

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 28-23/2024

ZNALEC: Ing. Ondřej Vašíček  
Josefovická 228, Olbramice, PSČ 742 83  
IČO: 02098199

OBOR/ODVĚTVÍ: Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

ZADAVATEL: Mgr. Pavla Fučíková, soudní exekutor  
Exekutorský úřad Ostrava  
Slévárenská 410/14  
709 00 Ostrava - Mariánské Hory

ČÍSLO JEDNACÍ: 024 EX 345/23-64

ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU: Exekuční řízení

POŽADOVANÝ ÚKON: Stanovit obvyklou cenu nemovité věci

PŘEDMĚT: Pozemek parc.č. 1694/2 zapsaný na LV č. 983  
pro k.ú. Staré město u Karviné, obec Karviná,  
okres Karviná

POČET VYHOTOVENÍ: Znalecký posudek je vyhotoven ve třech  
vyhotoveních (jedno zůstává v archívu znalce)

ČÍSLO VYHOTOVENÍ: 1/3

DATUM: 13. 12. 2024

OCENĚNO KE DNI: 14. 11. 2024

POČET STRAN: 19

POČET PŘÍLOH: 7

## 1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

### 1.1. ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE

Znalci se u k l á d á, aby stanovil obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na nemovité věci, která je zapsaná u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná na LV č. 983 pro k.ú. Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná pro účel exekučního řízení vedeného pod č.j. 024 EX 345/23-64.

#### **Nemovitá věc zapsaná na LV č. 983:**

- Pozemek parc.č. 1694/2, o výměře 6.805 m<sup>2</sup> – orná půda

Ocenění je provedeno v souladu s § 2 a § 4 zákona č. 151/1997 Sb. (v platném znění) a v souladu s § 1a a § 1b vyhlášky č. 441/2013 Sb. (v platném znění). Ocenění ve znaleckém posudku je zpracováno na základě stavu, ve kterém se oceňovaná nemovitá věc k datu místního šetření nacházela.

### 1.2. ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký posudek bude použit pro exekuční řízení vedené u Exekutorského úřadu Ostrava, Mgr. Pavla Fučíková, pod č.j. 024 EX 345/23-64.

### 1.3. SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

### 1.4. MÍSTNÍ ŠETŘENÍ NEMOVITÉ VĚCI

Místní šetření na předmětu ocenění bylo provedené dne 14.11.2024 od 15:00, a to za účasti znalce Ing. Ondřeje Vašíčka. Při místním šetření byla pořízena fotodokumentace a byla provedena fyzická prohlídka předmětného pozemku.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. POPIS POSTUPU PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Rovněž byly použity informace a data z vlastní databáze sjednaných cen (realizovaných prodejů) nemovitých věcí.

### 2.2. VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

**Pro vypracování ocenění nemovitého majetku byly znalcem opatřeny nebo zadavatelem poskytnuty tyto podklady:**

- a) Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Staré Město u Karviné, obec Karviná, list vlastnictví č. 983, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, KP Karviná, dne 13.8.2024
- b) Katastrální mapa předmětného území, získaná z internetové databáze [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- c) Kupní smlouva a smlouva o věcném břemeni ze dne 13.1.1994 (Z-600033/1994-803)
- d) Usnesení soudu o schválení dědické dohody 37 D-509/2009 ze dne 09.09.2009 (Z-16199/2009-803)
- e) Informace zjištěné při místním šetření nemovité věci provedené dne 14.11.2024
- f) Fotodokumentace pořízena při místním šetření
- g) Vlastní databáze realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí

**Dále byly použity informace z následujících veřejně dostupných zdrojů:**

- a) Informace zjištěné z katastru nemovitostí
- b) Mapové podklady
- c) Územní plán pro město Karviná
- d) Mapa záplavového území - <https://geoportal.msk.cz/Html5Viewer/?viewer=zaplavovauzemí>
- e) Mapa záplavového území - <https://geoportal.gepro.cz>
- f) Vyjádření o existenci inženýrských sítí společností ČEZ Distribuce, a.s., SMVaK, a.s. a GasNet Služby, s.r.o.
- g) Realitní servery
- h) Znalecký standard AZO č.4 z 06/2014

