

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-20357

**NEMOVITÁ VĚC:** Pozemky Měchov (okr. Karlovy Vary)

Katastrální údaje: Kraj Karlovarský, okres Karlovy Vary, obec Otročin, k.ú. Měchov

Adresa: Měchov, 364 01 Měchov

**OBJEDNATEL:** AS ZIZLAVSKY v.o.s.

Adresa: Široká 5, 110 00 Praha 1

**ZHOTOVITEL:** Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Insolvenční řízení č.j. 30 MSPH 59 INS 15870/2020 (ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**75 000 Kč**

Stav ke dni: 1.10.2020

Datum místního šetření: 28.9.2020

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 13

Počet vyhotovení: 2

**V Praze, dne 1.10.2020**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/24 (jedna dvaceti čtvrtina) na pozemcích parc. č. 109/4 (ostatní plocha), parc. č. 111/1 (trvalý travní porost), parc. č. 113/2 (trvalý travní porost), parc. č. 145/4 (zahrada), parc. č. 145/5 (trvalý travní porost), parc. č. 386/6 (orná půda), parc. č. 432/6 (trvalý travní porost), parc. č. 510/11 (trvalý travní porost), parc. č. 510/12 (trvalý travní porost), parc. č. 783/1 (trvalý travní porost), parc. č. 787/4 (lesní pozemek), parc. č. 807/2 (trvalý travní porost), parc. č. 814/15 (trvalý travní porost), parc. č. 817/1 (trvalý travní porost), parc. č. 818 (ostatní plocha), parc. č. 819 (trvalý travní porost), parc. č. 820 (lesní pozemek), parc. č. 927/5 (lesní pozemek), parc. č. 927/6 (lesní pozemek) a parc. č. 1097/1 (vodní plocha) v kat. území Měchov, obec Otročín, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 42.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

### Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se 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 věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízené předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

### 3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále понížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

#### **Přehled podkladů**

Výpis z katastru nemovitostí.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních kanceláří.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

#### **Literatura:**

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Ilavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, I.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012.

## Místopis

Obec Měchov je částí obce Otročin. Nachází se cca 3 km severozápadně od obce Otročin, cca 4 km jihovýchodně od města Bečov nad Teplou a cca 8 km západně od města Toužim. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Bečově nad Teplou a v Toužimi. Do obce vedou silnice III. třídy.

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input checked="" type="checkbox"/> orná půda		
	<input checked="" type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input checked="" type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II., III. tř.			
Poloha v obci:	okrajová část - samota				
Přístup k pozemku:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

## Přístup přes pozemky:

1010/6 Obec Otročin, č. p. 48, 36401 Otročin

## Celkový popis

Oceňované pozemky se nacházejí cca 800 m západně, cca 450 m jižně a cca 850 m severně od okraje zastavěné části obce Měchov. Jedná se o soubor travnatých pozemků nepravidelných tvarů. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako trvalý travní porost, zahrada, orná půda, ostatní plocha, vodní plocha a lesní pozemek o výměře 144 944 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou částečně ohraničené lesními porosty a nacházejí se v lánu. Na travnatých pozemcích se nacházejí náletové listnaté porosty. Přes pozemky parc. č. 111/1 a parc. č. 113/2 vede nadzemní vedení VN. Pozemky jsou svažité k jihovýchodní a k jihozápadní straně. V době oceňování byly pozemky nevyužívané. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1010/6, který je ve vlastnictví obce Otročin.

Pozemky se nacházejí v CHKO Slavkovský les.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenství nebylo zjištěno.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Možný pronájem oceňovaných pozemků byl konfrontován telefonickým dotazem na příslušný Obecní úřad, kde o možném pronájmu neměli bližší informace.

## RIZIKA

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1010/6, který je ve vlastnictví obce Otročin.

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: Přes pozemky parc. č. 111/1 a parc. č. 113/2 vede nadzemní vedení VN.

Pozemky se nacházejí v CHKO Slavkovský les.

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Pozemky Měchov (okr. Karlovy Vary)

##### Porovnávací metoda

Occňované pozemky se nacházejí cca 800 m západně, cca 450 m jižně a cca 850 m severně od okraje zastavěné části obce Měchov. Jedná se o soubor travnatých pozemků nepravidelných tvarů. V Katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako trvalý travní porost, zahrada, orná půda, ostatní plocha, vodní plocha a lesní pozemek o výměře 144 944 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou částečně ohraničené lesními porosty a nacházejí se v lánu. Na travnatých pozemcích se nacházejí náletové listnaté porosty. Přes pozemky parc. č. 111/1 a parc. č. 113/2 vede nadzemní vedení VN. Pozemky jsou svažité k jihovýchodní a k jihozápadní straně. V době oceňování byly pozemky nevyužívané. K pozemkům vede nezpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 1010/6, který je ve vlastnictví obce Otročin.

