

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: 23727/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem:

- I) pozemku p.č. St. 34 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Vrážné, č.p. 21, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 34), v k.ú. Vrážné nad Střelou, obec Pláně, okres Plzeň-sever.
II) pozemku p.č. 198/1 - zahrada, v k.ú. Vrážné nad Střelou, obec Pláně, okres Plzeň-sever.

Zadavatel posudku:

Ing. Robert Beneš insolvenční správce dlužníka: Ing.
Jiří Slach
Kosmákova 29
750 02 Přerov
IČ: 73070556

Číslo jednací zadavatele:

KSPL 27 INS 18823-2021

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení

Dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 8.4.2022 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 3 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 20 stran a 12 stran příloh.

V Praze, dne 14.6.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě požadavku objednavatele, pro potřebu insolvenčního řízení č.j. **KSPL 27 INS 18823-2021**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitých věcem:

I) pozemku p.č. **St. 34** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Vrážné, č.p. 21, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 34), v k.ú. Vrážné nad Střelou, obec Pláně, okres Plzeň-sever.

II) pozemku p.č. **198/1** - zahrada, v k.ú. Vrážné nad Střelou, obec Pláně, okres Plzeň-sever.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení č.j. **KSPL 27 INS 18823-2021**.

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 prodejkách 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 8.4.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a pana Mariana Bartáska.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 86, pro k.ú. Vrážné nad Střelou, obec Pláně, okres Plzeň-sever, vyhotovený objednavatelem dne 3.1.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Vrážné nad Střelou, obec Pláně, okres Plzeň-sever, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 8.4.2022, 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.

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.

Pro vyhodnocení tržní hodnoty bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

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: Pláně
Katastrální území: Vrážné nad Střelou (721441)

List vlastnictví číslo: 86

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Slach Jiří Ing.
Raisova 2030/2, 36001 Karlovy Vary | Podíl: 1/2 |
| 2. Štefl Petr
V Malém háji 352, 25070 Odolena Voda | Podíl: 1/2 |

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Rodinný dům č.p. 21 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 34, k.ú. Vrážné nad Střelou

Jedná se o zděný, podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími bez využitého podkroví pod mírnou sedlovou střechou s polovalbami krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Pláně, v místní části Vrážné, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Vrážné 21, 331 01 Pláně - Vrážné. Parkování je možné ve vlastní garáži nebo na vlastním pozemku. Pozemek leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1430/7 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň a na pozemku p.č. 1430/4 - ostatní plocha, a dále po veřejné, nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1433 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Pláně, č.p. 45, 331 01 Pláně, a dále také přes nezpevněný pozemek p.č. 198/7 - zahrada, který je ve vlastnictví jiného subjektu (**přístup právně zajištěn věcným břemenem**).

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, vlastní studnu a vlastní žumpu. Dle sdělení informací ČSÚ se v obci Pláně nachází hloubková kanalizace.

Objekt sestává ze dvou bytových jednotek o velikosti 2+1 (I. nadzemní podlaží) a 3+kk (II. nadzemní podlaží) každá s kompletním sociálním zařízením.

Základy:	smíšené	<i>s izolací</i>
Zdivo:	zděné	
Stropy:	betonové, systém Hurdis	<i>s rovným pohledem</i>
Střecha:	sedlová s polovalbami	
Krytina:	taška pálená	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	cementové hladké	
Vnější obklady soklu:	keramické, kamenné	
Vnitřní obklady:	keramické	<i>kuchyně - koupelna - WC</i>
Schody:	betonové	<i>povrch Teraco</i>
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně ocelové a dřevěné</i>
Okna:	dřevěná kastlová	
Podlahy obytných místností:	betonové, textilní krytiny	
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická dlažba, PVC	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ LOKÁLNÍ	kamny na tuhá paliva, el. kotlem kamny na tuhá paliva
Elektroinstalace:	220V - 400V	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	elektrický bojler	
Instalace plynu:	propanbutan	

Kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vybavení kuchyně:	kuchyňská linka - dřez plynový sporák
Vnitřní vybavení:	vana + sprch. kout + umyvadlo(a)
Záchod:	splachovací
Ostatní:	-

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření z roku 1960. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Za rodinným domem je situována zděná stodola se sedlovou střechou krytou taškou pálenou, na jejíž přední pravou část navazuje přístřešek dřevěné k-ce s pultovou střechou krytou plechovou krytinou a vlevo přízemní, zděná vedlejší stavba se sedlovou střechou krytou taškou pálenou, na kterou dále navazuje přízemní vedlejší stavba smíšené konstrukce s pultovou střechou krytou vlnitým eternitem.

