

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: 25105/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/60 k nemovitým věcem evidovaným na LV č. 42, LV č. 270, LV č. 287, LV č. 298 a LV č. 299 (přesná specifikace předmětu ocenění je definována v zadání znaleckého posudku), vše v k.ú. Měchov, obec Otročín, okres Karlovy Vary.

Zadavatel posudku:

ROTT & BUCHTA, insolvenční správci v.o.s.
insolvenční správce dlužníka: Karel Sivák
Musílkova 1311/5e
150 00 Praha 5, Košíře
IČ: 09161872

Číslo jednací zadavatele:

KSPH 60 INS 1940/2023

Číslo položky v evidenci posudků:

017122/2023

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 17.4.2023 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 32 stran příloh.

V Praze, dne 17.5.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě požadavku objednavatele, pro potřebu insolvenčního řízení č.j. KSPH 60 INS 1940/2023, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/60 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. 109/4 - ostatní plocha, pozemku p.č. 111/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 113/2 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 386/6 - orná půda, pozemku p.č. 432/6 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 510/11 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 510/12 - trvalý travní porost, LV č. 42, vše v k.ú. Měchov, obec Otročín, okres Karlovy Vary;

II) pozemku p.č. St. 11 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku p.č. 1096 - ostatní plocha, LV č. 270, vše v k.ú. Měchov, obec Otročín, okres Karlovy Vary;

III) pozemku p.č. 92/9 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 109/3 - ostatní plocha, LV č. 287, vše v k.ú. Měchov, obec Otročín, okres Karlovy Vary;

IV) pozemku p.č. 145/4 - zahrada, pozemku p.č. 145/5 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 783/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 807/2 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 814/15 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 817/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 818 - ostatní plocha, pozemku p.č. 819 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 1097/1 - vodní plocha, LV č. 298, vše v k.ú. Měchov, obec Otročín, okres Karlovy Vary;

V) pozemku p.č. 77 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 82/3 - ostatní plocha, pozemku p.č. 92/3 - ostatní plocha a pozemku p.č. 1017/1 - ostatní plocha, LV č. 299, vše v k.ú. Měchov, obec Otročín, okres Karlovy Vary.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu insolvenčního řízení č.j. KSPH 60 INS 1940/2023.

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 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 přiřkládaná 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 směnny 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 17.4.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpisy z katastru nemovitostí č. 42, č. 270, č. 287, č. 298 a č. 299, pro k.ú. Měchov, obec Otročín, okres Karlovy Vary, vyhotovené objednavatelem, dne 1.3.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Měchov, obec Otročín, okres Karlovy Vary, vyhotovené znaleckou kanceláří, dne 17.4.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Územní plán obce Otročín.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

Objednavatelem, dlužníkem, 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: Karlovarský
Okres: Karlovy Vary
Obec: Otročín
Katastrální území: Měchov (716651)

List vlastnictví číslo: 42

Vlastník:

Sivák Karel Podíl: 1/60
Poděbradova 118/9, 28922 Lysá nad Labem

List vlastnictví číslo: 270

Vlastník:

Sivák Karel Podíl: 1/60
Poděbradova 118/9, 28922 Lysá nad Labem

List vlastnictví číslo: 287

Vlastník:

Sivák Karel Podíl: 1/60
Poděbradova 118/9, 28922 Lysá nad Labem

List vlastnictví číslo: 298

Vlastník:

Sivák Karel Podíl: 1/60
Poděbradova 118/9, 28922 Lysá nad Labem

List vlastnictví číslo: 299

Vlastník:

Sivák Karel Podíl: 1/60
Poděbradova 118/9, 28922 Lysá nad Labem

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Nemovitě věci evidované na LV č. 42, k.ú. Měchov

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/60 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 109/4 - ostatní plocha, pozemku p.č. 111/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 113/2 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 386/6 - orná půda, pozemku p.č. 432/6 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 510/11 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 510/12 - trvalý travní porost, vše v k.ú. Měchov, obec Otročín, okres Karlovy Vary.

Pozemky p.č. 109/4, p.č. 111/1 a p.č. 113/2 jsou situovány v jižní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem přes nezpevněné pozemky. Pozemky jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru. Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že na části pozemků p.č. 111/1 a p.č. 113/2 se nachází trasa nadzemního vedení.