##### Přehled srovnatelných pozemků:

**Název:** Nové Sedlo, **Zdroj:** [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 2633  
**Popis:** K prodeji dva pozemky o celkové výměře 25 153 m<sup>2</sup> ve vesnici Nové Sedlo – Loučky. Pozemky jsou dle Katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost a v současné době jsou zatíženy nájemním vztahem. Velká část pozemků je zahrnuta v LPIS.

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
629 000	25 153	25,01	0,92	23,01

**Název:** Trstěnice, **Zdroj:** [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 709666  
**Popis:** Na prodej pozemek o výměře 25 539 m<sup>2</sup> v k.ú. Trstěnice u Mariánských Lázní. Pozemek se nachází v těsné blízkosti komunikace, ze které je velmi dobrý přístup.

##### Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,95
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
650 000	25 539	25,45	0,88	22,40

**Název:** Kynšperk nad Ohří - Zlatá, Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 732931  
**Popis:** K prodeji pozemek vedený jako trvalý travní porost o výměře 29 722 m<sup>2</sup> v k.ú. Zlatá u Kynšperku nad Ohří. Pozemek tvoří půdní blok. Přístup po obecní zpevněné komunikaci. K pozemku není sjednána pachtovní smlouva.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
713 328	29 722	24,00	0,92	22,08

**Název:** Dolní Nivy, Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 1396  
**Popis:** K prodeji zemědělský pozemek v k.ú. Horní Rozmyšl. Jedná se o mírně svažité travnatý pozemek o celkové výměře 15 938 m<sup>2</sup>. Pozemek je téměř celý zahrnut v LPIS. Pozemek je v současné době obhospodařován.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
319 000	15 938	20,02	0,92	18,42

**Název:** Oloví, Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) - ID: 064691  
**Popis:** K prodeji soubor pěti pozemků v k.ú. Studenec u Oloví o celkové výměře 36 055 m<sup>2</sup> vedeno jako ostatní plocha, zbylé pozemky jako trvalý travní porost. Pozemky jsou momentálně nevyužívané, některé částečně zarostlé náletovými dřevinami. Některé pozemky přístupné z obecních komunikací nebo polních cest.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>c</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
745 000	36 055	20,66	0,92	19,01

**Zjištěná průměrná jednotková cena**

**20,98 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje: - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

#### **Postup výpočtu**

Průměrná jednotková cena oceňovaných nemovitostí (JTC<sub>0</sub>) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitostí (IJTC<sub>s</sub>). Jednotlivé upravené jednotkové ceny (IJTC<sub>s</sub>) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K<sub>c</sub>. Koeficient K<sub>c</sub> je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitostí byla vypočtená jako násobek průměrné jednotkové ceny srovnávacích nemovitostí (JTC<sub>0</sub>) a celkové výměry příslušné oceňované nemovitosti.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
ostatní plocha	109/4	661	21,00	1 / 24	578
trvalý travní porost	111/1	13 555	21,00	1 / 24	11 861
trvalý travní porost	113/2	9 653	21,00	1 / 24	8 446
zahrada	145/4	28	21,00	1 / 24	25
trvalý travní porost	145/5	80	21,00	1 / 24	70
orná půda	386/6	31 337	21,00	1 / 24	27 420
trvalý travní porost	432/6	4 549	21,00	1 / 24	3 980
trvalý travní porost	510/11	1 836	21,00	1 / 24	1 607
trvalý travní porost	512/12	289	21,00	1 / 24	253
trvalý travní porost	783/1	14 653	21,00	1 / 24	12 821
lesní pozemek	787/4	6 393	21,00	1 / 24	5 594
trvalý travní porost	807/2	92	21,00	1 / 24	81
trvalý travní porost	814/15	5 363	21,00	1 / 24	4 693
trvalý travní porost	817/1	46 340	21,00	1 / 24	40 548
ostatní plocha	818	629	21,00	1 / 24	550
trvalý travní porost	819	4 032	21,00	1 / 24	3 528
lesní pozemek	820	3 417	21,00	1 / 24	2 990
lesní pozemek	927/5	1 276	21,00	1 / 24	1 117
lesní pozemek	927/6	270	21,00	1 / 24	236
vodní plocha	1097/1	491	21,00	1 / 24	430
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					126 828
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	76 096,80
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>144 944</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>76 097</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

**Hodnota pozemku**

**76 097 Kč**

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání s nemovitými věcmi nabízených k obchodování v daném místě a místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 12 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5, které nejvíce odpovídaly oceňovaným pozemkům co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