**Zákony a vyhlášky:**

- a) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
- b) Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů
- c) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- d) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) a katastrální vyhláška č. 357/2013 Sb.; Státní správa zeměměřictví a katastru - [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

e) Zákon č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech

#### **Literatura:**

- a) ZAZVONIL, Z., Odhad hodnoty nemovitostí, Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- b) ORT, P., ORTOVÁ ŠEFLOVÁ, O., Oceňování nemovitostí v praxi, Praha: Nakladatelství Leges, s.r.o., 2022. ISBN 978-807502-571-5.
- c) INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL, Mezinárodní oceňovací standardy 2022, Praha: Ekopress, 2022. ISBN 978-80-87865-78-1

### 2.3. VĚROHODNOST ZDROJE DAT

#### **Obecné předpoklady a omezující podmínky provedení ocenění:**

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z objednatelem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění.
- d) Zpracovatel prohlašuje, že jeho databáze prodejních cen je věrohodná a v ní obsažená data jsou přezkoumatelná.

Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo provedeno za účelem stanovení obvyklé ceny pro účel exekučního řízení.

### **3. VYMEZENÍ POJMŮ OBVYKLÁ CENA, TRŽNÍ HODNOTA, ZJIŠTĚNÁ CENA**

#### **3.1. OBVYKLÁ CENA**

**Dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ČÁST PRVNÍ, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 2:**

„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 oblíby. 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 oblíbou 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.“

**Podle odst. 3:**

„V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.“

#### **3.2. TRŽNÍ HODNOTA**

**Dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ČÁST PRVNÍ, Hlava první, §2, Způsob oceňování majetku a služeb, odst. 4:**

„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 tísně. 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.“

#### **3.3. ZJIŠTĚNÁ CENA**

„Zjištěná cena nemovitých věcí je cena určená podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a podle prováděcí vyhlášky MF České republiky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění“.

## 4. METODY OCENĚNÍ

### 4.1. POROVNÁVACÍ ZPŮSOB OCENĚNÍ

Určení reálných obchodovatelných cen porovnáním je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitými věcmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad, a to mezi nezávislými partnery. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení odhadnuté/stanovené hodnoty. Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými pozemky shodných nebo srovnatelných charakteristických znaků, porovnání jejich výměry, polohy, jejich využití, napojení na technickou infrastrukturu (silniční komunikace, inženýrské sítě) a jejich realizovaných cen, určí znalec porovnávací hodnotu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Porovnávací metoda je tak založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se určí výsledná hodnota. Údaje o srovnávacích pozemcích musí být ve znaleckém posudku podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány.

### 4.2. METODA URČENÍ CENY ZJIŠTĚNÉ DLE PŘEDPISU

Metoda určení ceny zjištěné dle předpisu – nebo-li cena zjištěná dle předpisu (dříve také tzv. „administrativní cena“) se určuje dle „oceňovacího předpisu“, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých předpisů v platném znění, a vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhl. č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 Sb. vyhl. č. 443/2016 Sb., vyhl. č. 457/2017 Sb., vyhl. č. 188/2019 Sb., vyhl. č. 488/2020 Sb., vyhl. č. 424/2021 Sb., vyhl. č. 337/2022 Sb. a vyhl. č. 434/2023 Sb. (aktuální ke dni ocenění). Ocenění se zpracovává přesně podle algoritmů daných metodickými postupy, které jsou předepsány oceňovacími předpisy na bázi metody nákladové, výnosové či porovnávací. Do výpočtu vstupuje celá řada různých koeficientů, které jsou statisticky nebo administrativně dány.

### 4.3. METODY APLIKOVANÉ V OCENĚNÍ

V tomto znaleckém posudku se stanovuje výše obvyklé ceny předmětu ocenění pro účel exekučního řízení a za účelem prodeje v dražbě v rámci tohoto řízení. V tomto znaleckém posudku je použito porovnávací metody a rovněž metody pro určení ceny zjištěné (administrativní ceny) pomocí aktuálně platné oceňovací vyhlášky.

## 5. NÁLEZ

### 5.1. POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele „stanovení obvyklé ceny nemovité věci“. Pro stanovení obvyklé ceny nemovité věci budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní ve vztahu k odborné otázce.

Data budou sebrána a tvořena z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z veřejných listin a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovité věci a bude provedeno místní šetření na oceňované nemovité věci. Následně budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis a vyhodnocení polohy a stavu nemovité věci, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí pro porovnávací metodu.

### 5.2. POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a informací zjištěných ze získaných podkladů a z místního šetření. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, z předložených podkladů, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální situace a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce.