Pozemky p.č. 386/6, p.č. 432/6, p.č. 510/11 a p.č. 510/12 jsou situovány v severní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 1040/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Karlovarský kraj, Závodní 353/88, Dvory, 360 06 Karlovy Vary a dále přes nezpevněné pozemky. Pozemky jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Dle platného územního plánu obce Otročín jsou pozemky zahrnuty v plochách jako: „NZ - plochy zemědělské“, „NSpvz - plochy smíšené nezastavěného území - pvz“ a „NSpl - plochy smíšené nezastavěného území - pl“. Informace získány z WWW stránek obce Otročín.

II) Nemovitě věci evidované na LV č. 270, k.ú. Měchov

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/60 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. St. 11 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku p.č. 1096 - ostatní plocha, vše v k.ú. Měchov, obec Otročín, okres Karlovy Vary, které jsou situovány v okrajové, zastavěné části obce Otročín, v místní části s názvem Měchov. Pozemky tvoří jednotný funkční celek a jsou situovány ve sklonitém terénu s přístupem po částečně zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 995/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Otročín, č.p. 48, 364 01 Otročín. Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že na části pozemku p.č. St. 11 se nachází trasa nadzemního vedení.

Dle informací ČSÚ v obci Otročín se nacházejí tyto inženýrské sítě: elektro a obecní vodovod.

Dle platného územního plánu obce Otročín jsou pozemky zahrnuty v návrhových plochách jako: „BV - plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské“. Informace získány z WWW stránek obce Otročín.

III) Nemovitě věci evidované na LV č. 287, k.ú. Měchov

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/60 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 92/9 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 109/3 - ostatní plocha, vše v k.ú. Měchov, obec Otročín, okres Karlovy Vary, které jsou situovány v jižní části katastrálního území a tvoří funkční celek s přístupem přes nezpevněné pozemky. Pozemky jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Dle platného územního plánu obce Otročín jsou pozemky zahrnuty v plochách jako: „NZ - plochy zemědělské“. Informace získány z WWW stránek obce Otročín.

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

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/60 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 145/4 - zahrada, pozemku p.č. 145/5 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 783/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 807/2 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 814/15 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 817/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 818 - ostatní plocha, pozemku p.č. 819 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 1097/1 - vodní plocha, vše v k.ú. Měchov, obec Otročín, okres Karlovy Vary.

Pozemky p.č. 145/4 a p.č. 145/5 jsou situovány v jižní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem přes nezpevněné pozemky. Pozemky jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemky p.č. 783/1 a p.č. 1097/1 jsou situovány v jižní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po nezpevněné komunikaci. Pozemky jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemky p.č. 807/2, p.č. 814/15, p.č. 817/1, p.č. 818 a p.č. 819 jsou situovány v jižní části katastrálního území a tvoří funkční celek s přístupem po nezpevněné komunikaci. Pozemky jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Dle platného územního plánu obce Otročín jsou pozemky zahrnuty v plochách jako: „ZX - plochy zeleně - se specifickým využitím“, „NSpl - plochy smíšené nezastavěného území - pl“ a „NZ - plochy zemědělské“. Informace získány z WWW stránek obce Otročín.

V) Nemovitě věci evidované na LV č. 299, k.ú. Měchov

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/60 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 77 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 82/3 - ostatní plocha, pozemku p.č. 92/3 - ostatní plocha a pozemku p.č. 1017/1 - ostatní plocha, vše LV č. 299, vše v k.ú. Měchov, obec Otročín, okres Karlovy Vary, které jsou situovány v jižní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem přes nezpevněné pozemky. Pozemky jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Dle platného územního plánu obce Otročín jsou pozemky zahrnuty v plochách jako: „ZX - plochy zeleně - se specifickým využitím“. Informace získány z WWW stránek obce Otročín.

6. Obsah znaleckého posudku

Komparativní metoda - stavební pozemky

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Komparativní metoda - zemědělské pozemky

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Komparativní metoda - stavební pozemky

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

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Sítiny, okres Cheb

Pozemek: 73/2, LV 126

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2022 12:18:20. Zápis proveden dne 22.09.2022.

V-5319/2022-402

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

pozemky: 73/2, LV 126

2) Pozemky, k.ú. Louka u Mariánských Lázní, okres Sokolov

Pozemek: St. 204, LV 80

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

755.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2021 11:58:19. Zápis proveden dne 12.01.2022.

V-7789/2021-409

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

pozemky: St. 204, LV 80; 235/1, LV 80

3) Pozemek, k.ú. Krásný Jez, okres Karlovy Vary

Pozemek: 697/7, LV 472

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

414.050,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2022 10:33:19. Zápis proveden dne 25.10.2022.