### **Obvyklá cena**

**75 000 Kč**

slovy: Sedmdesátpět tisíc Kč

### **Závěr**

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/24 (jedna dvaceti čtvrtina) na pozemcích parc. č. 109/4 (ostatní plocha), parc. č. 111/1 (trvalý travní porost), parc. č. 113/2 (trvalý travní porost), parc. č. 145/4 (zahrada), parc. č. 145/5 (trvalý travní porost), parc. č. 386/6 (orná půda), parc. č. 432/6 (trvalý travní porost), parc. č. 510/11 (trvalý travní porost), parc. č. 510/12 (trvalý travní porost), parc. č. 783/1 (trvalý travní porost), parc. č. 787/4 (lesní pozemek), parc. č. 807/2 (trvalý travní porost), parc. č. 814/15 (trvalý travní porost), parc. č. 817/1 (trvalý travní porost), parc. č. 818 (ostatní plocha), parc. č. 819 (trvalý travní porost), parc. č. 820 (lesní pozemek), parc. č. 927/5 (lesní pozemek), parc. č. 927/6 (lesní pozemek) a parc. č. 1097/1 (vodní plocha) v kat. území Měchov, obec Otročin, okres Karlovy Vary, zapsáno na I.V 42 v objektivní zaokrouhlené výši **75.000,- Kč**.

V Praze 1.10.2020

Znalecká společnost s.r.o.  
Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 - Nové Město

**Znalecká doložka:**

<b>Znalecká doložka:</b>	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Lukáš Hofbauer Jakub Chrástecký.</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-20357 znaleckého deníku.

## SEZNAM PŘÍLOH

<b>Přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Částečný výpis z katastru nemovitostí	4
Kopie katastrální mapy	4
Mapa oblasti	1
Ortofotomapa	4

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2020 07:35:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: iNS pro AS ZIZLAVSKY v.o.s.

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555444 Otročin

Kat.území: 716651 Měchov

List vlastnictví: 42

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bažová Růžena, Poděbradova 118/9, 28922 Lysá nad Labem	635626/2209	1/20
FARMA Otročin s.r.o., Pražská 673, Miřetice u Klášterce nad Ohří, 43151 Klášterec nad Ohří	00116262	179/280
Holub Štěpán Mgr., Za Poříčskou bránou 315/10, Karlín, 18600 Praha 8	771209/0419	1/56
Jahelka Jiří, Přibyslavská 788/10, Žižkov, 13000 Praha 3	570623/1344	1/24
Kratochvílová Olina, č.p. 6, 34507 Všeruby	695216/1931	1/40
Sivák Jan, č.p. 134, 36401 Otročin	521001/074	1/24
Sivák Karel, Poděbradova 118/9, 28922 Lysá nad Labem	590107/1220	1/20
Sivák Martin, Jindřichovice 19, 34142 Kolinec	730603/1898	1/40
Sivák Miroslav, Bratři Venclíků 1073/8, Černý Most, 19800 Praha 9	501217/359	1/56
Siváková Mária, Harantova 132, 34021 Janovice nad Úhlavou	475129/145	1/40
Trávníčková Marcela, Soustov 29, 33901 Dlažov	725530/1933	1/40
Vodičková Anna, Ke kurtům 374/21, Písnice, 14200 Praha 4	516003/030	1/24

### B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P 109/4	661	ostatní plocha	neplodná půda	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
P 111/1	13555	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
P 113/2	9653	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
P 145/4	28	zahrada		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
P 145/5	80	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
P 386/6	31337	orná půda		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
P 432/6	4549	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond
P 510/11	1836	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna, zemědělský půdní fond

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2020 07:35:03

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555444 Otročin

Kat.území: 716651 Měchov

List vlastnictví: 42

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

P	510/12	289 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, zemědělský půdní fond
P	783/1	14653 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, zemědělský půdní fond
P	787/4	6393 lesní pozemek		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, pozemek určený k plnění funkcí lesa
P	807/2	92 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, zemědělský půdní fond
P	814/15	5363 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, zemědělský půdní fond
P	817/1	46340 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, zemědělský půdní fond
P	818	629 ostatní plocha	neplodná půda	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
P	819	4032 trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, zemědělský půdní fond
P	820	3417 lesní pozemek		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, pozemek určený k plnění funkcí lesa
P	927/5	1276 lesní pozemek		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, pozemek určený k plnění funkcí lesa
P	927/6	270 lesní pozemek		chráněná krajinná oblast - II.- IV.zóna, pozemek určený k plnění funkcí lesa
P	1097/1	491 vodní plocha	koryto vodního toku umělé	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