### 5.3. VÝČET SEBRANÝCH NEBO VYTVOŘENÝCH DAT

#### 5.3.1. Základní informace

Název majetku:	Pozemek
Adresa:	Ul. Lešetínská, Karviná – Staré Město, PSČ 733 01
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Karviná
Obec:	Karviná
Katastrální území:	Staré Město u Karviné
Počet obyvatel:	cca 50.000

#### 5.3.2. Popis lokality a umístění nemovité věci

Předmětný pozemek zapsaný na LV č. 983 pro k.ú. Staré Město u Karviné se nachází v západní části města Karviná, nedaleko státní hranice s Polskem. Pozemek je umístěn mezi železničním koridorem Bohumín-Karviná a korytem řeky Olše. Okolí předmětného pozemku tvoří rozptýlená zástavba rodinných domů a areály lehkého průmyslu. Z jižní strany na předmětný pozemek navazují nezastavěné plochy zemědělských pozemků a niva řeky Olše. Centrální část města Karviná se nachází ve vzdálenosti 2,1 km. Ve městě Karviná se nachází kompletní občanská vybavenost a služby, jedná se o správní centrum celého okresu. Regionální metropole město Ostrava se nachází ve vzdálenosti 18 km západním směrem. Region slouží jako důležitý dopravní uzel pro Českou republiku, vzhledem k blízkosti východních hranic se Slovenskem a Polskem. Dopravní dostupnost pozemku je dobrá,

napojení na frekventovanou komunikaci č. I/59 (ul. Ostravská), spojující města Ostrava a Karviná, je možné ve vzdálenosti 750 m. Napojení na obchvat města Karviné (komunikace č. I/67), spojující města Český Těšín, Karviná a Bohumín, je možné ve vzdálenosti 1,2 km. Autobusová zastávka karvinské MHD (zastávka „Karviná, Staré Město, osada“) se nachází ve vzdálenosti 250 m pěšky. Vlakové a autobusové nádraží Karviná se nachází ve vzdálenosti 2,4 km. Město netíží jen úbytek obyvatel, ale i velká nezaměstnanost, která je způsobena nedostatečnou nabídkou pracovních míst.

Město Karviná je součástí Ostravsko-karvinské uhelné pánve. Uhelnou těžbou je poznamenáno široké území, v současnosti probíhá těžba v nedalekém dolu ČSM Stonava. Jedná se o poslední činný černouhelný důl v České republice.

### **5.3.3. Popis pozemku**

Ke dni ocenění je oceňovaný pozemek parc.č. 1694/2 součástí uceleného lánu pole využívaného pro zemědělskou výrobu. Pozemek severní částí přiléhá k zahradě rodinnému domu č.p. 217, jihozápadní částí přiléhá k zahradám rekreačních chat. Pozemek není oplocen. Pozemek je nepravidelného půdorysu a nachází se v rovině.

Při místním šetření bylo zjištěno, že oceňovaný pozemek je bez jakéhokoliv **příslušenství**.

Dle platného územního plánu pro město Karviná se předmětný pozemek parc.č. 1694/2 nachází v nezastavěném území a je zařazen do funkční plochy „Plochy zemědělské - Z“. Dle povodňových map se oceňovaný pozemek nachází mimo záplavové území Q100.

### **5.3.4. Přístup a příjezd k oceňovanému pozemku**

Příjezd a přístup k oceňovanému pozemku je možný ze severní strany z veřejné komunikace s asfaltovým povrchem, ul. Lešetínská (pozemek parc.č. 2207/1 ve vlastnictví Statutárního města Karviná). Přístup a příjezd k oceňovanému pozemku je po právní stránce zajištěn.

### **5.3.5. Napojení pozemku na inženýrské sítě**

Oceňovaný pozemek není ke dni ocenění přímo napojen na žádnou inženýrskou síť prostřednictvím samostatné přípojky. V dosahu je možné napojení na elektrickou, vodovodní a plynovodní síť.

Elektro – Napříč pozemkem parc.č. 1694/2 ve směru východ-západ je trasováno nadzemní vedení VN. Sloup vedení NN se nachází na hranici pozemků parc.č. 1827/2 a 1829, severně od oceňovaného pozemku.

Voda – Severně od oceňovaného pozemku, ve veřejné komunikaci ul. Lešetínská je vedena trasa veřejného vodovodu DN80.

