

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 24372/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovité věci - pozemku **p.č. 1182/2** - orná půda, LV č. 104, v k.ú. Žebnice, obec Plasy, okres Plzeň-sever.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/36 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 74** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 75/19** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 90/1** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 90/2** - zahrada, LV č. 298, vše v k.ú. Plasy, obec Plasy, okres Plzeň-sever.

Zadavatel posudku:

Mgr. Marcel Kubis
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk
Masarykovo nám. 44/4
789 01 Zábřeh na Moravě
IČ: 72043202
DIČ: CZ7803135681

Číslo jednací zadavatele:

139 EX 05769/20-116

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 31.8.2022 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován v počtu ve 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 20 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 6.10.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 28.7.2022, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 05769/20-116**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovité věci - pozemku **p.č. 1182/2** - orná půda, LV č. 104, v k.ú. Žebnice, obec Plasy, okres Plzeň-sever.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/36 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 74** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 75/19** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 90/1** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 90/2** - zahrada, LV č. 298, vše v k.ú. Plasy, obec Plasy, okres Plzeň-sever.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **139 EX 05769/20-116**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odsat. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vymezení pojmů dle legislativy:**Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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.***“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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*“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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.*“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 31.8.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 104, pro k.ú. Žebnice, obec Plasy, okres Plzeň-sever, vyhotovený objednavatelem dne 28.7.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Žebnice, obec Plasy, okres Plzeň-sever, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 31.8.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 298, pro k.ú. Plasy, obec Plasy, okres Plzeň-sever, vyhotovený objednavatelem dne 28.7.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Plasy, obec Plasy, okres Plzeň-sever, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 31.8.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán obce Plasy.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Plzeňský
Okres: Plzeň-sever
Obec: Plasy
Katastrální území: Žebnice (795682)

List vlastnictví číslo: 104

Vlastník:

Javorský Rudolf
Nádražní 285, 27034 Čistá

Podíl: 1/12

Nemovité věci evidované na LV č. 298, k.ú. Plasy

Kraj: Plzeňský
Okres: Plzeň-sever
Obec: Plasy
Katastrální území: Plasy (721531)

List vlastnictví číslo: 298

Vlastník:

Javorský Rudolf
Nádražní 285, 27034 Čistá

Podíl: 1/36

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Nemovitě věci evidované na LV č. 104, k.ú. Žebnice

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovité věci - pozemku p.č. 1182/2 - orná půda, v k.ú. Žebnice, obec Plasy, okres Plzeň-sever, který je situován v odlehle jihozápadní části katastrálního území s přístupem po nezpevněných pozemcích. Pozemek je zemědělsky obděláván a je součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

II) Nemovitě věci evidované na LV č. 298, k.ú.

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/36 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 74 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 75/19 - ostatní plocha, pozemku p.č. 90/1 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 90/2 - zahrada, vše v k.ú. Plasy, obec Plasy, okres Plzeň-sever.

Dle místního šetření se ve městě Plasy nachází tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení a hloubková kanalizace.

Pozemky p.č. 74 a p.č. 75/19 jsou situovány v okrajové části zastavěného území obce Plasy v mírně sklonitém terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 470/5 - ostatní plocha a p.č. 470/4 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Město Plasy, Plzeňská 285, 331 01 Plasy. Dle platného územního plánu města Plasy (zveřejněného na aktuálních www stránkách města) jsou pozemky vedeny v plochách stabilizovaných: „SN - plochy smíšené nezastavěného území.“ Pozemky jsou zemědělsky obdělávány a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemku p.č. 75/19 se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru. Přes pozemky vede trasa nadzemního vedení. Část pozemku p.č. 74 je užívána jako pastvina s el. ohradníkem.

Pozemky p.č. 90/1 a p.č. 90/2 se nachází v okrajové části zastavěného území obce Plasy v mírně sklonitém terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po nezpevněných pozemcích ve vlastnictví jiných subjektů - **přístup právně nezajištěn**. Dle platného územního plánu města Plasy (zveřejněného na aktuálních www stránkách města) jsou pozemky vedeny v plochách stabilizovaných: „RI - plochy rekreace - individuální.“ Přes pozemky vede el. vedení. Pozemky jsou užívány jako výběh pro koně s el. ohradníkem.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

6. Obsah znaleckého posudku

Komparativní metoda - pozemky v ÚP jako „RI - plochy rekreace - individuální“

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Komparativní metoda - zemědělské pozemky u zastavěného území

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Nemovité věci evidované na LV č. 104, k.ú. Žebnice

Ocenění

Nemovité věci evidované na LV č. 104, k.ú. Žebnice

1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitosti“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

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 **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),

- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Nebřeziny, okres Plzeň-sever

Pozemek: 608, LV 1557

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 225.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2021 08:35:21. Zápis proveden dne 15.06.2021. V-1069/2021-435

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 608, LV 1557

2) Pozemky, k.ú. Kralovice u Rakovníka, okres Plzeň-sever

Pozemek: 4119/74, LV 1453

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 209.844,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.11.2021 10:51:34. Zápis proveden dne 30.11.2021. V-2456/2021-435

