v řídké zástavbě rodinných domů, možnost napojení na vodovod, plyn, NN. Přístup z veřej. komunikace. Dle ÚP obce je veden v ploše SV – bydlení individuální v rodinných domech . Lokalita Kopaná, u J okraje obce, OV i zastávka ve větší vzdálenosti	Frenštát p. Radhoštěm, Kopaná	1357	2 170 000,00 1599,00	převod 05/2021 V-1322/2021
3.Pozemek obdélníkového tvaru, ve volné zástavbě RD, možnost napojení na vodovod NN, v plánu kanalizaci a plyn. Přístup z veřej. komunikace. Dle ÚP obce je veden v ploše návrhové SV – bydlení individuální v rodinných domech . Lokalita Papratná, OV i zastávka ve větší vzdálenosti	Frenštát p. Radhoštěm, Papratná	1816	2 360 800,00 1300,00	převod 10/2021 V-10918/2021
4.Pozemek úzkého pásu mezi dvěma RD, užíván jako zahrada, v husté zástavbě rodinných domů, možnost napojení na veškeré iS. Bez možnosti přístupu z veřej. komunikace. Dle ÚP obce je veden v ploše BI – bydlení individuální v rodinných domech .	Frenštát p. Radhoštěm, Bezručova	35	10 500,00 300,00	převod 11/2021 V-11509/2022
5.Pozemek obdélníkového tvaru, ve volnější zástavbě rodinných domů, možnost napojení na vodovod, kanalizaci, plyn, NN. Přístup z veřej. komunikace. Dle ÚP obce je veden v ploše SV – bydlení individuální v rodinných domech . Lokalita Kopaná, u J hranice k.ú.,OV ve větší vzdálenosti	Frenštát p. Radhoštěm, Kopaná	731	500 000,00 684,00	převod 12/2021 V-13082/2021
6.Pozemek obdélníkového tvaru, ve volné zástavbě RD a rekr. objektů, možnost napojení na IS omezená. Přístup z veřej. komunikace. Dle ÚP obce je veden v ploše PR – rekreace rodinná. Lokalita Papratná, OV i zastávka ve větší vzdálenosti	Frenštát p. Radhoštěm, Papratná	524	500 000,00 954,00	převod 03/2022 V-10918/2021

Stanovení porovnávací hodnoty:

Název						Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{poloha}	$K_{využiteln}$	$K_{vybavenost}$	$K_{dopr.dostup.}$	$K_{velikost}$	$K_{názor znalce}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1						1 867 025,- Kč	1 637,00 m ²
1,00	1,00	0,99	1,00	1,15	1,05	954,07 Kč	1,0
2						2 170 000,- Kč	1 357,00 m ²
0,99	1,00	0,98	0,99	1,15	1,05	1 378,78 Kč	1,0
3						2 360 800,00 Kč	1 816,00 m ²
0,99	1,00	0,97	0,99	1,15	1,05	1 132,44 Kč	1,0
4						10 500,- Kč	35,00 m ²
1,01	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95	346,44 Kč	1,0
5						500 000,- Kč	684,00 m ²
0,99	1,00	1,00	0,99	1,03	1,05	689,63 Kč	1,0
6						500 000,- Kč	524,00
0,99	0,95	0,96	1,00	1,02	1,05	986,78 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{poloha} \times K_{využitelnost} \times K_{vybavenost} \times K_{doprav.dostup.} \times K_{velikost} \times K_{názor znalce})$

Minimální jednotková cena za m² 346,44 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 914,69 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 1 378,78 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 914,69 Kč
 Jednotkové množství: $\times$ 137,00 m²
 Porovnávací hodnota: = 125 312,53 Kč

Ke stanovení porovnávací hodnoty zastavitelného pozemku byl vybrán soubor 6-ti srovnávacích objektů, které se svými vlastnostmi co nejvíce přibližují oceňovaným nemovitostem a to především ve způsobu využití dle územního plánu obce, dále pak, dle možností, podle velikosti a lokality. Při ocenění byly zohledněny faktory obdobnosti lokality, využitelnosti (možnosti zastavění) a omezení, možnosti napojení na inženýrské sítě, dopravní dostupnosti, velikost apod.

