

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: 26364/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 nemovité věci - pozemku p.č. 1701/22 - trvalý travní porost, LV č. 1498, v k.ú. Nýrsko, obec Nýrsko, okres Klatovy;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/36 nemovité věci - pozemku p.č. 1701/24 - trvalý travní porost, LV č. 2613, v k.ú. Nýrsko, obec Nýrsko, okres Klatovy.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 40441/10-68

Číslo položky v evidenci posudků:

060618/2024

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 platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 5. 8. 2024 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 dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 20. 8. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 22. 7. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 40441/10-68**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

- I)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 nemovité věci - pozemku **p.č. 1701/22** - trvalý travní porost o výměře 499 m², LV č. 1498, v k.ú. Nýrsko, obec Nýrsko, okres Klatovy;
- II)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/36 nemovité věci - pozemku **p.č. 1701/24** - trvalý travní porost o výměře 827 m², LV č. 2613, v k.ú. Nýrsko, obec Nýrsko, okres Klatovy.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí 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. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. 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.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 40441/10-68**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 1498, pro k.ú. Nýrsko, obec Nýrsko, okres Klatovy, vyhotovený objednavatelem, dne 22.7.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 2613, pro k.ú. Nýrsko, obec Nýrsko, okres Klatovy, vyhotovený objednavatelem, dne 22.7.2024.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Nýrsko, obec Nýrsko, okres Klatovy, vyhotovená objednavatelem, dne 22.7.2024.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu města Nýrsko týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 5. 8. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna bližší prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí z dálky.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeního místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně seřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinnou, 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.**

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

Kraj	Plzeňský	
Okres	Klatovy	
Obec	Nýrsko	
Katastrální území	Nýrsko (708453)	
Část obce	Nýrsko	
Počet obyvatel	5 033	
List vlastnictví číslo	1498	
Vlastníci:		
1.	Horvát Josef	podíl 1 / 3
	Náměstí 756, 34022 Nýrsko	
2.	Horvát Pavel	podíl 1 / 6
	náměstí Svobody 146, 38701 Volyně	
3.	Kellnhoferová Dominika	podíl 1 / 6
	Náměstí 756, 34022 Nýrsko	
4.	Kleinová Monika	podíl 1 / 3
	Mantov 184, 33301 Chotěšov	
List vlastnictví číslo	2613	
Vlastník	Kleinová Monika	podíl 1 / 36
	Mantov 184, 33301 Chotěšov	

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění:

- I)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 nemovité věci - pozemku **p.č. 1701/22** - trvalý travní porost o výměře 499 m², LV č. 1498, v k.ú. Nýrsko, obec Nýrsko, okres Klatovy;
- II)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/36 nemovité věci - pozemku **p.č. 1701/24** - trvalý travní porost o výměře 827 m², LV č. 2613, v k.ú. Nýrsko, obec Nýrsko, okres Klatovy.

Pozemky jsou situovány v okrajové, zastavěné části města Nýrsko, v rámci zahrádkářské lokality a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po veřejné, zpevněné a následně nezpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 2695 - ostatní plocha a p.č. 2731 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví města Nýrsko a dále přes nezpevněný pozemek p.č. 1701/6 - trvalý travní porost, který je ve vlastnictví jiného subjektu - soukromé osoby (**přístup není po právní stránce zajištěn**). Parkování je možné na vlastním pozemku p.č. 1701/22.

Dle informací ČSÚ ve městě Nýrsko se nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Nýrsko jsou pozemky zahrnuty v plochách jako: „ZO - zahrádkové osady“. Informace získány z WWW stránek města Nýrsko.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství pozemku:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku se nachází vedlejší stavby - přízemní, dřevěný objekt pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou a přízemní, dřevěná kůlna s pultovou střechou krytou vlnitým eternitem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo s kovovými sloupky
- kovová vrata s drátěným pletivem v kovových rámech
- venkovní schody kovové s dřevěnými stupni
- studna
- přípojky IS (pravděpodobně pouze elektro)

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná rekreaci
- ve městě se nachází kompletní IS

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci na pozemku jiného vlastníka (právně není zajištěn přístup)
- horší docházková vzdálenost k objektům občanské vybavenosti
- nebyla umožněna bližší prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

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 jednájí 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.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena za 1 m² předmětu ocenění

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 difference 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),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient přístupové komunikace** zohledňují započítání podílu na přístupové komunikaci do celkové výměry porovnatelného vzorku,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci**1. Pozemek, k.ú. Nýrsko, okres Klatovy****Pozemek:** 1701/55, LV 1570*Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***400.000,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní ze dne 11.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2023 11:20:48. Zápis proveden dne 12.01.2024.****V-7670/2023-404***Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny**pozemky:***1701/55, LV 1570**

2. Pozemky, k.ú. Bystřice nad Úhlavou, okres Klatovy

Pozemek: 487/62, LV 1454

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 425.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 838451 ze dne 18.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2023 09:00:00. Zápis proveden dne 22.11.2023.