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 4119/74, LV 1453; 4119/86, LV 1453; 4119/102, LV 1453; 4119/104, LV 1453; 4439, LV 1453

3) Pozemky, k.ú. Kralovice u Rakovníka, okres Plzeň-sever

Pozemek: 4648/98, LV 1453

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 230.076,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2021 16:44:04. Zápis proveden dne 29.06.2021. V-1222/2021-435

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 4648/98, LV 1453; 4648/104, LV 1453; 5594/77, LV 1453; 5594/79, LV 1453

Seznam porovnávaných objektů:

| Název | | | Výchozí cena (VC) | Množství (M) |
|--|------------------------|---------------------------|----------------------|-------------------------|
| K_{polohy} | $K_{datum\ realizace}$ | $K_{přístupu\ (povrchu)}$ | Jednotková cena (JC) | Váha (V) |
| 1) Pozemek, k.ú. Nebřeziny, okres Plzeň-sever | | | 225 000,- Kč | 6 104,00 m ² |
| 1,00 | 0,95 | 1,05 | 36,95 Kč | 1,0 |
| 2) Pozemky, k.ú. Kralovice u Rakovníka, okres Plzeň-sever | | | 209 844,- Kč | 7 423,00 m ² |
| 1,00 | 0,95 | 1,00 | 29,76 Kč | 1,0 |
| 3) Pozemky, k.ú. Kralovice u Rakovníka, okres Plzeň-sever | | | 230 076,- Kč | 8 217,00 m ² |
| 1,00 | 0,95 | 1,10 | 26,79 Kč | 1,0 |

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum\ realizace} \times K_{přístupu\ (povrchu)})$

| | |
|---|----------|
| Minimální jednotková cena za m ² : | 26,79 Kč |
| Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): | 31,17 Kč |
| Maximální jednotková cena za m ² : | 36,95 Kč |

Stanovení porovnávací hodnoty:

| | |
|---|-----------------------|
| Stanovená jednotková cena za m ² : | 31,- Kč |
| Jednotkové množství: | × 1,00 m ² |
| Porovnávací hodnota: | = 31,- Kč |

Výsledná porovnávací hodnota: 31,- Kč

Komparativní metoda - pozemky v ÚP jako „RI - plochy rekreace - individuální“

1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitosti“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek refletoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

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

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Plasy, okres Plzeň-sever

Pozemek: 452/14, LV 1299

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

283.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2021 10:36:55. Zápis proveden dne 16.03.2021.

V-337/2021-435

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 452/14, LV 1299

2) Pozemek, k.ú. Nebřeziny, okres Plzeň-sever

Pozemek: 162/2, LV 975

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 04.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2022 20:45:31. Zápis proveden dne 23.06.2022.

V-1165/2022-435

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 162/2, LV 975

3) Pozemek, k.ú. Nebřeziny, okres Plzeň-sever

Pozemek: 162/8, LV 1570

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

750.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2021 10:34:10. Zápis proveden dne 26.10.2021.

V-2158/2021-435

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: 162/8, LV 1570

Seznam porovnávaných objektů:

| Název | | | | Výchozí cena (VC) | Množství (M) |
|--|-----------------------|------------------------------|----------------|----------------------|-------------------------|
| K_{polohy} | $K_{datum realizace}$ | $K_{stavební připravenosti}$ | $K_{přístupu}$ | Jednotková cena (JC) | Váha (V) |
| 1) Pozemek, k.ú. Plasy, okres Plzeň-sever | | | | 283 000,- Kč | 383,00 m ² |
| 1,00 | 0,94 | 1,00 | 1,30 | 604,67 Kč | 1,0 |
| 2) Pozemek, k.ú. Nebřeziny, okres Plzeň-sever | | | | 1 400 000,- Kč | 1 863,00 m ² |
| 0,95 | 1,00 | 1,00 | 1,30 | 608,48 Kč | 1,0 |
| 3) Pozemek, k.ú. Nebřeziny, okres Plzeň-sever | | | | 750 000,- Kč | 1 050,00 m ² |
| 0,95 | 0,89 | 1,00 | 1,30 | 649,85 Kč | 1,0 |

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace} \times K_{stavební připravenosti} \times K_{přístupu})$$

| | |
|---|-----------|
| Minimální jednotková cena za m ² : | 604,67 Kč |
| Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): | 621,- Kč |
| Maximální jednotková cena za m ² : | 649,85 Kč |

Stanovení porovnávací hodnoty:

| | |
|---|-----------------------|
| Stanovená jednotková cena za m ² : | 620,- Kč |
| Jednotkové množství: | × 1,00 m ² |
| Porovnávací hodnota: | = 620,- Kč |

Výsledná porovnávací hodnota: 620,- Kč

Komparativní metoda - zemědělské pozemky u zastavěného území

1) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

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 **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),

- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Plasy, okres Plzeň-sever

Pozemek: 627, LV 2072

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2022 10:03:43. Zápis proveden dne 08.04.2022. V-539/2022-435

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 627, LV 2072

2) Pozemek, k.ú. Horní Hradiště, okres Plzeň-sever

Pozemek: 971, LV 20

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 320.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2021 10:25:51. Zápis proveden dne 30.06.2021. V-1243/2021-435