4.3. CENA ZJIŠTĚNÁ DLE CENOVÝCH PŘEDPISŮ

Ocenění nemovité věci je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 424/2021 Sb. o oceňování majetku.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Frenštát pod Radhoštěm		
Název okresu	Nový Jičín		
Základní cena výchozí	ZC_v	=	893,- Kč/m ²

Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	I. Nad 5000 obyvatel	0,85
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D	0,85
3 Poloha obce	V. Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	1,00
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,00

Základní cena pozemku	$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$	=	613,- Kč/m ²
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)			

Indexy pro úpravu základní ceny stavebních pozemků

Index trhu (příloha č. 3, tabulka č. 1)

4-podílové spoluvlastnictví

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,04
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek,	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu)	I. Negativní	-0,02
5 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

Index trhu	$I_T = P_6 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)$	=	1,020
------------	---	---	-------

Index omezujících vlivů (příloha č. 3, tabulka č. 2)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	I. Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	-0,02
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index omezujících vlivů	$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$	= 0,980

Index polohy (příloha č. 3, tabulka č. 3)

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,02
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	I. Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	-0,01
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy	$I_P = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)$	= 0,950
Index cenového porovnání	$I = I_T \times I_0 \times I_P$	= 0,950

§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 174,7050 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
3844/7	orná půda	137	23 934,59
Pozemek parc. č. 3844/7 – zjištěná cena			23 934,59 Kč

Ocenění dle cenového předpisu – zjištěná cena

23 934,59 Kč

5. REKAPITULACE

5.1. Rekapitulace jednotlivých metod k určení obvyklé ceny (tržní hodnoty)

Nemovité věci	Porovnávací hodnota (Kč)	Cena zjištěná (Kč)
Pozemek parc. č. 3844/7	125 310,00	23 930,00

5.2. Odůvodnění výsledků analýzy k určení obvyklé ceny (tržní hodnoty)

Závěr oceňovací analýzy, provedené v části 4. posudku, je založen na porovnávací metodě, v souladu s definicí obvyklé ceny dle zákona o oceňování a v souladu s mezinárodně uznávanými standardy. Výhodou porovnávací metody je schopnost postihnout aktuální situaci na realitním trhu, její aplikace je však závislá na existenci dostatečného počtu realizovaných transakcí, které musí být občas doplněny či nahrazeny nabídkovými cenami. Při výběru vhodných srovnávacích objektů byly preferovány nemovitosti, které se svými charakteristikami v co největší míře přibližovaly oceňovaným předmětům. Naopak byly vyloučeny nalezené srovnávací vzorky, které byly realizovány za mimořádných podmínek (prodej v exekuci, mezi blízkými osobami apod.), jejich provedení bylo oproti oceňovaným objektům nadstandardní nebo svou nápadně nízkou či vysokou kupní cenou přesahovaly mimo soubor srovnávacích vzorků a naznačovaly nestandardní převod. Byly vzaty v úvahu faktory jako jsou datum transakce, vlastnická práva, poloha v obci, a další. Největší důraz při ocenění je obecně kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav a velikost budovy, vybavenost, dostupnost pro automobilovou a hromadnou dopravu, možnost parkování umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.).

Dále je potřeba postihnout veškeré právní vztahy, které jsou na nemovitosti vázány, tj. nemovitosti postavené na pozemcích jiných vlastníků či nemovitosti vlastněné podílově jsou obtížněji obchodovatelné. V našich podmínkách trhu neexistuje poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, podíly bývají oproti aritmetickému podílu ještě procentuálně upravovány, s ohledem na výši podílu, v daném případě 1/3 podílu se jedná o snížení 20%.

Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich porovnání je patrné z části 4.2. posudku.