---

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

---

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2020 07:35:03

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555444 Otročin

Kat.území: 716651 Měchov

List vlastnictví: 42

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

### Typ vztahu

#### o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 155.263,66 Kč s příslušenstvím k podílu 1/20

Exekutor JUDr. Milan Suchánek pověřen usnesením OS v Nymburce

č.j. 7 Nc 5006/2005-10 ze dne 11.1.2005

##### Oprávnění pro

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Bělehradská  
222/128, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 60192852

##### Povinnost k

Sivák Karel, Poděbradova 118/9, 28922 Lysá nad Labem,  
RČ/IČO: 590107/1220

Parcela: 109/4, Parcela: 1097/1, Parcela: 111/1, Parcela: 113/2, Parcela: 145/4,  
Parcela: 145/5, Parcela: 386/6, Parcela: 432/6, Parcela: 510/11, Parcela:  
510/12, Parcela: 783/1, Parcela: 787/4, Parcela: 807/2, Parcela: 814/15,  
Parcela: 817/1, Parcela: 818, Parcela: 819, Parcela: 820, Parcela: 927/5,  
Parcela: 927/6

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorský úřad Praha 9 085 EX-2691/2004 -149 ze dne 27.04.2010. Právní moc ke  
dni 29.04.2010.

Z-4788/2010-403

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 10.774,24 Kč s příslušenstvím k podílu 1/40

Soudní exekutor JUDr. Karel Urban pověřen usnesením Okresního soudu v Klatovech, č.j.

15 Nc 3705/2005-5 ze dne 1.9.2005

##### Oprávnění pro

Home Credit a.s., Nové sady 996/25, Staré Brno, 60200  
Brno, RČ/IČO: 26978636

##### Povinnost k

Sivák Martin, Jindřichovice 19, 34142 Kolinec, RČ/IČO:  
730603/1898

Parcela: 109/4, Parcela: 1097/1, Parcela: 111/1, Parcela: 113/2, Parcela: 145/4,  
Parcela: 145/5, Parcela: 386/6, Parcela: 432/6, Parcela: 510/11, Parcela:  
510/12, Parcela: 783/1, Parcela: 787/4, Parcela: 807/2, Parcela: 814/15,  
Parcela: 817/1, Parcela: 818, Parcela: 819, Parcela: 820, Parcela: 927/5,  
Parcela: 927/6

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorský úřad Brno-město 97 EX-4656/2005 -184 ze dne 13.10.2010. Právní moc  
ke dni 01.12.2010.

Z-622/2011-403

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 206,- Kč s příslušenstvím k podílu 1/40

Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M., pověřen usnesením Okresního soudu v

Klatovech č.j. 27 EXE 3428/2010-4 ze dne 27.10.2010

##### Oprávnění pro

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost,  
Sokolovská 42/217, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO:  
00005886

##### Povinnost k

Kratochvilová Olina, č.p. 6, 34507 Všeruby, RČ/IČO:  
695216/1931



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2020 07:35:03

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555444 Otročin

Kat.území: 716651 Měchov

List vlastnictví: 42

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

111/1	83424	932
	84068	12623
113/2	83444	1872
	84068	701
	86811	7080
145/4	83424	28
145/5	83424	80
386/6	83401	2
	83421	25079
	86501	6224
	87311	32
432/6	83421	35
	87311	4514
510/11	83421	133
	87311	1703
510/12	87311	289
783/1	83929	1828
	83939	796
	87341	12029
807/2	86701	92
814/15	84068	86
	86701	5277
817/1	83444	18941
	84068	26217
	86701	1111
	86811	71
819	83444	4032