Plyn – Severně od oceňovaného pozemku, ve veřejné komunikaci ul. Lešetínská je vedena trasa veřejného plynovodu STL. Dle zajištěného vyjádření o existenci plynárenského zařízení společnosti GasNet, s.r.o. je napříč jižní částí pozemku vedena trasa již nefunkčního plynovodu.

### **Pozitiva předmětné nemovité věci**

- Umístění v lokalitě s dobrou dopravní dostupností

### **Negativa předmětné nemovité věci**

- Existence nadzemního vedení VN napříč oceňovaným pozemkem



- Umístění v méně poptávané lokalitě v rámci města Karviné a celého moravskoslezského regionu

#### 5.4. PRÁVA A ZÁVADY SPOJENÉ S PŘEDMĚTEM OCENĚNÍ

Na výpisu z KN oddíl D listu vlastnictví č. 983 pro k.ú. Staré Město u Karviné ze dne 13.8.2024 jsou zapsána „Zahájení exekuce“ a „Exekuční příkazy k prodeji nemovitosti“ vztahující se k předmětnému spoluvlastnickému podílu na oceňovaném pozemku.

Dle předloženého listu vlastnictví 983 pro k.ú. Staré Město u Karviné ze dne 13.8.2024, oddíl D, se předmětný pozemek parc.č. 1694/2 nachází v dobývacím prostoru Karviná – Doly I. Vzhledem k možnosti využití pozemku pouze pro zemědělskou výrobu nemá tato skutečnost zásadní vliv na stanovenou cenu obvyklou.

##### 5.4.1. Věcná břemena

Věcné břemeno ve prospěch oceňované nemovité věci:

Na výpise z KN oddíl B listu vlastnictví č. 983 pro k.ú. Staré Město u Karviné, se stavem ke dni 13.8.2024 je ve prospěch oceňovaného pozemku parc.č. 1694/2 evidováno věcné břemeno chůze a jízdy přes pozemek parc.č. 1773/2. Toto věcné břemeno bylo zřízeno na základě Kupní smlouvy a smlouvy o věcném břemeni ze dne 13.1.1994 (Z-600033/1994-803). Toto věcné břemeno umožňuje přístup k oceňovanému pozemku již zřízeným sjezdem z veřejné komunikace ul. Lešetínská (pozemek parc.č. 2207/1)

Věcné břemeno k tíži oceňované nemovité věci:

Na výpise z KN oddíl C listu vlastnictví č. 983 pro k.ú. Staré Město u Karviné, se stavem ke dni 13.8.2024 je k tíži oceňovanému spoluvlastnickému podílu o velikosti id. 1/2 na pozemku parc.č. 1694/2 evidováno věcné břemeno užívání ve prospěch paní Vanda Pieczonkové. Toto věcné břemeno bylo zřízeno na základě Usnesení soudu o schválení dědické dohody 37 D-509/2009 ze dne 09.09.2009 (Z-16199/2009-803)

#### 5.5. ANALÝZA A VYHODNOCENÍ TRHU

Z hlediska účelu možného využití pouze pro zemědělskou výrobu nepatří předmětná lokalita mezi vyhledávaná, nejedná se o typicky zemědělskou lokalitu. Trh se zemědělskými pozemky není v dané lokalitě frekventovaný.

Po pozemcích, které nejsou platnou územně-plánovací dokumentací určené pro výstavbu, je poptávka srovnatelná s jejich nabídkou. Samotné prodeje zemědělských pozemků nejsou tak časté, jako v případě pozemků určených pro výstavbu, zejména pak pro výstavbu rodinných domů. Pozemky pro zemědělskou výrobu jsou mnohdy kupovány většími agrárními společnostmi a družstvy pro rozšíření jejich zemědělské výroby.

## 6. POSUDEK

### 6.1. POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

Analýza dat bude provedena dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, §2 a dle vyhlášky č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti. Dle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. §1c bude rovněž určena cena zjištěná.

