

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6724-515/2021

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemků parc.č. 847/7 a 847/28, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Stará Role, obci Karlovy Vary, okres Karlovy Vary (LV č. 5030), pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Tomáš Slavíček
Exekutorský úřad Louny
Pražská 83
440 01 Louny
Č.j. 208 EX 2703/20

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 10.10.2021 vypracoval:

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

Počet stran: 15 včetně titulního listu a je vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 21.10.2021

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci a jejich příslušenství jako celek
- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí 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. 847/7 a 847/28, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Stará Role, obci Karlovy Vary, okres Karlovy Vary (LV č. 5030
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpisy z KN LV č. 5030 ze dne 18.8.2021.

Kopie katastrálních map

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

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

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Tomáše Slavička, sp.zn. 208 EX 2703/20-137 o ustanovení znalce ze dne 25.8. 2021.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 10.10. 2021 pouze za účasti znalce. Znalec si prohlédl pouze exteriér nemovité věci, povinný, ani přes zaslanou výzvu (viz příloha č. 4) neumožnil znalci prohlídku nemovité věci.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (zahrady), 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.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 5030 uveden:

Pospíchal Jan Matěj, Stará Louka 346/26, 36001 Karlovy Vary

Omezení vlastnického práva:

Bez omezení

Jiné zápisy:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Pospíchal Jan Matěj

blíže viz LV veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název: Pozemky parc.č. 847/7 a 847/28, vč. součástí a příslušenství
Adresa nemovité věci: při ul. Rolavská, Karlovy Vary
Okres: Karlovy Vary
Obec: Karlovy Vary
Katastrální území: Stará Role

Oceňované pozemky se nachází ve statutárním městě Karlovy Vary, části Stará Role, v zahrádkářské osadě při ul. Rolavská. Vzdálenost k zastávce bus „Stará Role“ je cca 1,5 km. Okolní zástavbu tvoří objekty k rekreaci v zahrádkářské osadě. Přístup k pozemkům je z pozemku parc.č. 847/26, který je ve spoluvlastnictví vlastníků okolních pozemků zahrad (oplocený, uzavřený areál) a dále přes pozemek parc.č. 1454/4, který je ve vlastnictví Statutárního města Karlovy Vary.

Nemovitá věc je tvořena: pozemky parc.č. 847/7 a 847/28, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Stará Role, obci Karlovy Vary, okres Karlovy Vary (LV č. 5030).

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění ve vyhledávané lokalitě k rekreaci

Negativa oceňované nemovité věci:

- malá výměra pozemku
- znalci nebyla umožněna prohlídka nemovité věci

Popis

a) Pozemky

Výčet pozemků na LV č. 5030:

| <i>Pozemky</i> <i>Parcela</i> | <i>Výměra [m2]</i> | <i>Druh pozemku</i> | <i>Způsob využití</i> | <i>Způsob ochrany</i> |
|----------------------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 847/7 | 201 | trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond |
| 847/28 | 160 | trvalý travní porost | | zemědělský půdní fond |

Pozemky jsou ve funkčním celku s jinou stavbou, která je součástí pozemku parc.č. st. 2186 (LV č. 3769 – vlastník Pospíchal Schiefner Lenka), pod společným oplocením. Tato stavba ani pozemek p.č. st. 2186 není předmětem tohoto ocenění.

Pozemky jsou rovinaté a nachází se na nich vedlejší stavby, trvalé porosty a venkovní úpravy. Celková výměra pozemků činí 361 m².

b) Součásti a příslušenství

- Venkovní úpravy

Venkovní úpravy tvoří oplocení

- Trvalé porosty

Na pozemku se nachází trvalé porosty, listnaté stromy a keře, různého druhu a stáří

- Vedlejší stavby

Bližší rozsah a provedení nebylo možno určit vzhledem k tomu, že znalci nebyla umožněna prohlídka