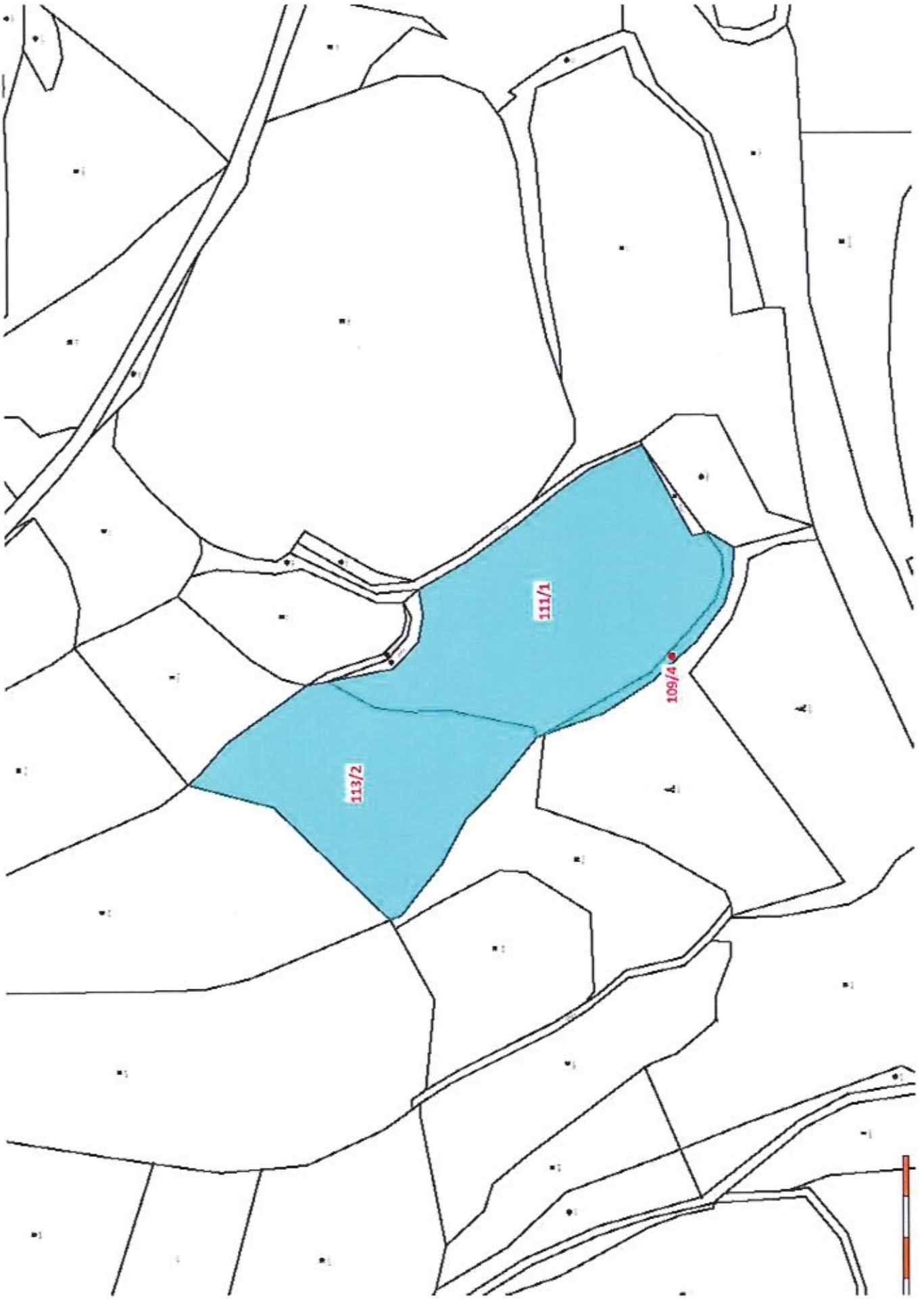
*Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován*