Vedle stodoly vpravo je situována přízemní, zděná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou taškou betonovou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo v ocelových rámech na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z dřevěných latí
- vrata z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva 2x
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- venkovní schody
- zpevněné plochy
- studna
- žumpa
- přípojky IS

II) Pozemek p.č. 198/1, k.ú. Vražné nad Střelou

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovité věci - pozemku **p.č. 198/1** - zahrada, v k.ú. Vražné nad Střelou, obec Pláně, okres Plzeň-sever, který je situován v okrajové, zastavěné části obce Pláně, v místní části Vražné, v mírně sklonitém terénu s přístupem po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 1430/7 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň a na pozemku p.č. 1430/4 - ostatní plocha a dále po veřejné, nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1433 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Pláně, č.p. 45, 331 01 Pláně.

Dle informací ČSÚ se v obci Pláně nachází tyto inženýrské sítě: elektro a hloubková kanalizace.

Dle dostupných podkladových materiálů získaných na aktuálních www stránkách obce s rozšířenou působností, města Kralovice, nemá obec Pláně schválený a platný územní plán. Na pozemku se nachází ovocné stromy.

Při místním šetření bylo zjištěno příslušenství pozemku, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- dřevěné latě na betonových sloupcích

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

Dle předložených podkladových materiálů je předmět ocenění zatížen věcným břemenem doživotního užívání ve prospěch paní Šteflové Růženy a pana Štefla Václava. Dle sdělení pana Ing. Jiřího Slacha toto již nežijí, a proto není toto věcné břemeno oceněno.

6. Obsah znaleckého posudku

Rodinný dům č.p. 21 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 34, k.ú. Vražné nad Střelou

- 1) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění
- 2) Ocenění porovnávací metodou

Pozemek p.č. 198/1, k.ú. Vražné nad Střelou

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Rodinný dům č.p. 21 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 34, k.ú. Vrážné nad Střelou

1) Věcná práva

1.1) Cenový předpis

1.1.a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny), které bylo zřízeno listinou: Usnesení soudu číslo deníku 729/1935. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: St. 34

a vázne na:

- Parcela: 198/7

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Dle zákona č. 237/2020 Sb., se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitek, 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 službami ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užitku 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 dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 488/2020 Sb.

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	$\frac{1}{2}$
Cena po úpravě:	=	5 000,- Kč

Hodnota věcného břemene:	=	5 000,- Kč
---------------------------------	---	-------------------

2) 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. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílům, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

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, 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) Rodinný dům, k.ú. Křečov, okres Plzeň-sever

Pozemek: **St. 6/1, LV 184** Součástí je stavba: **Křečov, č.p. 4, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.620.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2021 15:17:09. Zápis proveden dne 20.05.2021.

V-825/2021-435

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

pozemky: **St. 6/1, LV 184** Součástí je stavba: **Křečov, č.p. 4, rod.dům; 40, LV 184; 1081, LV 184**

2) Rodinný dům, k.ú. Plasy, okres Plzeň-sever

Pozemek: **St. 293, LV 698** Součástí je stavba: **Plasy, č.p. 270, bydlení**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **2.500.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2021 08:45:00. Zápis proveden dne 19.05.2021.