V-6452/2023-404

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

pozemky: 487/62, LV 1454; 1035, LV 1231; 1036, LV 1323

(Předmětem prodeje byl pozemek ve výlučném vlastnictví p.č. 487/62 o výměře 286 m² a dále ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/52 pozemků p.č. 487/53 o výměře 408 m², p.č. 487/54 o výměře 397 m², p.č. 1035 o výměře 379 m², p.č. 1036 o výměře 218 m² a p.č. 487/52 o výměře 408 m², celkem tedy po zaokrouhlení 320,81 m².)

3. Pozemky, k.ú. Bystřice nad Úhlavou, okres Klatovy

Pozemek: 487/10, LV 1449

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 340.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.02.2023 11:11:25. Zápis proveden dne 24.02.2023.

V-651/2023-404

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

pozemky: 487/10, LV 1449; 487/52, LV 1231; 487/53, LV 1231; 487/54, LV 1231; 1035, LV 1231; 1036, LV 1323

(Předmětem prodeje byl pozemek ve výlučném vlastnictví p.č. 487/10 o výměře 256 m² a dále ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/26 pozemků p.č. 487/53 o výměře 408 m², p.č. 487/54 o výměře 397 m², p.č. 1035 o výměře 379 m², p.č. 1036 o výměře 218 m² a p.č. 487/52 o výměře 408 m², celkem tedy po zaokrouhlení 325,62 m².)

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Nýrsko, okres Klatovy		
Cena nemovité věci (CN)	400 000,- Kč	
Výměra (V)	227,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	1 762,11 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupové komunikace}	1,15	bez podílu na přístupové komunikaci
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,99	20.12.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	1 474,05 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Bystřice nad Úhlavou, okres Klatovy		
Cena nemovité věci (CN)	425 000,- Kč	
Výměra (V)	320,81 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	1 324,77 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupové komunikace}	1,00	včetně podílu na přístupové komunikaci
K _{přístupu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,99	31.10.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	1 216,50 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Bystřice nad Úhlavou, okres Klatovy		
Cena nemovité věci (CN)	340 000,- Kč	
Výměra (V)	325,62 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	1 044,16 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupové komunikace}	1,00	včetně podílu na přístupové komunikaci
K _{přístupu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	0,80	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,96	2.2.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	1 235,99 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{přístupové komunikace} \times K_{přístupu} \times K_{příslušenství} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		1 216,50 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 3$	1 308,85 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		1 474,05 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	1 310,- Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	1 310,- Kč
Obvyklá cena		1 310,- Kč

II. Věcné břemeno váznoucí na pozemku p.č. 1701/24

Jedná se o ocenění věcného břemene zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy (zemní kabelové vedení NN, pojistkové skříně) v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 1519-535/2016, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-0009146/VB/007 ze dne 13.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2018 09:00:00. Zápis proveden dne 16.11.2018. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín

a vázne na:

- Parcela: 1701/24

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč. Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 36
Cena po úpravě	=	-277,78 Kč
Hodnota věcného břemene		-277,78 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následujících tabulkách.

Obvyklou cenu nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálních spoluvlastnických podílů 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 redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 1498, k.ú. Nýrsko

Pozemek p.č. 1701/22	
Výměra pozemku	499 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ²	1 310,- Kč
Obvyklá cena pozemku	653 690,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 k pozemku (653 690,- Kč / 3 * 0,80 = 174 317,- Kč)	
Výsledná obvyklá cena pozemku činí: (zaokrouhleno)	174 000,- Kč

II) Nemovité věci evidované na LV č. 2613, k.ú. Nýrsko

Pozemek p.č. 1701/24	
Výměra pozemku	827 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ²	1 310,- Kč
Obvyklá cena pozemku	1 083 370,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/36 k pozemku (1 083 370,- Kč / 36 * 0,80 = 24 075,- Kč)	
Výsledná obvyklá cena pozemku činí: (zaokrouhleno)	24 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 nemovitých věcí evidovaných na LV č. 1498	174 000,- Kč
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/36 nemovitých věcí evidovaných na LV č. 2613	24 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	198 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcné břemeno na LV č. 2613) byly zjištěny, jsou.*	- 280,- Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 22. 7. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov**, č.j. **203 Ex 40441/10-68**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí:

- I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 nemovité věci - pozemku **p.č. 1701/22** - trvalý travní porost o výměře 499 m², LV č. 1498, v k.ú. Nýrsko, obec Nýrsko, okres Klatovy;
- II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/36 nemovité věci - pozemku **p.č. 1701/24** - trvalý travní porost o výměře 827 m², LV č. 2613, v k.ú. Nýrsko, obec Nýrsko, okres Klatovy.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí 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. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. 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.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

198 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** vážnoucích práv a závad)
Cena slovy: **jednostodevadesátosmtisíc Kč**

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

197 720,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** vážnoucích práv a závad)
Cena slovy: **jednostodevadesátosmdtisícšedmdsetdvacet Kč**

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 2 stran:

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace

Pozemek p.č. 1701/22



Pozemek p.č. 1701/22



Pozemek p.č. 1701/24



Pozemek p.č. 1701/24



Konzultant a důvod jeho přibrání:

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

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **060618/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 20. 8. 2024

.....

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