

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

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

---

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 15658-526/2017

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/14 k nemovitým věcem sestávající z pozemků evidovaných na LV č. 1637 (přesná specifikace předmětu ocenění je definována ve znaleckém úkolu), vše v k.ú. Stod, obec Stod, okres Plzeň-jih.

**Objednavatel posudku:**

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

**Účel posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu  
exekučního řízení č.j. 149 EX 1985/14-30

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 10.3.2017 posudek vypracoval:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních, z nichž 3 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 17 stran a 9 stran příloh.

V Praze, dne 21.3.2017

## A. NÁLEZ

---

### 1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 21.2.2017 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 1985/14-30**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/14 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. St. 1219/2** - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Stod, č.e. 23, rod. rekr (LV č. 869), pozemku **p.č. 381/18** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 389/61** - zahrada, pozemku **p.č. 389/63** - zahrada, pozemku **p.č. 389/73** - zahrada, pozemku **p.č. 3901/5** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 3901/6** - ostatní plocha, vše v k.ú. Stod, obec Stod, okres Plzeň-jih.

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.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

**V zákonu č.120/2001 Sb.** o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

*“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu”* – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

**V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*“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 věci a určí se porovnáním.”*

**Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:**

**Cena zjištěná** - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 10.3.2017, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

**Porovnávací hodnota** - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

## **2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 10.3.2017 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

## **3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Výpis z katastru nemovitostí č. 1637, pro k.ú. Stod, obec Stod, okres Plzeň-jih, vyhotovený objednavatelem dne 21.2.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Stod, obec Stod, okres Plzeň-jih, vyhotovená znaleckým ústavem dne 10.3.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na [www.dppcr.cz](http://www.dppcr.cz), zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán obce Stod.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.realitymorava.cz](http://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-jih  
**Obec:** Stod  
**Katastrální území:** Stod (755516)

**List vlastnictví číslo:** 1637

##### Vlastníci:

- |   |             |
|---|-------------|
| 1. Brož Pavel MVDr.<br>Husova 1264, 33401 Přeštice                      | Podíl: 1/4  |
| 2. Frondl Lubomír<br>č. p. 72, 33036 Čerňovice                          | Podíl: 2/14 |
| 3. Petrová Jarmila<br>Domažlická 237, 33301 Stod                        | Podíl: 3/14 |
| 4. Stulíková Jana<br>Kaznějovská 1306/50, Bolevec, 32300 Plzeň          | Podíl: 1/4  |
| 5. Ulčová Milena<br>alej Svobody 882/60, Severní Předměstí, 32300 Plzeň | Podíl: 2/14 |

## 5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/14 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. St. 1219/2 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Stod, č.e. 23, rod. rekr (LV č. 869), pozemku p.č. 381/18 - ostatní plocha, pozemku p.č. 389/61 - zahrada, pozemku p.č. 389/63 - zahrada, pozemku p.č. 389/73 - zahrada, pozemku p.č. 3901/5 - ostatní plocha a pozemku p.č. 3901/6 - ostatní plocha, vše v k.ú. Stod, obec Stod, okres Plzeň-jih, které jsou situovány v okrajové části zastavěného území města, v rekreační oblasti, netvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 3901/4 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Město Stod, nám. ČSA 294, 333 01 Stod.

Dle místního šetření a dle informací ČSÚ je ve městě Stod možnost napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení a hloubkovou kanalizaci.

Dle platného územního plánu města Stod (zveřejněného na aktuálních www stránkách města) jsou pozemky vedeny jako „RS - plochy rekreace - soukromé.“

Ocenění je provedeno dle skutečného, zjištěného stavu.

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

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- vrata z dřevěné konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- přípojky IS

**Na pozemku p.č. St. 1219/2 - zastavěná plocha a nádvoří se nachází objekt rodinné rekreace, který je ve vlastnictví jiného subjektu, proto není předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku.**

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

## 6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Pozemky
  - a) Pozemky
- 2) Ocenění porovnávací metodou

## B. POSUDEK

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

U znaku 4. uvažováno s negativním vlivem právních vztahů na prodejnost, neboť předmětem ocenění je pouze ideální spoluvlastnický podíl ve výši 2/14 (viz. odhad obvyklé ceny).