6. ZÁVĚR

6.1. Odborná otázka

Úkolem znalce je určit **obvyklou cenu nemovité věci – podílu id. 1/3 pozemku parc. č. 3844/7, zapsaném na LV č. 2825, v katastrálním území Frenštát pod Radhoštěm, obec Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín.**

- stanovit **obvyklou cenu nemovité věci – podílu id. 1/3 pozemku parc. č. 3844/7, zapsaném na LV č. 2825, v katastrálním území Frenštát pod Radhoštěm, obec Frenštát pod Radhoštěm, okres Nový Jičín**
- uvést **příslušenství** nemovitých věcí – NEBYLO ZJIŠTĚNO
- uvést **známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva** – NEBYLO NEZJIŠTĚNO
- stanovit **výslednou cenu nemovitostí a jejího příslušenství** – viz bod 6.2.

6.2. Výsledná obvyklá cena (tržní hodnota)

Na základě předchozích zjištění, provedené analýzy, dle znalci dostupných informací o oceňované nemovité věci a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, obchodovatelnosti, využitelnosti, **stanovují obvyklou cenu nemovité věci ve výši**

Pozemek parc. č. 3844/7

125 310,00 Kč

Podíl 1/3

33 420,00 Kč

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.03.2022 10:15:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 9251/15 pro Urban Karel, JUDr., soudní exekutor

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599344 Frenštát pod Radhoštěm

Kat.území: 634719 Frenštát pod Radhoštěm

List vlastnictví: 2825

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Fiala Jaromír, Papratná 597, 74401 Frenštát pod Radhoštěm	590322/1104	1/3
SJM Holeček René a Holečková Dagmar, Školská čtvrt' 1383, 74401 Frenštát pod Radhoštěm	741206/4957 755910/5862	2/3

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
3844/7	137	orná půda		rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

Povinnost k

Fiala Jaromír, Papratná 597, 74401 Frenštát pod Radhoštěm, RČ/IČO: 590322/1104

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 97EX-9251/2015 -10 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 05.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.01.2016 09:29:54. Zápis proveden dne 12.01.2016; uloženo na prac. Brno-město Z-361/2016-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

soudního exekutora JUDr. Karla Urbana, k id. 1/3

Povinnost k

Fiala Jaromír, Papratná 597, 74401 Frenštát pod Radhoštěm, RČ/IČO: 590322/1104
Parcela: 3844/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 97 EX 9251/2015-14 ze dne 14.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2016 11:07:16. Zápis proveden dne 22.01.2016; uloženo na prac. Nový Jičín

Z-224/2016-804

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 3844/7

o Pozemek se nachází v dobývacím prostoru

Trojanovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.03.2022 10:15:03

Okres: CZ0804 Nový Jičín

Obec: 599344 Frenštát pod
Radhoštěm

Kat.území: 634719 Frenštát pod Radhoštěm

List vlastnictví: 2825

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 3844/7

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 3503/1990 darovací ze dne 24.8.1990.

POLVZ:62/1991

Z-2900062/1991-804

Pro: Fiala Jaromír, Papratná 597, 74401 Frenštát pod Radhoštěm

RČ/IČO: 590322/1104

- o Smlouva kupní ze dne 14.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.06.2014 11:02:00.
Zápis proveden dne 22.07.2014.

V-6090/2014-804

Pro: Holeček René a Holečková Dagmar, Školská čtvrť 1383, 74401
Frenštát pod RadhoštěmRČ/IČO: 741206/4957
755910/5862

- o Smlouva kupní ze dne 06.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2016 09:50:23.
Zápis proveden dne 01.06.2016.

V-4757/2016-804

Pro: Holeček René a Holečková Dagmar, Školská čtvrť 1383, 74401
Frenštát pod RadhoštěmRČ/IČO: 741206/4957
755910/5862