Znalecký posudek je rozčleněn do dvou odborných částí podle použité oceňovací metody, a to:

- 1) Ocenění dle cenového předpisu, stanovení ceny zjištěné
- 2) Ocenění metodou porovnávací (Porovnávací přístup)

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znalcem, dále byly získány informace o realizovaných transakcích obdobného/srovnatelného majetku, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), dále byla provedena jednotlivá analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků, a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

### 6.2. OCENĚNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

#### 6.2.1. Ocenění cenou zjištěnou

##### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Název předmětu ocenění: Pozemek  
Adresa předmětu ocenění: Ul. Lešetínská, Karviná – Staré Město, PSČ 733 01

##### Ocenění

#### a) Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Obce s 50-100 tisíci obyv. - vlastní území:	200,00%
Celková úprava ceny:	200,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
orná půda	1694/2	65600	6 805	10,34	200,00	31,02	211 091,10
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:			6 805 m <sup>2</sup>				<b>211 091,10</b>

**Pozemek zapsaný na LV č. 983 - cena zjištěná celkem = 211 091,10 Kč**

## b) Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku

### Věcné břemeno užívání

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného. Výše ročního užítku z nájemného byla stanovena ve výši 3% z obvyklé jednotkové ceny pozemku. Výše obvyklé jednotkové ceny pozemku byla stanovena na základě provedené porovnávací metody – viz. kapitola 6.3

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 75 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 11 let.

#### Obvyklé roční nájemné

Název

	výměra [m <sup>2</sup> ]	jedn.nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Užívání pozemku parc.č. 1694/2	6 805,00 m <sup>2</sup>	0,87	5 920,35	359,00	5 561,35
Součet ročních užítků - celkem: [Kč/rok]					5 561,35
Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %
Roční užitek: [Kč]				=	5 561,35
Míra kapitalizace: 10,00 %					
$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$					
$CB_U = 5 561,35 * ((1 + 10,0 \%)^{11} - 1) / (10,0 \% * (1 + 10,0 \%)^{11})$					

**Hodnota věcného břemene činí** = **36 121,31 Kč**

#### Výsledky analýzy dat

1. Pozemek zapsaný na LV č. 983	211 091,- Kč
Ocenění - celkem:	<b>211 091,- Kč</b>
<b>Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku</b>	
1. Věcné břemeno užívání	-36 121,- Kč
Věcná břemena a závady vážnoucí na majetku - celkem:	<b>-36 121,- Kč</b>
Zjištěná cena po odečtení břemen a závad - celkem:	<b>174 970,- Kč</b>
<b>Zjištěná cena - celkem:</b>	<b>174 970,- Kč</b>
<b>Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>	<b>174 970,- Kč</b>

slovy: Jedno sto sedmdesát čtyři tisíc devět set sedmdesát Kč

### 6.3. OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU

Tato metoda je provedena pomocí porovnání s obdobnými (srovnatelnými) nemovitými věcmi. Jako srovnatelné transakce jsou uvažovány realizované prodeje nemovitých věcí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na umístění, předpokládané využití, velikost, možnost napojení na technickou infrastrukturu. Jako porovnávací parametry byly zvoleny realizované kupní ceny vztažené na 1 m<sup>2</sup> výměry pozemku.

Při stanovení porovnávací hodnoty nemovité věci byly použity realizované kupní ceny porovnatelných pozemků ve srovnatelné lokalitě. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů a rovněž z vlastní databáze.

Podkladem pro stanovení ceny předmětných pozemků jsou zejména tržní ceny pozemků, které byly v dané lokalitě a okolí prodány v letech 2023 a 2024. Výše dosažené kupní ceny je závislá od velikosti a tvaru pozemku, jeho možnosti využití, napojení na dopravní komunikace a samotném umístění v lokalitě.

#### Realizované transakce pozemků pro zemědělské využití ve srovnatelných lokalitách v rámci okolí města Karviná

Typ nemovitosti, umístění	Kupní cena	Výměra (m <sup>2</sup> )	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Zdroj / datum prodeje
Zemědělský pozemek parc.č. 338 umístěný v západní, okrajové části města Karviná, v místní části Staré Město, určený pouze pro zemědělskou výrobu	70.000	3.545	20	V-1880/2024-803, prodej 04/2024
Zatravněný pozemkový celek v západní, okrajové části města Karviná, v místní části Staré Město, určený pouze pro zemědělskou výrobu	192.426	6.219	31	V-2605/2024-803, prodej 04/2024
Zemědělský pozemkový celek umístěný v jihovýchodní, okrajové části obce Dolní Lutyně, okr. Karviná, určený pouze pro zemědělskou výrobu	350.000	8.664	40	V-3054/2024-803, prodej 06/2024
Zemědělský pozemek parc.č. 3350/14 umístěný v západní, okrajové části obce Dolní Lutyně, okr. Karviná, určený pouze pro zemědělskou výrobu	174.000	5.801	30	V-6707/2023-803, prodej 12/2023
Zatravněné pozemky umístěný v jižní, okrajové části obce Dětmárovice, okr. Karviná, určené pouze pro zemědělskou výrobu	410.932	10.814	38	V-3819/2024-803; prodej 07/2024