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 971, LV 20

3) Pozemek, k.ú. Kozojedy u Kralovic, okres Plzeň-sever

Pozemek: 4430/1, LV 699

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 183.450,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2021 08:35:00. Zápis proveden dne 10.12.2021. V-2541/2021-435

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 4430/1, LV 699

Seznam porovnávaných objektů:

| Název | | | Výchozí cena (VC) | Množství (M) |
|--|-----------------------|----------------|----------------------|-------------------------|
| K_{polohy} | $K_{datum realizace}$ | $K_{přístupu}$ | Jednotková cena (JC) | Váha (V) |
| 1) Pozemek, k.ú. Plasy, okres Plzeň-sever | | | 300 000,- Kč | 3 574,00 m ² |
| 1,00 | 1,00 | 0,90 | 93,27 Kč | 1,0 |
| 2) Pozemek, k.ú. Horní Hradiště, okres Plzeň-sever | | | 320 000,- Kč | 5 033,00 m ² |
| 0,90 | 0,95 | 0,90 | 82,63 Kč | 1,0 |
| 3) Pozemek, k.ú. Kozojedy u Kralovic, okres Plzeň-sever | | | 183 450,- Kč | 1 223,00 m ² |
| 1,00 | 0,95 | 0,90 | 175,44 Kč | 1,0 |

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace} \times K_{přístupu})$

Minimální jednotková cena za m²:

82,63 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):

117,11 Kč

Maximální jednotková cena za m²: 175,44 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

| | | |
|---|---|---------------------|
| Stanovená jednotková cena za m ² : | | 120,- Kč |
| Jednotkové množství: | × | 1,00 m ² |
| Porovnávací hodnota: | = | 120,- Kč |

Výsledná porovnávací hodnota: 120,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 104, k.ú. Žebnice

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemek v současné době využitelný pouze pro zemědělské účely

II) Nemovité věci evidované na LV č. 298, k.ú. Plasy

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- přístup k pozemkům p.č. 74 a p.č. 75/19 po veřejné zpevněné komunikacích
- pozemky p.č. 90/1 a p.č. 90/2 v ÚP jako „RI - plochy rekreace - individuální“
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k pozemkům p.č. 90/1 a p.č. 90/2 je po pozemcích jiných vlastníků (právně není zajištěn přístup)
- pozemky p.č. 74 a p.č. 75/19 v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 28.7.2022, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 05769/20-116**, byla přiřazena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k nemovité věci - pozemku **p.č. 1182/2** - orná půda, LV č. 104, v k.ú. Žebnice, obec Plasy, okres Plzeň-sever.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/36 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 74** - trvalý travní porost, pozemku **p.č. 75/19** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 90/1** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 90/2** - zahrada, LV č. 298, vše v k.ú. Plasy, obec Plasy, okres Plzeň-sever.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

„Obvyklou cena“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná 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, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 104, k.ú. Žebnice

| | |
|---|----------------------|
| Pozemek p.č. 1182/2 | |
| Výměra pozemku | 2.345 m ² |
| Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou | 31,- Kč |
| Obvyklá cena pozemku (jako celku) | 72 695,- Kč |
| Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/12 k pozemkům: | |
| (72 695,- Kč / 12 * 0,80 = 5 000,- Kč (zaokrouhлено)) | |
| Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/12 k pozemku činí: | 5 000,- Kč |

II) Nemovité věci evidované na LV č. 298, k.ú. Plasy

| | |
|--|----------------------|
| Pozemky zemědělské p.č. 74 a p.č. 75/19 | |
| Výměra pozemků | 1.901 m ² |
| Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou | 120,- Kč |
| Obvyklá cena pozemků (jako celku) | 228 120,- Kč |
| Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/36 k pozemkům: | |
| (228 120,- Kč / 36 * 0,80 = 5 000,- Kč (zaokrouhleno)) | |
| Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/36 k pozemkům činí: | 5 000,- Kč |

| | |
|--|----------------------|
| Pozemky p.č. 90/1 a p.č. 90/2 - v ÚP jako „RI - plochy rekreace - individuální“ | |
| Výměra pozemků | 1.193 m ² |
| Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou | 620,- Kč |
| Obvyklá cena pozemků (jako celku) | 739 660,- Kč |
| Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/36 k pozemkům: | |
| (739 660,- Kč / 36 * 0,80 = 16 000,- Kč (zaokrouhleno)) | |
| Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/36 k pozemkům činí: | 16 000,- Kč |

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 298 činí:

5 000,- + 16 000,- = **21 000,- Kč**

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:

5 000,- + 21 000,- = **26 000,- Kč**

REKAPITULACE

| | |
|---|--------------------|
| Cena zjištěná porovnávacím způsobem | 26 000,- Kč |
| Movité věci | 0,- Kč |
| Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží. | 0,- Kč |
| Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.* | 0,- Kč |

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen
porovnáním činí**

26 000,– Kč

Cena slovy: dvacetšesttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Michaela Konečná

V Praze, dne 6.10.2022

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném č. 504/2020 sb.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 6.10.2022

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com