

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7352-512/2022

o určení ceny obvyklé nemovité věci: pozemků parc.č. 2342/1 a 2342/3, vše v katastrálním území Brušperk, obec Brušperk, okres Frýdek-Místek (LV č. 291), pro účely insolvenčního řízení

Zadavatel znaleckého posudku:

Ing. David Papoušek, Ph.D.
insolvenční správce
IČO: 73912760
Na Hradbách 2/120
702 00 Otrava-Moravská Ostrava
č.j. KSOS 37 INS 7152/2022

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 13.9.2022 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 uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 2 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 16.9.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou nemovité věci jako podklad pro insolvenční řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- pozemky parc.č. parc.č. 2342/1 a 2342/3, vše v katastrálním území Brušperk, obec Brušperk, okres Frýdek-Místek (LV č. 291)
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z KN LV č. 291 pro k.ú. Brušperk ze dne 25.7.2022

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 13.9.2022

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (pozemky stavební), 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 v KN na LV č. 291 uveden:

Sasyn Martin, Horní 1438/80, Hrabůvka, 70030 Ostrava

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Sasyn Martin
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Sasyn Martin
Zahájení exekuce - Sasyn Martin

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název: Pozemky na LV č. 291
Okres: Frýdek-Místek
Obec: Brušperk
Katastrální území: Brušperk

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Frýdek-Místek, ve městě Brušperk, při ul. Veselíčko, vedle rodinného domu č.p. 286, v okrajové části zastavěného území. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k pozemkům je z pozemku parc.č. 2390/5 (pozemek je ve vlastnictví města Brušperk). Vzdálenost k zastávce bus „Brušperk, Staroveská“ je cca 500 m.

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- dostatečná výměra pozemků (s možností rozdělení)
- umístění v klidné lokalitě k bydlení

Negativa oceňované nemovité věci:

- nebyla shledána

Dle Územního plánu města Brušperk se pozemky nachází v plochách SO-M (plochy smíšené obytné – městské).

Výřez z Územního plánu:



SO Plochy smíšené obytné
SO-M – městské

Převažující účel využití plochy: Bydlení v území městského charakteru.

Stanovení podmínek pro využití plochy

- přípustné využití:
- pozemky staveb pro bydlení,
 - pozemky staveb, zařízení občanského vybavení, které svým provozováním a technickým zařízením nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a nezvyšují dopravní zátěž v území, kromě pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m²,
 - pozemky veřejných prostranství (samostatných ploch),
 - pozemky staveb související dopravní infrastruktury,
 - pozemky staveb související technické infrastruktury,
 - pozemky staveb, zařízení pro výrobu a skladování, které nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a nezvyšují dopravní zátěž v území, kromě pozemků výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů,
 - pozemky zemědělského půdního fondu, jiné druhy pozemků užívané pro zemědělskou rostlinnou produkci;
- podmíněně přípustné využití:
- nestanovuje se;
- nepřípustné využití:
- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci,
 - pozemky staveb, zařízení občanského vybavení, které svým provozováním a technickým zařízením snižují kvalitu prostředí souvisejícího území,
 - pozemky staveb, zařízení občanského vybavení neveřejných a komerčních zařízení - pozemky pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m²,
 - pozemky staveb nesouvisející dopravní infrastruktury,
 - pozemky staveb nesouvisející technické infrastruktury,
 - pozemky staveb, zařízení pro výrobu a skladování, které snižují kvalitu prostředí souvisejícího území a které zvyšují dopravní zátěž v území,
 - pozemky staveb, zařízení pro výrobu a skladování - pozemky výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů,
 - pozemky staveb, zařízení pro zemědělství,
 - pozemky staveb, zařízení pro plnění funkcí lesa,
 - pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Stanovení podmínek prostorového uspořádání,
včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- výšková regulace zástavby:
- výšková hladina zástavby je vymezena výškou budov do 12 m nad terén pozemku stavby, zařízení; v zastavitelné ploše **Z / 79** a v ploše přestavby **P / 3** max. 6 m nad rostlý terén pozemku stavby;
- charakter a struktura zástavby:
- nestanovuje se;
- rozměry výměry pro vymezení stavebních pozemků:
- pro nové členění ploch na pozemky/parcely (tj. odlišně od údajů katastru nemovitostí s platností ke dni nabytí účinnosti ÚP Brušperk) se výměra pozemku rodinného domu stanovuje na min. 800 m² a na max. 3 000 m², pro ostatní druhy staveb, zařízení se nestanovuje;
- intenzita stavebního využití pozemků:
- max. 40 % pozemku stavby pro bydlení, max. 60 % pozemku ostatních druhů staveb, zařízení; nestanovuje se pro pozemky staveb dopravní infrastruktury.