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 ve statutárním městě Karlovy Vary běžně obchoduje s pozemky zahrad. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 420 tis. až 950 tis. Kč** dle velikosti pozemků, umístění v lokalitě, součástí a příslušenství, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 1: Srovnávací analýza:

| srovnávané nemovité věci | lokality | cena realizovaná | korekce ceny na faktor času | výměra | redukováná cena za m ² | koeficient lokality | objektivizační koeficient (příslušenství) | výsledná cena za m ² |
|-----------------------------------|--------------------------|------------------|-----------------------------|--------|-----------------------------------|---------------------|---|---------------------------------|
| pozemek 1 | Stará Role, Karlovy Vary | 950 000 | 1,00 | 418 | 2 273 | 1,00 | 0,40 | 909,09 |
| pozemek 2 | Studentská, Karlovy Vary | 820 000 | 1,00 | 408 | 2 010 | 1,00 | 0,40 | 803,92 |
| pozemek 3 | Sládkova, Karlovy Vary | 690 000 | 1,00 | 504 | 1 369 | 1,00 | 1,00 | 1369,05 |
| pozemek 4 | Nerudova, Karlovy Vary | 420 000 | 1,00 | 222 | 1 892 | 1,00 | 0,70 | 1324,32 |
| průměrná indexovaná hodnota | | | | | | | | 1101,60 |
| indexovaná hodnota (zaokrouhleno) | | | | | | | | 1100,00 |

| Výměra v m ² | Průměrná indexovaná hodnota | Cena pozemku zjištěná srovnáním |
|-------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| 361 | 1 100,00 | 397 100 |

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

Koeficient lokality: zahrady se nachází v obdobných lokalitách

Objektivizační koeficient (součásti a příslušenství): znalec zohlednil rozdílnost součástí a příslušenství. Oceňovaná nemovitost má horší součásti a příslušenství než srovnávané nemovité věci, proto uplatnil sražku ve výši 30% až 60% (dle rozdílnosti jednotlivých nemovitostí)

Cena nemovité věci zjištěná srovnáním (orientační): **397 100,- Kč**

Cena nemovité věci zjištěná srovnáním (zaokrouhleno): **397 000,- Kč**

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné pozemky – pozemky zahrad se v místě obchodují v rozmezí cca 400 tis. až 950 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody pozemků jsou odlišné zejména co do součástí a příslušenství, případně umístění, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (koeficient lokality a objektivizační koeficient – součástí a příslušenství).