V-8186/2022-403

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

pozemky: 697/7, LV 472

(Výše uvedená kupní cena 414 050,- Kč byla uvedena bez DPH, kdy celková kupní cena včetně DPH činila 501 000,- Kč.)

Seznam porovnávaných objektů:

Název				Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum\ realizace}$	$K_{stavební\ připravenosti}$	$K_{přístupu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Sítiny, okres Cheb				300 000,- Kč	1 000,00 m ²
1,00	0,96	1,00	1,05	297,62 Kč	1,0
2) Pozemky, k.ú. Louka u Mariánských Lázní, okres Sokolov				755 000,- Kč	2 939,00 m ²
1,00	0,82	0,90	1,05	331,51 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Krásný Jez, okres Karlovy Vary				501 000,- Kč	1 183,00 m ²
1,05	1,00	1,10	1,00	366,67 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	297,62 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	331,93 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	366,67 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	330,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 330,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 330,- Kč

Komparativní metoda - zemědělské pozemky

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

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemky, k.ú. Prachometry, okres Karlovy Vary

Pozemek: 81, LV 97

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.707.938,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 06.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2022 15:34:27. Zápis proveden dne 05.05.2022. Číslo řízení V-3370/2022-403
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 81, LV 97; 127/2, LV 97; 423/1, LV 97; 933/9, LV 97; 1282/6, LV 97

2) Pozemky, k.ú. Bečov nad Teplou, okres Karlovy Vary

Pozemek: 389, LV 438

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 175.186,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 27.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2022 08:55:19. Zápis proveden dne 09.06.2022. Číslo řízení V-4369/2022-403
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 389, LV 438; 447, LV 438

3) Pozemek, k.ú. Políkno u Toužimi, okres Karlovy Vary

Pozemek: 103/2, LV 160

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 270.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 25.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2023 10:00:00. Zápis proveden dne 10.02.2023. Číslo řízení V-298/2023-403
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 103/2, LV 160

4) Pozemky, k.ú. Brť, okres Karlovy Vary

Pozemek: 266, LV 267

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 500.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 04.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2020 15:48:05. Zápis proveden dne 30.09.2020. Číslo řízení V-6414/2020-403
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 266, LV 267; 326/4, LV 267; 326/5, LV 267; 326/7, LV 267; 740/1, LV 267

5) Pozemek, k.ú. Chodov u Bečova nad Teplou, okres Karlovy Vary

Pozemek: 351/7, LV 157

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 25.263,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní ze dne 31.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2020 08:00:00. Zápis proveden dne 28.08.2020. Číslo řízení V-5499/2020-403
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 351/7, LV 157

6) Pozemek, k.ú. Útvina, okres Karlovy Vary

Pozemek: 1498/16, LV 454

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

180.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2021 08:00:00. Zápis proveden dne 28.12.2021.

V-11797/2021-403

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

pozemky: 1498/16, LV 454

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemky, k.ú. Prachometry, okres Karlovy Vary		2 707 938,- Kč	100 294,00 m ²
1,00	0,90	30,- Kč	1,0
2) Pozemky, k.ú. Bečov nad Teplou, okres Karlovy Vary		175 186,- Kč	7 963,00 m ²
1,00	0,90	24,44 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Políkno u Toužimi, okres Karlovy Vary		270 000,- Kč	8 399,00 m ²
1,00	1,00	32,15 Kč	1,0
4) Pozemky, k.ú. Brť, okres Karlovy Vary		500 000,- Kč	33 738,00 m ²
1,00	0,75	19,76 Kč	1,0
5) Pozemek, k.ú. Chodov u Bečova nad Teplou, okres Karlovy Vary		25 263,- Kč	2 807,00 m ²
1,00	0,75	12,- Kč	1,0
6) Pozemek, k.ú. Útvina, okres Karlovy Vary		180 000,- Kč	8 529,00 m ²
1,00	0,80	26,38 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	12,- Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	24,12 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	32,15 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	24,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 24,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 24,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 237/2020 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.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky evidované na LV č. 270 dle platného ÚP obce vedeny v návrhových plochách jako: „BV - plochy bydlení - v rodinných domech - venkovské“
- možnost parkování na vlastním pozemku p.č. St. 11

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k pozemkům evidovaným na LV č. 270 je po nezpevněné komunikaci
- neúplná občanská vybavenost obce
- horší docházková vzdálenost do centra obce
- vyjma pozemků na LV č. 270 pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

