

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: 26319/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 25763/156393 k nemovitým věcem - pozemku p.č. 2201/51 - ostatní plocha, pozemku p.č. 2201/52 - ostatní plocha a pozemku p.č. 2201/53 - ostatní plocha, vše zapsané na LV č. 17033;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 15989/156393 nemovité věci - pozemku p.č. 2201/39 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Bolevec, č.p. 2255, byt. dům (LV 16481), zapsané na LV č. 17128;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3840/17377 nemovité věci - pozemku p.č. 2206/18 - ostatní plocha, zapsané na LV č. 17208;

vše v k.ú. Bolevec, obec Plzeň, okres Plzeň-město.

Zadavatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČ: 72073462

Číslo jednací zadavatele:

149 EX 2910/23-23

Číslo položky v evidenci posudků:

045598/2024

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 10. 6. 2024 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

Posudek byl vypracován v počtu 3 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 21 stran a 26 stran příloh.

V Praze, dne 31. 7. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 27. 5. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha-východ**, č.j. **149 EX 2910/23-23**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 25763/156393 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 2201/51** - ostatní plocha o výměře 51 m², pozemku **p.č. 2201/52** - ostatní plocha o výměře 6 m² a pozemku **p.č. 2201/53** - ostatní plocha o výměře 30 m², vše zapsané na LV č. 17033;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 15989/156393 nemovité věci - pozemku **p.č. 2201/39** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 381 m², na pozemku stojí stavba: Bolevec, č.p. 2255, byt. dům (LV 16481), zapsané na LV č. 17128;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3840/17377 nemovité věci - pozemku **p.č. 2206/18** - ostatní plocha o výměře 4 m², zapsané na LV č. 17208;
vše v k.ú. Bolevec, obec Plzeň, okres Plzeň-město.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **149 EX 2910/23-23**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 17033, pro k.ú. Bolevec, obec Plzeň, okres Plzeň-město, vyhotovený objednavatelem, dne 23.4.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 17128, pro k.ú. Bolevec, obec Plzeň, okres Plzeň-město, vyhotovený objednavatelem, dne 23.4.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 17208, pro k.ú. Bolevec, obec Plzeň, okres Plzeň-město, vyhotovený objednavatelem, dne 23.4.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Bolevec, obec Plzeň, okres Plzeň-město, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 10. 6. 2024.

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

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

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 10. 6. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

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

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

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

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

Objednavatelem, 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.**

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

Kraj	Plzeňský	
Obec	Plzeň	
Katastrální území	Bolevec (722120)	
Část obce	Bolevec	
Ulice	U Velkého rybníka	
Počet obyvatel	181 240	
List vlastnictví číslo	17033	
Vlastník	DEVELOPPILS s.r.o.	podíl 25 763 / 156 393
	Záhřebská 562/41, Vinohrady, 12000 Praha 2	
List vlastnictví číslo	17128	
Vlastník	DEVELOPPILS s.r.o.	podíl 15 989 / 156 393
	Záhřebská 562/41, Vinohrady, 12000 Praha 2	
List vlastnictví číslo	17208	
Vlastník	DEVELOPPILS s.r.o.	podíl 3 840 / 17 377
	Záhřebská 562/41, Vinohrady, 12000 Praha 2	

Celkový popis předmětu ocenění:

Na základě požadavku objednavatele se jedná o ocenění nemovitostního celku sestávající z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 25763/156393 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 2201/51** - ostatní plocha o výměře 51 m², pozemku **p.č. 2201/52** - ostatní plocha o výměře 6 m² a pozemku **p.č. 2201/53** - ostatní plocha o výměře 30 m², vše zapsané na LV č. 17033;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 15989/156393 nemovité věci - pozemku **p.č. 2201/39** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 381 m², na pozemku stojí stavba: Bolevec, č.p. 2255, byt. dům (LV 16481), zapsané na LV č. 17128;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3840/17377 nemovité věci - pozemku **p.č. 2206/18** - ostatní plocha o výměře 4 m², zapsané na LV č. 17208;
vše v k.ú. Bolevec, obec Plzeň, okres Plzeň-město.