Zatravněné pozemky umístěné v jihozápadní části obce Albrechtice, okr. Karviná, určené pouze pro zemědělskou výrobu	271.000	9.667	28	V-8534/2024-807; prodej 06/2024
---	---------	-------	----	------------------------------------

#### Statistické údaje

Aritmetický průměr jednotkových cen	31 Kč/m <sup>2</sup>
Vážený průměr jednotkových cen	33 Kč/m <sup>2</sup>

#### **Vyhodnocení porovnávací metody**

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání na základě porovnání jednotkových cen. Při posuzování daného případu se vychází z porovnání trhu v dané lokalitě nebo v nejbližším okolí, za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu.

Podle výše uvedeného porovnání a dle průzkumu trhu se pozemky orné půdy, případě trvalé travní porosty, územní plánem určené pouze pro zemědělskou výrobu, umístěné ve městě Karviná a v blízkém okolí obvykle obchodovaly v letech 2023 a 2024 za jednotkové ceny v rozmezí 20 až 40 Kč/m<sup>2</sup> výměry pozemku.

**Porovnávací hodnota stanovená porovnávací metodou byla s přihlédnutím na skutečnosti ovlivňující případný prodej předmětného pozemku, tj. zejména vzhledem k jeho velikosti, tvaru, možnosti napojení na inženýrské sítě, veřejnou komunikaci a dále na možnost využití z hlediska územně-plánovací dokumentace, omezení formou ochranného pásma nadzemního vedení VN, navržena v polovině zmiňovaného intervalu jednotkových cen, a to na celkovou částku:**

**200.000 Kč**

(~ 29 Kč/m<sup>2</sup> pozemku parc.č. 1694/2)

## 6.7. VLIV ZÁVAD NA OBVYKLOU CENU NEMOVITÉ VĚCI

Na výpise z KN oddíl C listu vlastnictví č. 983 pro k.ú. Staré Město u Karviné, se stavem ke dni 13.8.2024 je k tíži oceňovanému spoluvlastnickému podílu o velikosti id. 1/2 na pozemku parc.č. 1694/2 evidováno věcné břemeno užívání ve prospěch paní Vanda Pieczonkové.

**S ohledem na zjištěný rozsah věcného břemene, který omezuje možnost užívání pozemku parc.č. 1694/2, je proveden výpočet obvyklé ceny věcného břemene. Tato obvyklá cena věcného břemene bude následně odečtena od obvyklé ceny pozemku.**

### Výpočet obvyklé ceny (hodnoty) věcného břemene

Pro výpočet obvyklé ceny věcného břemene užívání pozemku parc.č. 1694/2 bude použita metodika výpočtu hodnoty věcného břemene § 39a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku. Vzhledem ke skutečnosti, že věcné břemeno bylo zřízeno na dobu života oprávněné paní Vandy Pieczonkové, je výpočet věcného břemene proveden dle odstavce 1b) dle §a vyhlášky výnosovým způsobem na základě zjištěného ročního užítku a míry kapitalizace. Výpočet je daný vzorcem:

$$CB_u = \text{roční užitek} \times \frac{(1 + p)^n - 1}{(1 + p)^n \times p}$$

p.....míra kapitalizace podle přílohy č. 22 k vyhlášce. V tomto případě je míra kapitalizace 10%.

n.....Průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene určený z tabulky č. 3 přílohy č. 22a vyhlášky. V tomto případě je průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene stanoven na 11 let.

Ročním užítkem se uvažuje roční příjem skutečně dosažitelný na trhu z pronajímané plochy a příslušně stanoveného nájemného. V daném případě je uvažován roční užitek z pronájmu oceňovaného pozemku v jeho celé výměře.

#### a) Stanovení nájemného obvyklé ceny (hodnoty) pozemků

Dle Znaleckého standardu AZO č.4 se vychází z praxe, že nájemné je často odvozováno procentní sazbou z obvyklé ceny pozemku. Vliv na výši nájemného má druh podnikání, které je na pozemku provozováno, nebo které je na pozemku umožněno (např. územním plánem).