D. ZÁVĚR

Na základě požadavku objednavatele, pro potřebu insolvenčního řízení č.j. **KSPH 60 INS 1940/2023**, byla příbrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/60 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. 109/4 - ostatní plocha, pozemku p.č. 111/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 113/2 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 386/6 - orná půda, pozemku p.č. 432/6 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 510/11 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 510/12 - trvalý travní porost, LV č. 42, vše v k.ú. Měchov, obec Otročín, okres Karlovy Vary;

II) pozemku p.č. St. 11 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku p.č. 1096 - ostatní plocha, LV č. 270, vše v k.ú. Měchov, obec Otročín, okres Karlovy Vary;

III) pozemku p.č. 92/9 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 109/3 - ostatní plocha, LV č. 287, vše v k.ú. Měchov, obec Otročín, okres Karlovy Vary;

IV) pozemku p.č. 145/4 - zahrada, pozemku p.č. 145/5 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 783/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 807/2 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 814/15 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 817/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 818 - ostatní plocha, pozemku p.č. 819 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 1097/1 - vodní plocha, LV č. 298, vše v k.ú. Měchov, obec Otročín, okres Karlovy Vary;

V) pozemku p.č. 77 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 82/3 - ostatní plocha, pozemku p.č. 92/3 - ostatní plocha a pozemku p.č. 1017/1 - ostatní plocha, LV č. 299, vše v k.ú. Měchov, obec Otročín, okres Karlovy Vary.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 42, k.ú. Měchov

Pozemky p.č. 109/4, p.č. 111/1, p.č. 113/2, p.č. 386/6, p.č. 432/6, p.č. 510/11 a p.č. 510/12	
Výměra pozemků	61.880 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ²	24,- Kč
Obvyklá cena pozemků	1 485 120,- Kč
Id. spol. podíl ve výši 1/60 k pozemkům	
1 485 120,- Kč / 60 = 24 752,- Kč	
Výsledná obvyklá cena pozemků činí: (zaokrouhлено)	25 000,- Kč

II) Nemovité věci evidované na LV č. 270, k.ú. Měchov

Pozemky p.č. St. 11 a p.č. 1096	
Výměra pozemků	1.555 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ²	330,- Kč
Obvyklá cena pozemků	513 150,- Kč
Id. spol. podíl ve výši 1/60 k pozemkům	
513 150,- Kč / 60 = 8 552,50 Kč	
Výsledná obvyklá cena pozemků činí: (zaokrouhлено)	9 000,- Kč

III) Nemovité věci evidované na LV č. 287, k.ú. Měchov

Pozemky p.č. 92/9 a p.č. 109/3	
Výměra pozemků	16.536 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ²	24,- Kč
Obvyklá cena pozemků	396 864,- Kč
Id. spol. podíl ve výši 1/60 k pozemkům	
396 864,- Kč / 60 = 6 614,40 Kč	
Výsledná obvyklá cena pozemků činí: (zaokrouhleno)	7 000,- Kč

IV) Nemovité věci evidované na LV č. 298, k.ú. Měchov

Pozemky p.č. 145/4, p.č. 145/5, p.č. 783/1, p.č. 807/2, p.č. 814/15, p.č. 817/1, p.č. 818, p.č. 819 a p.č. 1097/1	
Výměra pozemků	71.708 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ²	24,- Kč
Obvyklá cena pozemků	1 720 992,- Kč
Id. spol. podíl ve výši 1/60 k pozemkům	
1 720 992,- Kč / 60 = 28 683,20 Kč	
Výsledná obvyklá cena pozemků činí: (zaokrouhleno)	29 000,- Kč

V) Nemovité věci evidované na LV č. 299, k.ú. Měchov

Pozemky p.č. 77, p.č. 82/3, p.č. 92/3 a p.č. 1017/1	
Výměra pozemků	2.528 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ²	24,- Kč
Obvyklá cena pozemků	65 472,- Kč
Id. spol. podíl ve výši 1/60 k pozemkům	
65 472,- Kč / 60 = 1 091,20 Kč	
Výsledná obvyklá cena pozemků činí: (zaokrouhleno)	1 000,- Kč

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:
25 000,- + 9 000,- + 7 000,- + 29 000,- + 1 000,- = **71 000,- Kč**

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

71 000,– Kč

Cena slovy: sedmdesátjedentisíc Kč

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

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 17.5.2023

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

znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Část výpisů z katastru nemovitostí č. 42, č. 270, č. 287, č. 298 a č. 299

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 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 **017122/2023**.

V Praze, dne 17.5.2023

.....
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