Pozemky jsou situovány v okrajové, zastavěné části města Plzeň, v místní části s názvem Bolevec. Pozemky jsou situovány v rovinném až mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemcích p.č. 2201/44 - ostatní plocha, p.č. 2206/12 - ostatní plocha a p.č. 2206/16 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví statutárního města Plzeň a dále přes pozemek p.č. 2201/33 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiných subjektů (**přístup je po právní stránce zajištěn věcným břemenem služebnosti práva cesty a stezky na LV č. 17033**).

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

Dle platného územního plánu města Plzeň jsou pozemky zahrnuty v plochách jako: „Plochy smíšené obytné“. Informace získány z WWW stránek statutárního města Plzeň

Na pozemku p.č. 2201/39 stojí stavba: Bolevec, č.p. 2255, byt. dům (LV 16481), která je ve

vlastnictví jiných subjektů (třetích osob), a proto není předmětem ocenění.

Při místním šetření byly zjištěny tyto součásti pozemku, které jsou tvořeny těmito venkovními úpravami:

- zpevněné plochy dlážděné
- přípojky IS

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- vyhledávaná (atraktivní) lokalita
- ve městě se nachází kompletní IS
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- omezené parkovací možnosti v místě
- na pozemku p.č. 2201/39 stojí stavba ve vlastnictví jiných subjektů

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny*“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a 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.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

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

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena za 1 m² předmětu ocenění

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nížší** 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. pořádkové, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
 - rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
 - řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
 - výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient využitelnosti** vyjadřuje rozdílnost míry využití porovnatelného vzorku s ohledem na plošné uspořádání a případnou zastavěnost,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Bolevec, okres Plzeň-město

Pozemek: 3900, LV 18337

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 87.500,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2022 14:31:40. Zápis proveden dne 19.01.2023. V-13165/2022-405

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3900, LV 18337

2. Pozemek, k.ú. Bolevec, okres Plzeň-město

Pozemek: 2454/2, LV 18362

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.128.750,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2024 12:49:33. Zápis proveden dne 22.05.2024. V-3958/2024-405

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2454/2, LV 18362

3. Pozemky, k.ú. Bolevec, okres Plzeň-město

Pozemek: 2883/2, LV 18126

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 27.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.05.2023 13:18:15. Zápis proveden dne 31.05.2023.

V-4049/2023-405

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

pozemky:

2883/2, LV 18126; 2884/6, LV 18126

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Bolevec, okres Plzeň-město		
Cena nemovité věci (CN)	87 500,– Kč	
Výměra (V)	25,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	3 500,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{využitelnosti}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,93	21.12.2022
Jednotková cena za m ² (JC)	4 401,69 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Bolevec, okres Plzeň-město		
Cena nemovité věci (CN)	1 128 750,– Kč	
Výměra (V)	215,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	5 250,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{využitelnosti}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	1,00	24.4.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	4 772,73 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Bolevec, okres Plzeň-město		
Cena nemovité věci (CN)	2 500 000,– Kč	
Výměra (V)	419,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	5 966,59 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{využitelnosti}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	0,98	4.5.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	5 073,63 Kč	

$$\text{kde JC} = (\text{CN} / \text{V}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{využitelnosti}} \times \text{K}_{\text{přístupu}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}})$$

Minimální jednotková cena za m ²		4 401,69 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	4 749,35 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		5 073,63 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	4 750,— Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	4 750,— Kč
Obvyklá cena		4 750,— Kč

II. Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění ze dne 1.7.2015 (LV 17033)

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) - služebnost práva cesty a stezky, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 01.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2015 11:15:18. Zápis proveden dne 13.08.2015. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 2201/51

a vázne na:

- Parcela: 2201/33

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

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	25 763 / 156 393
Cena po úpravě	=	1 647,32 Kč
Hodnota věcného břemene		1 647,32 Kč

III. Věcné břemeno váznoucí na předmětu ocenění ze dne 23.7.2015 (LV č. 17033)

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny):