Obvyklé nájemné se převážně pohybuje v následujících relacích:

Roční podíl	Druh podnikání
7 % - 15 %	Komerční účely - administrativní budovy, obchodní domy, supermarkety, parkoviště, hotely, čerpací stanice, autobazary atd.
5 % - 10 %	Drobné podnikání, sklady, výroba
3 % - 6 %	Nemovitě věci pro bydlení a rekreaci
3 % - 5 %	Nemocnice, školství, nevýdělečná činnost
méně než 3 %	Zemědělství (pole, louky), lesy

Pro stanovení obvyklé ceny pozemků se využívá porovnávací metoda. Při stanovení porovnávací hodnoty nemovité věci byly použity realizované kupní ceny porovnatelných pozemků ve srovnatelné lokalitě – viz. Kapitola č. 6.3. Při stanovení odpovídající výše podílu z obvyklé ceny pozemku bylo přihlédnuto k možnostem využití pozemku.

Dle stávající možnosti využití pozemku pouze pro zemědělskou výrobu a dle výše uvedené tabulky bylo uvažováno s hodnotou ve výši 3% z obvyklé ceny pozemku. Výše nájemného byla tímto výpočtem stanovena na částku **0,87 Kč/m<sup>2</sup>/rok** (tj. 3% z obvyklé ceny 29 Kč/m<sup>2</sup> získané porovnávací metodou), tj. **5.920 Kč/rok**.

b) Stanovení nájemného dle porovnávací metody

S ohledem na skutečnost, že v předmětné lokalitě se obdobné zemědělské pozemky pronajímají výjimečně, není tato metoda pro stanovení obvyklého nájemné v posudku použita.

*Šetřením bylo zjištěno, že se v současnosti nabízí k pronájmu zemědělský pozemek nacházející se v nedaleké obci Petrovice u Karviné o výměře 18.045 m<sup>2</sup> za částku 20.000 Kč/rok, tj. cca 1,1 Kč/m<sup>2</sup>/rok.*

c) Stanovení nákladů spojených s vlastnictvím nemovitosti

Usnesením soudu o schválení dědické dohody 37 D-509/2009 ze dne 09.09.2009 bylo ujednáno, že se oprávněná z věcného břemene bude podílet polovinou na nákladech spojených vyplývajících z vlastnictví a užívání nemovitosti. V tomto případě je uvažováno pouze s výší daně z nemovitosti, která byla stanovena příslušným daňovým výpočtem na částku 718 Kč, tj. polovina činí 359 Kč.

d) Výpočet ročního užítku

**Výše ročního užítku = výše ročního nájemného – výše ročních nákladů = 5.920 Kč – 359 Kč = 5.561 Kč**

e) Obvyklá cena (hodnota) věcného břemene

$$CBu = \text{roční užitek} \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p} = 5\,561 \text{ Kč} \times \frac{(1+0,1)^{11} - 1}{(1+0,1)^{11} \times 0,1} = 36\,120 \text{ Kč}$$

**Zjištěná obvyklá cena věcného břemene užívání pozemku parc.č. 1694/2 v k.ú. Staré Město u Karviné činí (po zaokrouhlení) 36.000 Kč.**

## 7. ODŮVODNĚNÍ

### 7.1. INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

V rámci postupu vyhotovení znaleckého posudku byla provedena prohlídka nemovitých věcí. Dále byly analyzovány doložené a zajištěné dokumenty a při místním šetření zjištěné informace. Jako podklad pro stanovení (určení) obvyklé ceny bylo provedeno porovnání s realizovanými transakcemi a aktuálními nabídkami pronájmu obdobných pozemků. Informace o realizovaných cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů, z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců a odhadců. Zjištěná data byla analyzována a na jejich základě byla stanovena porovnávací hodnota oceňované nemovité věci.

Pro porovnání s tržním způsobem ocenění byla také určena cena zjištěná podle aktuálního cenového předpisu. Zjištěná cena se v tomto případě téměř rovná porovnávací hodnotě a výsledné obvyklé ceně, z čehož lze odvodit, že konstrukce zjištěné ceny byla nastavena správně.