V-802/2021-435

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

pozemky: **St. 293, LV 698** Součástí je stavba: **Plasy, č.p. 270, bydlení; 309/38, LV 698**

3) Rodinný dům, k.ú. Plasy, okres Plzeň-severPozemek: **St. 270, LV 511** Součástí je stavba: **Plasy, č.p. 255, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.03.2021 10:54:20. Zápis proveden dne 22.04.2021.**V-598/2021-435**Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 270, LV 511** Součástí je stavba: **Plasy, č.p. 255, rod.dům; 182/28, LV 511****Seznam porovnávaných objektů:**

1) Rodinný dům, k.ú. Křečov, okres Plzeň-sever	
Výchozí cena (VC):	2 620 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,86
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,20
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	2 538 759,69 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Plasy, okres Plzeň-sever	
Výchozí cena (VC):	2 500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,10
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,86
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	2 516 862,98 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Plasy, okres Plzeň-sever	
Výchozí cena (VC):	2 300 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,10
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,82
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	2 549 889,14 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{pozemku}} \times \text{K}_{\text{technického stavu}})$$

Minimální jednotková cena:	2 516 862,98 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	2 535 170,60 Kč
Maximální jednotková cena:	2 549 889,14 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	2 540 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 2 540 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 2
Cena po úpravě:	= 1 270 000,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 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%.

Vliv spoluvlastnictví	× 0,800
Cena po úpravě:	= 1 016 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 1 016 000,- Kč

Pozemek p.č. 198/1, k.ú. Vrážné nad Střelou

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, 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. Ondřejov nad Střelou, okres Plzeň-sever

Pozemek: 677, LV 87

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 280.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2021 13:59:13. Zápis proveden dne 04.02.2021. V-58/2021-435

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 677, LV 87

2) Pozemky, k.ú. Plasy, okres Plzeň-sever

Pozemek: 177/34, LV 2059

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.050.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2021 16:30:31. Zápis proveden dne 27.09.2021. V-1926/2021-435

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 177/34, LV 2059; 177/99, LV 2059

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}	$K_{datum realizace}$	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Ondřejov nad Střelou, okres Plzeň-sever			280 000,- Kč	1 353,00 m ²
1,00	0,78	1,00	265,32 Kč	1,0
2) Pozemky, k.ú. Plasy, okres Plzeň-sever			1 050 000,- Kč	1 941,00 m ²
1,10	0,89	1,10	502,33 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Nebřeziny, okres Plzeň-sever			750 000,- Kč	1 050,00 m ²
1,10	0,94	1,00	690,80 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m²: 265,32 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 486,15 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 690,80 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		490,- Kč
Jednotkové množství:	×	510,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	249 900,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	124 950,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 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%.

Vliv spoluvlastnictví	×	0,800	
Cena po úpravě:	=		99 960,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): **100 000,- Kč**

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. 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) Rodinný dům č.p. 21 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 34, k.ú. Vrážné nad Střelou

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku nebo ve vlastní garáži

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni

II) Pozemek p.č. 198/1, k.ú. Vrážné nad Střelou

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup po veřejné komunikaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- přístup po nezpevněné komunikaci

D. ZÁVĚR

Na základě požadavku objednavatele, pro potřebu insolvenčního řízení č.j. **KSPL 27 INS 18823-2021**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitých věcem:

- I) pozemku p.č. **St. 34** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Vrážné, č.p. 21, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 34), v k.ú. Vrážné nad Střelou, obec Pláně, okres Plzeň-sever.
II) pozemku p.č. **198/1** - zahrada, v k.ú. Vrážné nad Střelou, obec Pláně, okres Plzeň-sever.

I) Rodinný dům č.p. 21 s příslušenstvím a pozemkem p.č. St. 34, k.ú. Vrážné nad Střelou

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:
1 020 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Pozemek p.č. 198/1, k.ú. Vrážné nad Střelou

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:
100 000,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:
1 020 000,- + 100 000,- = 1 120 000,- Kč

Věcné břemeno, které je evidováno v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 86, pro k.ú. Vrážné nad Střelou a bylo zřízeno ve prospěch předmětu ocenění je již ve výsledných hodnotách zohledněno.

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

1 120 000,– Kč

Cena slovy: jedenmilionjednostodvacettisíc Kč

Výsledné hodnoty jsou bez odpočtu váznoucích úvěrů, práv a zástav.

Zpracovatelé posudku:

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

V Praze, dne 14.6.2022

.....
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 smluvně.

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 fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 14.6.2022

.....
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