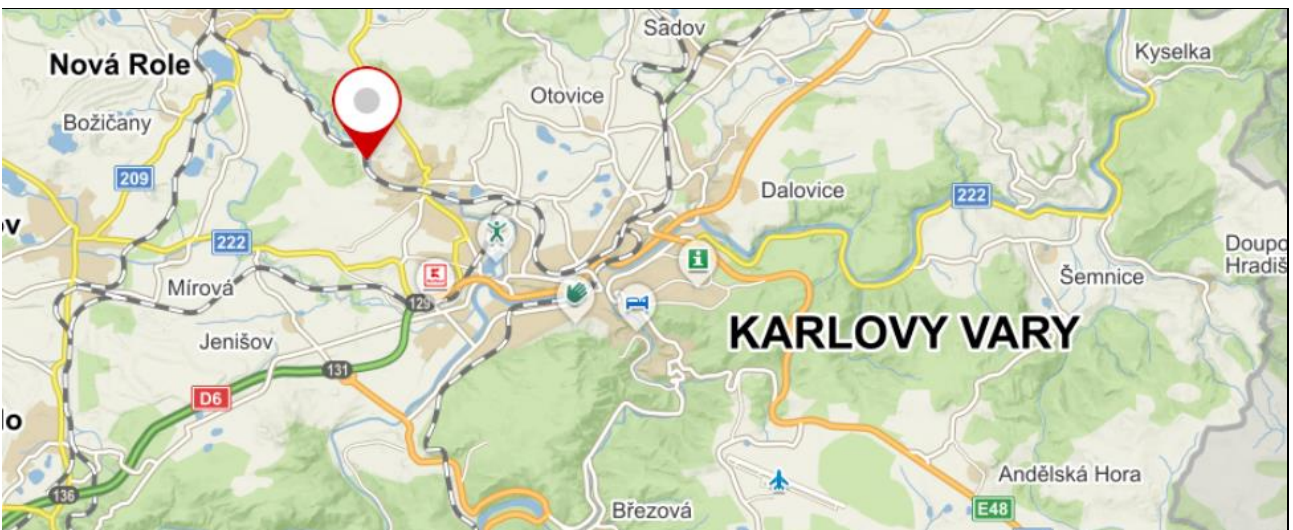
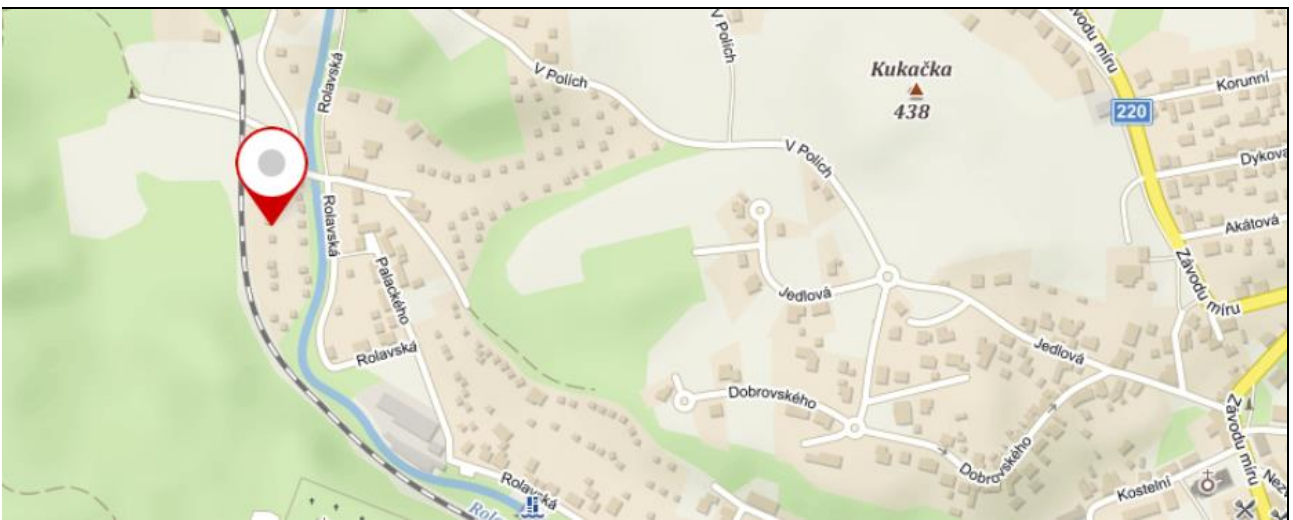
Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem lokality a objektivizačním koeficientem.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Zahrada, ul. Rolavská, Karlovy Vary
Výměra pozemku: 418 m² + podíl na pozemcích v kolonii

Realizovaná cena: 950 000 Kč

Zahrada v osobním vlastnictví v uzavřené kolonii Zátíší. Na zahradě je zděný zahradní domek. Domek je napojený na elektřinu (220V). Silový proud 380V je možno použít ze společných pomníčků. Na zahradě je k dispozici rozvod užitkové vody, větší skleník a kůlna na nářadí. Je i podílové vlastnictví společných cest i společné stavby, kde je k dispozici WC, pitná voda, menší společenský sál a venkovní terasa.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 8/2021

Řízení č.: **V-7396/2021-403**



Nemovitá věc č. 2

Zahrada, ul. Studentská, Karlovy Vary

Výměra pozemku: 408 m²

Realizovaná cena: 820 000 Kč

Jedná se o chatu s vlastní zahradou v zahrádkářské kolonii. Chatka je umístěna na svahu na okraji kolonie s přímým vstupem do lesa. Terasovitá zahrada je udržovaná, se dvěma skleníky, altánem a venkovním grilem. V současné době je na pozemek přivedena užitková voda z vodojemu nad kolonií.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 8/2021

Řízení č.: **V-8186/2021-403**



Nemovitá věc č. 3

Zahrada, ul. Sládkova, Karlovy Vary

Výměra: 504 m²

Realizovaná cena: 690 000 Kč

Zahrada v osobním vlastnictví. Vstup na pozemek přímo z příjezdové cesty. Na hraně pozemku jsou dostupné inženýrské sítě: elektřina. Čerpání vody je pak z veřejného vodovodu, přivedeného na pozemek. Zahrada je oplocená. Podél pozemku se nachází několik ovocných stromů, tují, angrešťový keř a několik záhonů. Parkování možné v těsné blízkosti podél cesty.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 6/2021