Nemovitá věc je tvořena pozemky parc.č. 2342/1 a 2342/3, vše v katastrálním území Brušperk, obec Brušperk, okres Frýdek-Místek (LV č. 291).

Popis

A) pozemky

Výčet pozemků na LV č 291:

<i>Pozemky</i> <i>Parcela</i>	<i>Výměra[m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
2342/1	2378	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
2342/3	138	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

Celková výměra pozemků činí 2 516 m².

B) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:

a) trvalé porosty

při okraji pozemku p.č. 2342/1 se nachází trvalé porosty, v minimálním množství, bez dopadu do ceny obvyklé

2. Obsah znaleckého posudku

1. 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 rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota, přikládána 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 Brušperku a okolí běžně obchoduje se stavebními pozemky. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné stavební pozemky v rozmezí cca **1 200 – 3 500,- Kč/m²**, dle velikosti, umístění v lokalitě, součástí a příslušenství, možného dalšího využití, apod.

Realizované převody pozemků:

1) Pozemek stavební, ul. Krmelínská, Brušperk, 1 621 m²

Realizovaná cena: 2 100 000,- Kč (1 295,- Kč za m²)

Pozemek parc.č. 547/1. Rovinatý pozemek je určený pro výstavbu rodinného domu. V těsné blízkosti pozemku se nachází inženýrské sítě, jmenovitě elektřina, voda a kanalizace.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 6/2022

Řízení č.: **V-5711/2022-802**

2) Pozemek stavební, ul. Trnávka, 1 591 m²

Realizovaná cena: 2 700 000,- Kč (1 697,- Kč za m²)

Pozemek parc.č. 723/83

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 2/2022

Řízení č.: **V-1780/2022-804**

3) Pozemek stavební, ul. Borošínská, Brušperk, 961 m² + podíl na přístupové komunikaci

Realizovaná cena: 1 922 000,- Kč (2 000,- Kč za m²)

Pozemek parc.č. 4113 a podíl na pozemku parc.č. 4116

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 8/2022

Řízení č.: **V-6934/2022-802**

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

	lokalita	cena realizovaná	korekce na faktor času	výměra	redukováná cena za m ²	koeficient lokality	koeficient velikosti	výsledná cena za m ²
pozemek 1	Křmelínská, Brušperk	2 100 000	1,00	1 621	1 295	1,00	0,90	1165,95
pozemek 2	Trnávka	2 700 000	1,05	1 591	1 782	1,05	0,90	1683,89
pozemek 3	Borošínská, Brušperk	1 922 000	1,00	961	2 000	1,00	0,80	1600,00
průměrná indexovaná hodnota								1483,28
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)								1480,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
2 516	1 480,00	3 723 680

Výsledná cena za m² = (realizovaná cena / výměra) * korekce ceny na faktor času * korekce na lokalitu * koeficient velikosti

Korekce ceny na faktor času: znalec zohlednil růst cen nemovitých věcí v poslední době.

Koeficient velikosti: pozemky s výrazně menší výměrou mají index menší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou pozemků klesá jejich jednotková cena)

Koeficient lokality: pozemky umístěné v horší lokalitě mají index větší než 1 a naopak

Obvyklá cena pozemků zjištěná srovnáním činí (orientační): 3 723 680,- Kč

Obvyklá cena pozemků zjištěná srovnáním činí (zaokrouhleno): 3 724 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **stavební pozemky** se v okolí obchodují v rozmezí cca 1 200 až 3 500,- Kč/m². Jelikož srovnávané realizované převody pozemků jsou odlišné co do velikosti, či umístění v lokalitě, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti.