#### Rekapitulace provedených metod ocenění

Cena zjištěná podle cenového předpisu – bez zohlednění věcného břemene	211.091 Kč
Hodnota věcného břemene užívání zjištěná dle cenového předpisu	36.121 Kč
<b>Cena zjištěná podle cenového předpisu – po odečtení hodnoty věcného břemene</b>	<b>174.970 Kč</b>
Porovnávací hodnota pozemku – bez zohlednění věcného břemene	200.000 Kč
Hodnota věcného břemene užívání	36.000 Kč
<b>Porovnávací hodnota pozemku – po odečtení hodnoty věcného břemene</b>	<b>164.000 Kč</b>

Obvyklá cena oceňované nemovité věci je stanovena v souladu s definicí obvyklé ceny dle §2, odst. 2 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (v platném znění), a to ve výši porovnávací hodnoty. Porovnávací hodnota, která je založená na komparaci realizovaných transakcí obdobného majetku včetně zohlednění všech ovlivňujících faktorů, v tomto případě nejlépe odpovídá obvyklé ceně daného typu nemovitého majetku, a to s přihlédnutím na aktuální situaci a předpokládaný vývoj na trhu s nemovitými věcmi.

**Obvyklou cenu oceňovaného pozemku parc.č. 1694/2 zapsaného na LV č. 983 pro k.ú. Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná včetně zohlednění věcného břemene užívání stanovuji na částku ve výši:**

**164.000 Kč**

### 7.2. KONTROLA POSTUPU

Zdroje dat byly dostatečné ve vztahu k řešené znalecké otázce. Zdrojem dat bylo místní šetření, žadatelem předložené dokumenty, informace z veřejně přístupné databáze a data z vlastní databáze realizovaných prodejů. Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze. Při zpracování a vyhodnocení dat nedošlo k žádné zjevné chybě, která by mohla zkreslit



výsledky analýz. Vzhledem k dostatečným a dobře zpracovaným datům bylo možné provést veškeré potřebné analýzy bez omezení. Analýza dat byla provedena zvyklými způsoby. Výsledky analýz jsou dostatečně přesvědčivé a bylo možno je smysluplně interpretovat pro zodpovězení položené otázky v zadání znaleckého posudku.

## 8. ZÁVĚR

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na nemovité věci, která je zapsaná u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná na LV č. 983 pro k.ú. Staré Město u Karviné, obec Karviná, okres Karviná pro účel exekučního řízení vedeného pod č.j. 024 EX 345/23-64.

### Nemovitá věc zapsaná na LV č. 983:

- Pozemek parc.č. 1694/2, o výměře 6.805 m<sup>2</sup> – orná půda

Na základě získaných informací, popsanych parametrů, provedeného místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody a dále aktuálního cenového předpisu stanovuji výslednou obvyklou cenu předmětného spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na pozemku parc.č. 1694/2 v k.ú. Staré Město u Karviné, obec Karviná se zohledněním zjištěného věcného břemene užívání na částku ve výši:

**164.000 Kč**

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na předmětném pozemku stanovuji na částku ve výši:

**82.000 Kč**

*Slovy: osmdesát dvatisíc korun českých*

## SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1:** Výpis z katastru nemovitostí LV č. 983 pro k.ú. Staré Město u Karviné, obec Karviná ze dne 13.8.2024
- Příloha č. 2:** Katastrální mapa předmětného území
- Příloha č. 3:** Situační schémata správců inženýrských sítí
- Příloha č. 4:** Situační plánek a letecký snímek
- Příloha č. 5:** Výřez z Územního plánu pro město Karviná
- Příloha č. 6:** Výřez z povodňové mapy
- Příloha č. 7:** Fotodokumentace pořizena při místním šetření dne 14.11.2024

## KONZULTANT A DŮVOD JEHO PŘIBRÁNÍ

Konzultant nebyl přibrán.

## ODMĚNA NEBO NÁHRADA NÁKLADŮ ZNALCE

Vyúčtování je provedeno v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb., o znalečném.

## PROHLÁŠENÍ O UVĚDOMĚNÍ SI NÁSLEDKŮ VĚDOMĚ NEPRAVDIVÉHO POSUDKU

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky dne 24.10.2023 pro obor Ekonomika, odvětví Oceňování nemovitých věcí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků znalce pod pořadovým číslem 28-23/2024.

Znalecký posudek je v elektronické evidenci znaleckých posudků zapsán pod položkou číslo 097503/2024.

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

DATUM A PODPIS

13. 12. 2024

Ing. Ondřej Vašíček