Řízení č.: **V-5387/2021-403**



Nemovitá věc č. 4

Zahrada, ul. Nerudova, Karlovy Vary
Výměra: 222 m², + podíl na pozemcích v kolonii
Realizovaná cena: 420 000 Kč

Zahrada v zahrádkářské kolonii s mírně svažitém terénem. Na pozemku se nachází skleník, prostor pro grilování pod krytou pergolou a zahradní domek. K domku náleží prostor pro chemickou toaletu. Dále menší dílna. Zahrada je napojena na vodu, možné připojit na el. energii.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 4/2021

Řízení č.: **V-3127/2021-403**



Příloha č. 4: Kopie zaslané výzvy o zpřístupnění oceňovaných nemovitých věcí



Ing. René Butkov, Ph.D. MBA soudní znalec, oceňování nemovitostí

Doručuje se:

Povinný: Jan Matěj Pospíchal, Stará Louka 346/26, 360 01 Karlovy Vary

Na vědomí: **Mgr. Tomáš Slaviček, soudní exekutor**

V Ostravě dne 22.9. 2021

Věc: Zpřístupnění nemovitosti soudnímu znalci.

Na základě usnesení **sp. zn. 208 EX 2703/20-137** o ustanovení znalce z oboru ekonomiky, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Tomášem Slavičkem Vám oznamuji termín prohlídky níže uvedených nemovitostí:

- **Pozemky parc.č. 847/7 a 847/28**

v katastrálním území Stará Role, obci Karlovy Vary, okres Karlovy Vary (LV č. 5030)

na den

10. října 2021 od 10:00 do 10:30 hod.

Na uvedený termín prosím o zpřístupnění výše uvedených 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. 5: Kopie podacího lístku

Podací lístek

Česká pošta, s.p.a.
IČ 47114963

Vypíni pošta: 704 00 OSTRAVA 4 279

RRB48720445CZ 848 Cena služby: 52.00Kč
EK
22.09.21 0.009kg 43501 40 318
Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč
Sleva ZK: 0.00Kč K úhradě: 52.00Kč
Placeno v hotovosti: 52.00Kč

Odesílatel

Ytel. číslo: **Dr. Ing. René Bůtkov** *Kód zákazníka (odesílatele)
E-mail: **soudní znalec oceňování nemovitostí**
Česká 754/25, Ostrava Zábřeh

Adresát: **tel.: 602 161 605** Dobírka Kč
Jan Matěj Pospíchal 0.00
Stará Louka 346/26 Udaná cena Kč
3 6 0 0 1 Karlovy Vary XXXXXXXXX
*Kód zákazníka (adresáta)
Ytel. číslo: +420
E-mail:

| Druh záсылky | Hmotnost | Cena služby |
|--------------|----------|-------------|
| R | 0.009kg | 52.00Kč |

| Podací číslo | Poznámka (stejně jako služba) | Placeno v hotovosti |
|---------------|-------------------------------|---------------------|
| RRB48720445CZ | EK | 52.00Kč |

T.1-036A (03-11) * Nepovinný údaj

G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit nemovité věci a jejich příslušenství jako celek
- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí 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 nemovité věci: pozemků parc.č. 847/7 a 847/28, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Stará Role, obci Karlovy Vary, okres Karlovy Vary (LV č. 5030), určuji ve výši

397 000,- Kč

Slovy: tři-sta-devadesát-sedm-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) Cena obvyklá, za níž jsou nemovité věci: pozemky parc.č. 847/7 a 847/28, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Stará Role, obci Karlovy Vary, okres Karlovy Vary (LV č. 5030), v dražbě prodejné, činí

397 000,- Kč

Slovy: tři-sta-devadesát-sedm-tisíc-korun-českých

Znalec při prohlídce nezjistil žádné movité věci, které by měly tvořit příslušenství nemovité věci.

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 sjednána dle zák. 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 6724-515/2021 evidence posudků.

V Ostravě 21.10.2021



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