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
3844/7	83524	137

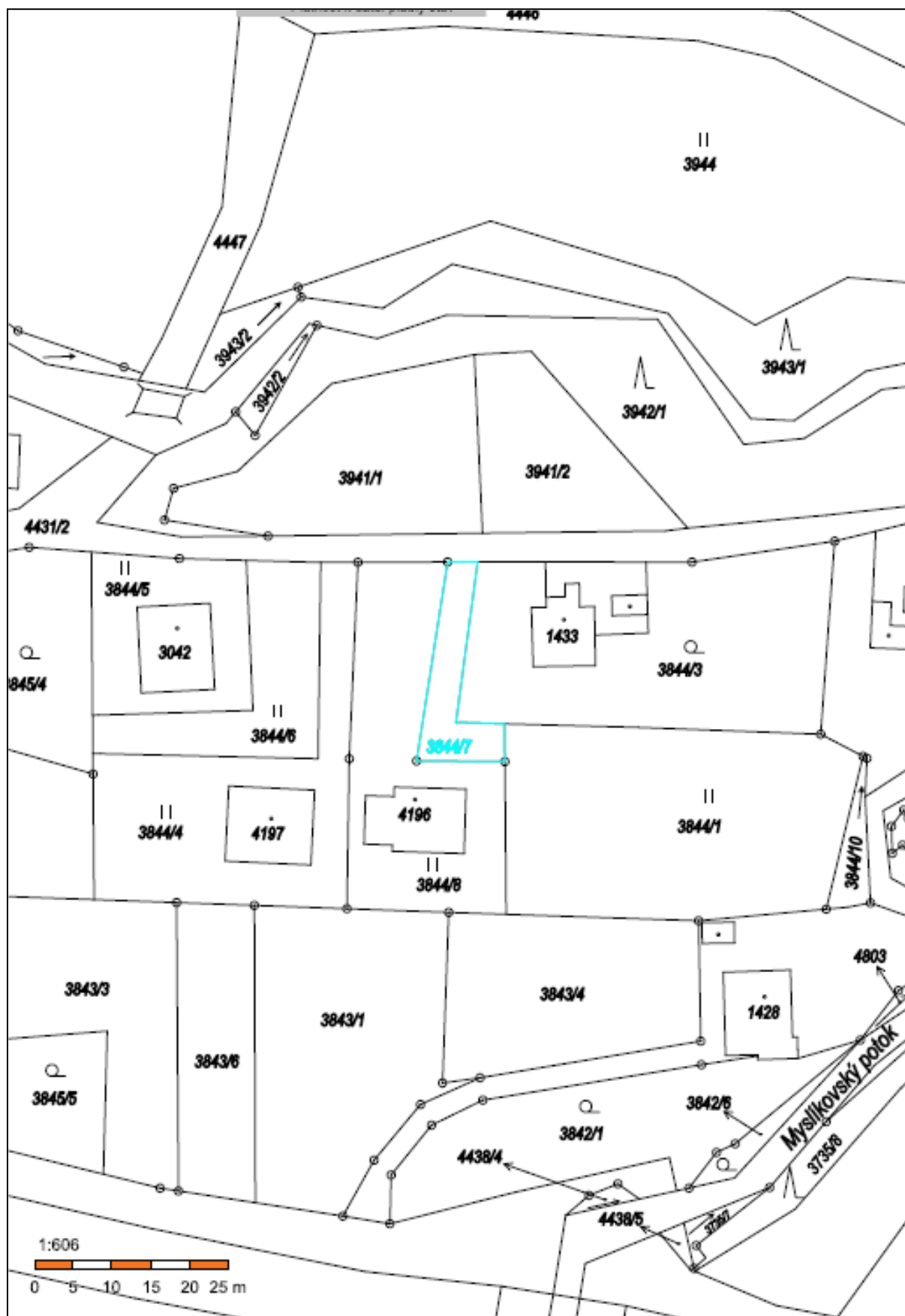
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Nový Jičín, kód: 804.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 21.03.2022 10:37:14



FOTODOKUMENTACE



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 17. března 2009 pod č.j. Spr. 588/2009 pro základní obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 1311-24/2022 znaleckého deníku. Znalečné a úhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

V Ostravě 18. května 2022

Ing. Petra Vařeková

Soupis příloh

- č. 1 Výpis z katastru nemovitostí ke dni 21. 3. 2022 pro k. ú. Frenštát pod Radhoštěm
- č. 2 Kopie katastrální mapy
- č. 3 Fotodokumentace