- strpění existence a provozování dešťové kanalizace DN 250 v rozsahu dle geometrického plánu č. 3831-58/2015,
 - v souvislosti s provozováním dešťové kanalizace DN 250 v rozsahu dle geometrického plánu č. 3831-58/2015,
- které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 23.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2015 09:43:55. Zápis proveden dne 14.09.2015. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:
- Statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, Vnitřní Město, 301 00 Plzeň
- a vázne na:
- Parcela: 2201/51
 - Parcela: 2201/52

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

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	25 763 / 156 393
Cena po úpravě	=	-1 647,32 Kč
Hodnota věcného břemene		-1 647,32 Kč

IV. Věcné břemeno váznoucí na předmětu ocenění ze dne 8.1.2016 (LV č. 17033)

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) - služebnost stezky a cesty, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 08.01.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2016 12:44:23. Zápis proveden dne 10.02.2016. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 2201/56

a vázne na:

- Parcela: 2201/51

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

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	25 763 / 156 393
Cena po úpravě	=	-1 647,32 Kč
Hodnota věcného břemene		-1 647,32 Kč

V. Věcné břemeno váznoucí na předmětu ocenění ze dne 10.12.2015 (LV č. 17033)

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) - služebnost stezky a cesty, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 10.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2016 12:46:50. Zápis proveden dne 18.02.2016; uloženo na prac. Plzeň-město. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 2201/57

a vázne na:

- Parcela: 2201/51

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

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	25 763 / 156 393
Cena po úpravě	=	-1 647,32 Kč
Hodnota věcného břemene		-1 647,32 Kč

VI. Věcné břemeno váznoucí na předmětu ocenění ze dne 14.12.2015 (LV č. 17033)

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) - služebnost stezky a cesty, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2016 12:49:22. Zápis proveden dne 22.02.2016. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 2201/58

a vázne na:

- Parcela: 2201/51

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

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	25 763 / 156 393
Cena po úpravě	=	-1 647,32 Kč
Hodnota věcného břemene		-1 647,32 Kč

VII. Věcné břemeno váznoucí na předmětu ocenění ze dne 22.4.2013 (LV č. 17208)

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) - umístění a provozování tepelné sítě v rozsahu dle geometrického plánu č. 3593-30/2013, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 22.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.04.2013. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Plzeňská teplárenská, a.s., Doubravecká 2760/1, Východní Předměstí, 301 00 Plzeň

a vázne na:

- Parcela: 2206/18

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

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	3 840 / 17 377
Cena po úpravě	=	-2 209,82 Kč
Hodnota věcného břemene		-2 209,82 Kč

VIII. Věcné břemeno váznoucí na předmětu ocenění ze dne 8.12.2014 (LV č. 17208)

Jedná se o ocenění věcného břemene zřizování a provozování vedení - podzemního komunikačního vedení v rozsahu dle geometrického plánu č. 3750-655/2014, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná 11010-020650 ze dne 08.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2015 08:57:35. Zápis proveden dne 20.02.2015. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9

a vázne na:

- Parcela: 2206/18

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

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl

× 3 840 / 17 377

Cena po úpravě

= -2 209,82 Kč

Hodnota věcného břemene

-2 209,82 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

Obvyklou cenu nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálních spoluvlastnických podílů k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 17033, k.ú. Bolevec

Pozemky p.č. 2201/51, p.č. 2201/52 a p.č. 2201/53	
Výměra pozemků	87 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ²	4.750,- Kč
Obvyklá cena pozemků	413 250,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 25763/156393 k pozemkům	
(413 250,- Kč / 156393 * 25763 * 0,80 = 54 461,- Kč)	
Výsledná obvyklá cena pozemků činí: (zaokrouhleno)	54 000,- Kč

Závady vážnouce (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.* (4x 1 650,- Kč)	- 6 600,- Kč
Práva ve prospěch (věcná břemena, atd.) byla zjištěna, jsou.*	+ 1 650,- Kč

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

Věcné břemeno (podle listiny) - služebnost práva cesty a stezky, které je evidováno v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 17033, pro k.ú. Bolevec, bylo zřízeno ve prospěch předmětu ocenění a je již ve výsledných hodnotách zohledněno.

**Obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 17033
(bez zohlednění vážnoucích věcných břemen)
54 000,- Kč**

**Obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 17033
(se zohledněním vážnoucích věcných břemen)
47 400,- Kč**

II) Nemovité věci evidované na LV č. 17128, k.ú. Bolevec

Pozemek p.č. 2201/39	
Výměra pozemku	381 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ²	4.750,- Kč
Obvyklá cena pozemku	1 809 750,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 15989/156393 k pozemku (1 809 750,- Kč / 156393 * 15989 * 0,80 = 148 017,- Kč)	
Výsledná obvyklá cena pozemku činí: (zaokrouhleno)	148 000,- Kč

Závady vážnouce (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč
--	---------------

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

III) Nemovité věci evidované na LV č. 17208, k.ú. Bolevec

Pozemek p.č. 2206/18	
Výměra pozemku	4 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ²	4.750,- Kč
Obvyklá cena pozemku	19 000,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 3840/17377 k pozemku (19 000,- Kč / 17377 * 3840 * 0,80 = 3 360,- Kč)	
Výsledná obvyklá cena pozemku činí: (zaokrouhleno)	3 000,- Kč

Závady vážnouce (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.* (2x 2 210,- Kč)	- 4 420,- Kč
---	---------------------

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

Obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 17208

(bez zohlednění vážnoucích věcných břemen)

3 000,- Kč

Při porovnání hodnoty vážnoucích práv a závad na oceňovaných nemovitostech na LV č. 17208 s výše uvedenou obvyklou cenou se při odpočtu dostáváme do záporných hodnot. S ohledem na tuto skutečnost přiměřeně využijeme ustanovení § 49, odst. 2, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění.

§49, odst. 2

Cena nemovité věci může být z důvodu závad, jimiž je zatížena, snížena nejvýše o 80 % určené ceny nemovité věci.

Obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 17208

(se zohledněním vážnoucích věcných břemen)

3 000,- Kč * 0,20 = 600,- Kč

REKAPITULACE

Celková obvyklá cena předmětu ocenění určená ze sjednaných cen (bez zohlednění váznoucích věcných břemen) 54 000,- Kč + 148 000,- Kč + 3 000,- Kč	205 000,- Kč
Celková obvyklá cena předmětu ocenění určená ze sjednaných cen (se zohledněním váznoucích věcných břemen) 47 400,- Kč + 148 000,- Kč + 600,- Kč	196 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.* (4x 1 650,- Kč + 2x 2 210)	- 11 020,- Kč
Práva ve prospěch (věcná břemena, atd.) byla zjištěna, jsou.*	+ 1 650,- Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 27. 5. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha-východ**, č.j. **149 EX 2910/23-23**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 25763/156393 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 2201/51** - ostatní plocha o výměře 51 m², pozemku **p.č. 2201/52** - ostatní plocha o výměře 6 m² a pozemku **p.č. 2201/53** - ostatní plocha o výměře 30 m², vše zapsané na LV č. 17033;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 15989/156393 nemovité věci - pozemku **p.č. 2201/39** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 381 m², na pozemku stojí stavba: Bolevec, č.p. 2255, byt. dům (LV 16481), zapsané na LV č. 17128;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3840/17377 nemovité věci - pozemku **p.č. 2206/18** - ostatní plocha o výměře 4 m², zapsané na LV č. 17208;

vše v k.ú. Bolevec, obec Plzeň, okres Plzeň-město.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

6.2. Odpověď:

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

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

205 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)
Cena slovy: **dvěstěpěttisíc Kč**

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

196 000,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)
Cena slovy: **jednostodevadesátšesttisíc Kč**

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

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

Seznam příloh obsahující celkem 26 stran:

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 17033, LV č. 17128 a LV č. 17208

Náhled katastrální mapy

Fotodokumentace

Pozemek p.č. 2201/51



Pozemek p.č. 2201/52



Pozemek p.č. 2201/53



Pozemek p.č. 2201/53



Pozemek pod objektem p.č. 2201/39



Pozemek p.č. 2206/18



Konzultant a důvod jeho přibrání:

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

Osoby podílející se na zpracování posudku:

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

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

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

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **045598/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 31. 7. 2024

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com