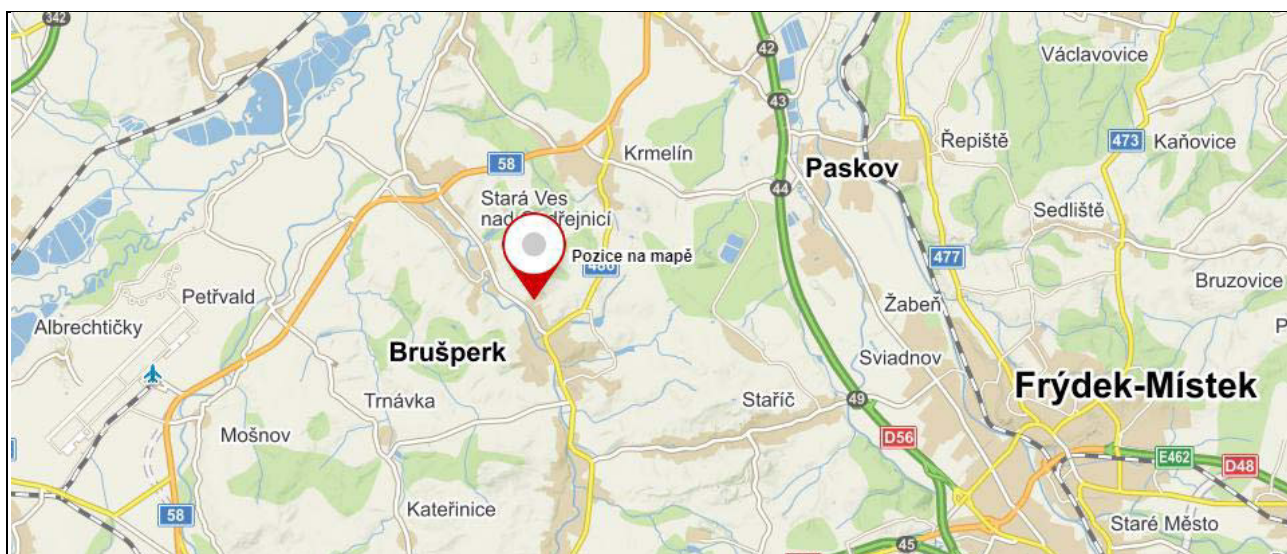
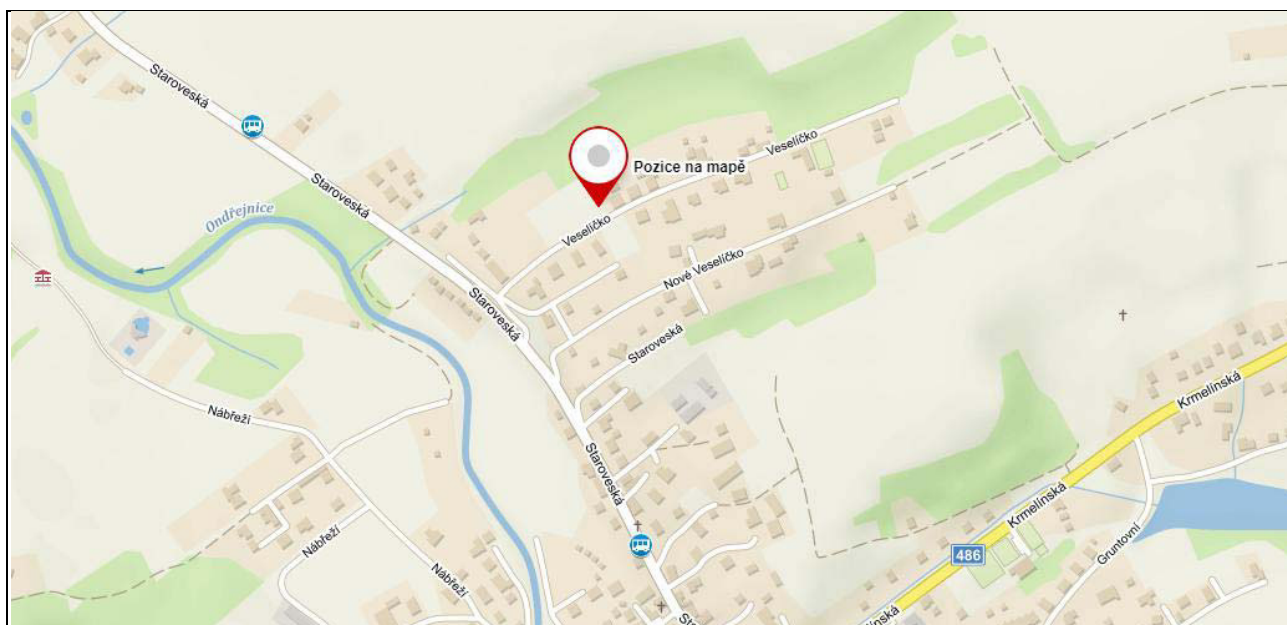
Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných. Znalec rovněž zohlednil růst cen nemovitých věcí v poslední době.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo určit cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemků parc.č. 2342/1 a 2342/3, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Brušperk, obec Brušperk, okres Frýdek-Místek (LV č. 291), pro účely insolvenčního řízení

1) Cenu obvyklou nemovité věci: pozemků parc.č. 2342/1 a 2342/3, včetně součástí a příslušenství, vše v katastrálním území Brušperk, obec Brušperk, okres Frýdek-Místek (LV č. 291), určuji ve výši

3 724 000,- Kč

slovy: tři-miliony-sedm-set-dvacet-čtyři-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.

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 7352-512/2022 evidence posudků.

V Ostravě 16.9.2022



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