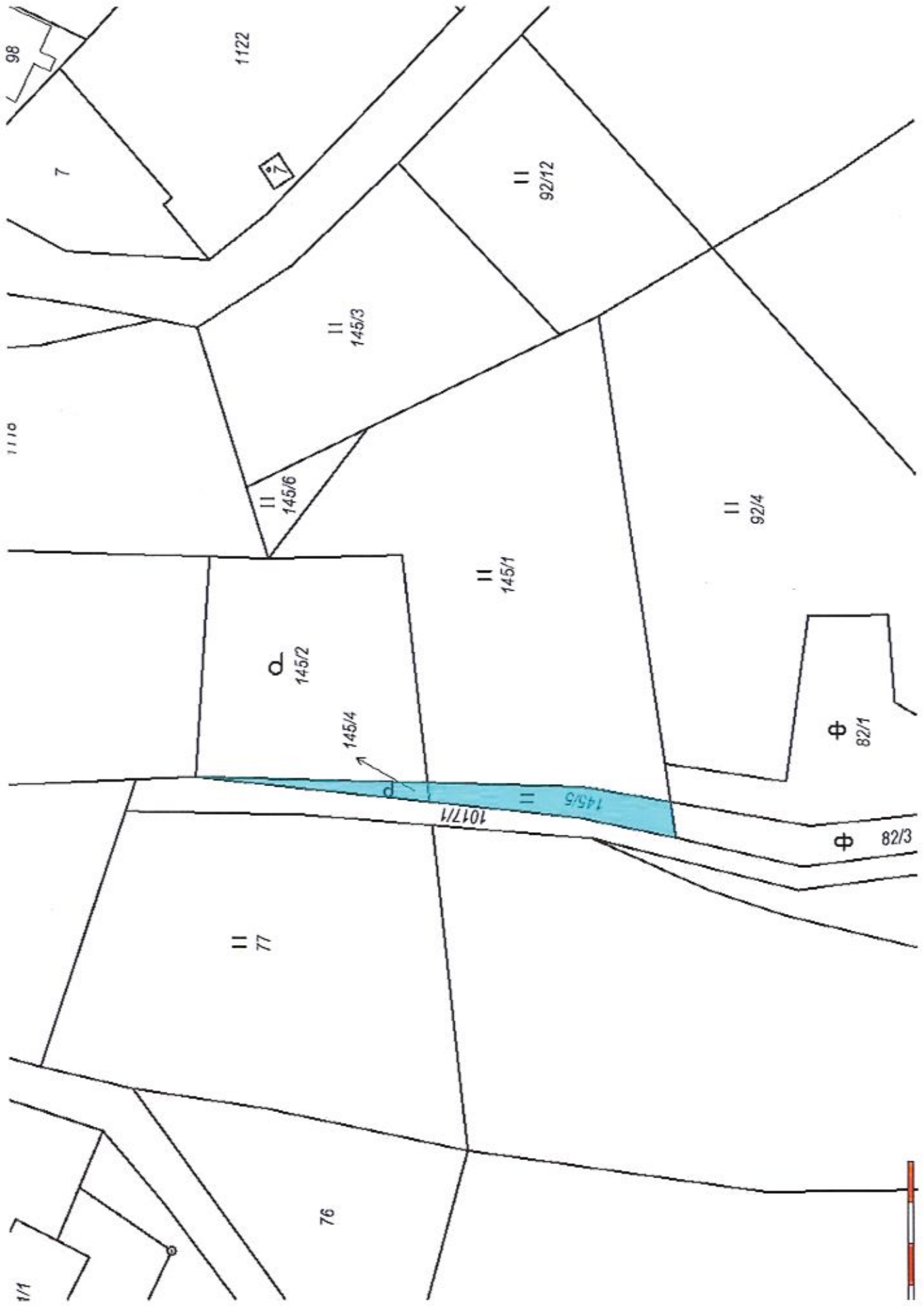
*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.*

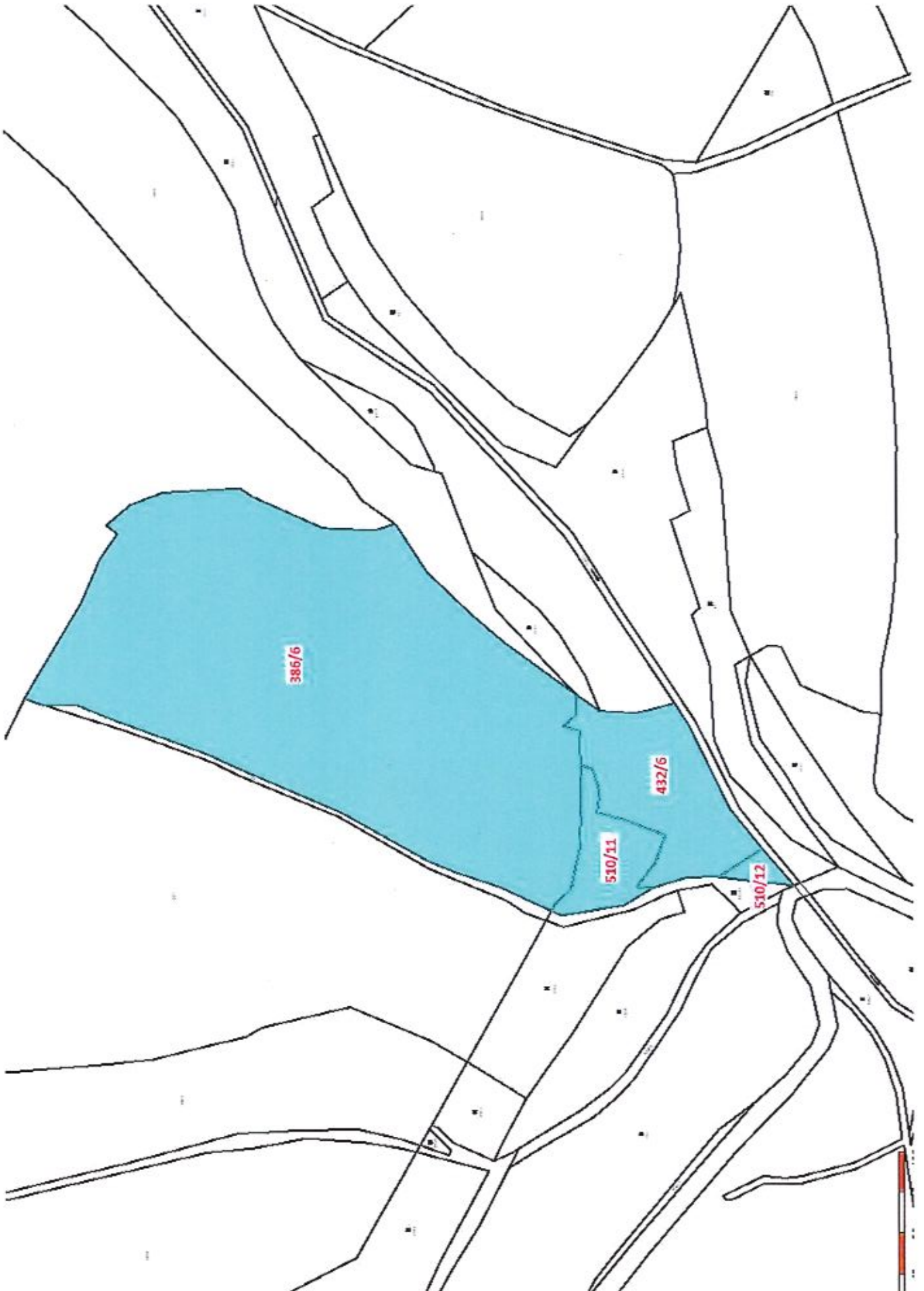
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 11.09.2020 07:42:48









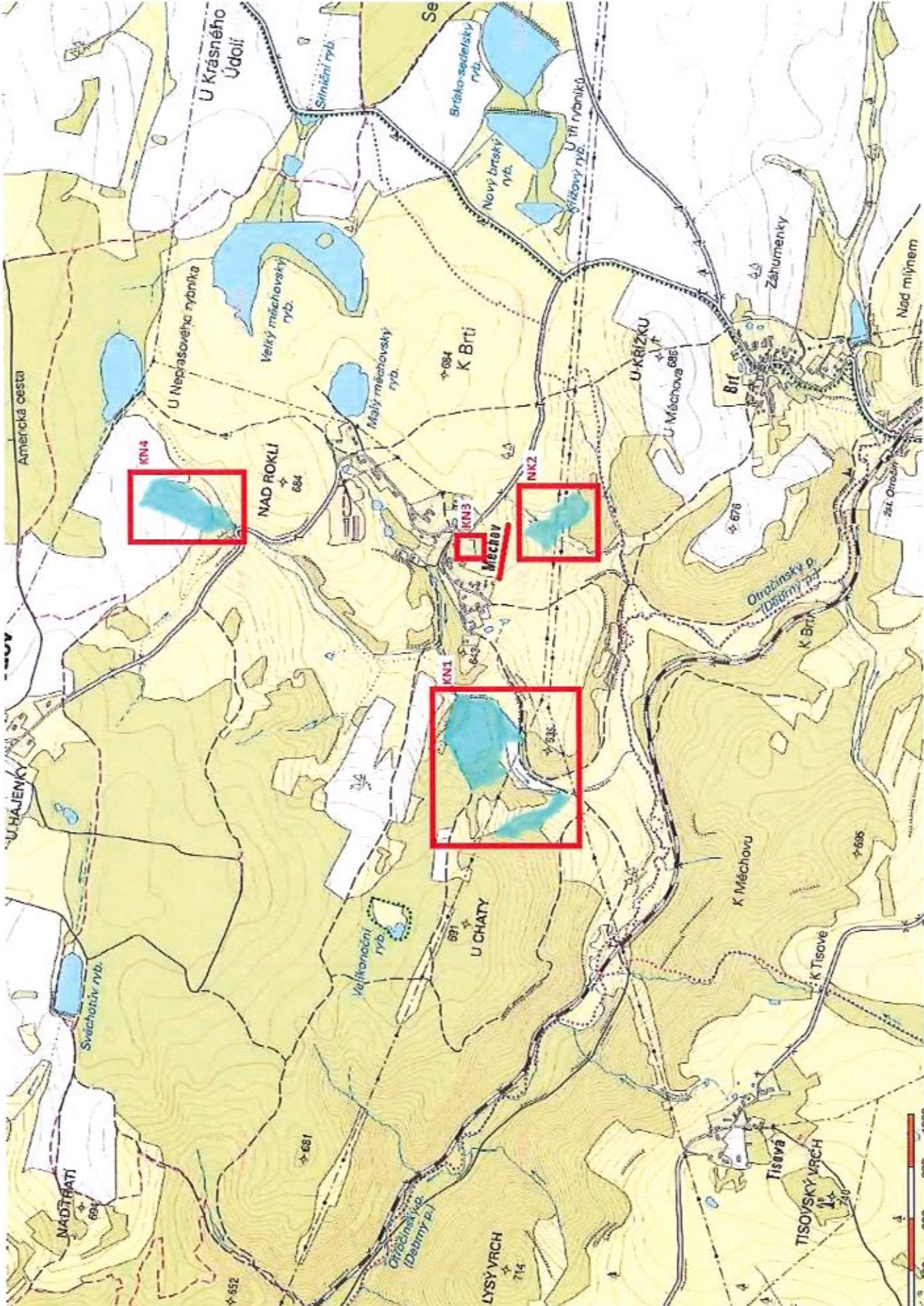
386/6

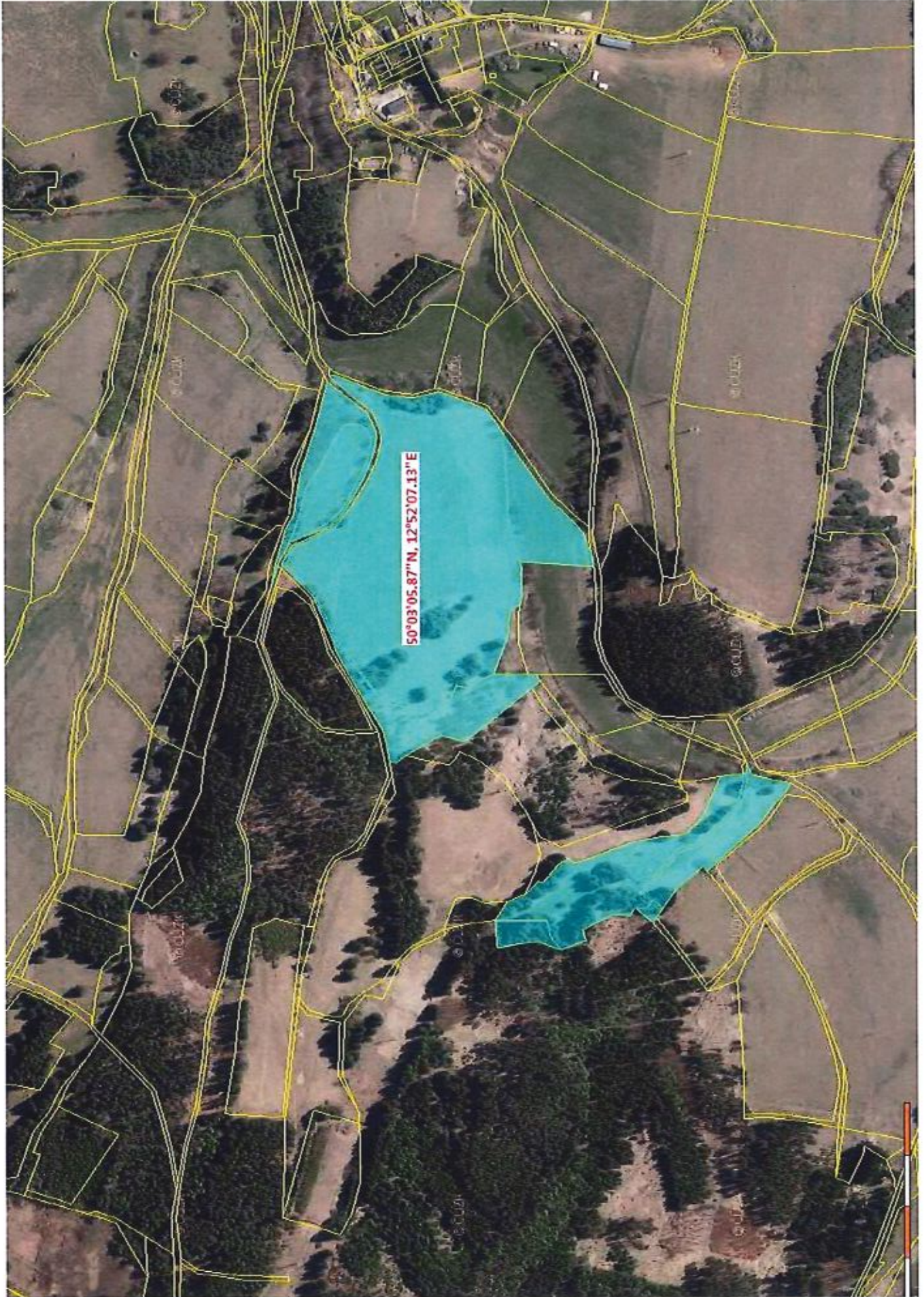
432/6

510/11

510/12















50°03'46.91"N, 12°52'42.22"E