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,900$$

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,85
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	III. Rekreační oblasti	0,05
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,05
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VII. Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	0,00

7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,893$$

## Ocenění

### 1) Pozemky

#### 1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

##### 1.1.a) Pozemky – § 4, 9

#### Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Stod  
Název okresu: Plzeň-jih

#### Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O <sub>i</sub>
1 Velikost obce	II. 2001 – 5000 obyvatel	0,80
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení	0,98

Základní cena výchozí:  $ZC_v = 902,- \text{ Kč/m}^2$

**Základní cena pozemku:**  $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 322,- \text{ Kč/m}^2$   
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu:  $I_T = 0,900$

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

**Index polohy:** I<sub>p</sub> = 0,893

**Index cenového porovnání dle § 4:** I = I<sub>T</sub> × I<sub>O</sub> × I<sub>p</sub> = **0,804**

**§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I = 258,8880 Kč/m<sup>2</sup>

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
St. 1219/2	Zastavěná plocha a nádvoří	19	4 918,87
389/61	Zahrada	178	46 082,06
	Součet:	197	51 000,93

**Index trhu:** I<sub>T</sub> = 0,900

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

**Index polohy:** I<sub>p</sub> = 0,893

**Index cenového porovnání dle § 4:** I = I<sub>T</sub> × I<sub>O</sub> × I<sub>p</sub> = **0,804**



**§ 9 odst. 4 písm. a) – Jiné pozemky**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I \times 0,30 = 77,6664 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
389/63	Zahrada	339	26 328,91
389/73	Zahrada	100	7 766,64
	Součet:	439	34 095,55

**Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	IV. Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. úz. sídelní části obce	0,05
3 Povrchy	III. Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

**Index cenového porovnání:**  $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,285$

**§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 91,7700 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
381/18	Ostatní plocha - ostatní komunikace	19	1 743,63

**Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	II. Místní komunikace (I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 201 m	-0,20
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. úz. sídelní části obce	0,05
3 Povrchy	II. Komunikace s nezpevněným povrchem	-0,03
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

**Index cenového porovnání:**  $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,246$

**§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství**

Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 79,2120 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
3901/5	Ostatní plocha - silnice	35	2 772,42
3901/6	Ostatní plocha - silnice	274	21 704,09
	Součet:	309	24 476,51

**Součet cen všech typů pozemků:** = **111 316,62 Kč**

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl:	×	2 / 14
<b>Cena po úpravě:</b>	=	<b>15 902,37 Kč</b>

**Pozemky – zjištěná cena: 15 902,37 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.

**Výběr porovnatelných vzorků:**

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

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)

### **1) Pozemek Příchovice, okres Plzeň-jih**

Pozemek o celkové výměře 362 m<sup>2</sup>. Pozemek se nachází v chatové oblasti. Na pozemku se nachází rozestavěné základy chaty a suché WC. Povolena je zde zastavěnost 72 m<sup>2</sup>. Elektřina je umístěna ve sloupku na okraji pozemku. Přístupovou cestou je zde uježděná komunikace.

Nabídková CENA: 350 000,- Kč

### **2) Pozemek Bolkov, okres Plzeň-jih**

Pozemek v Bolkově, okr. Plzeň-jih o výměře 1.300 m<sup>2</sup>, která je upravena a vybavena jako výběh pro koně. Na rovinnatý a oplocený pozemek je zavedena elektřina a je zde vlastní studna, která má automatické pítko pro koně. Nově vybudovaná stáj, před kterou je zámková dlažba, je až pro 3 koně a jsou zde 2 výběhy. Vstupní brána má připravený elektrický pohon. Na pozemku je také rybníček.

Nabídková CENA: 949 000,- Kč

### **3) Pozemek Přestice, okres Plzeň-jih**

Pozemek o výměře 1.201 m<sup>2</sup> v obci Přestice, část Žerovice. Pozemek o výměře 1.201 m<sup>2</sup> se nachází v zastavbě rodinných domů a je orientován na jihozápad. V současné době je využíván jako zahradní plocha. Rozvody plynu a elektřiny jsou cca 50 m od hranice pozemku, v komunikaci na hranici pozemku městská kanalizace. Odběr vody je možný výstavbou studny.

Nabídková CENA: 960 800,- Kč

### **4) Pozemek Líně - Sulkov, okres Plzeň-sever**

Pozemek 987 m<sup>2</sup>, Líně - Sulkov, okres Plzeň-sever. Na pozemku se nachází zděná budova se zastavěnou plochou 25 m<sup>2</sup>, elektřina v mědi 230/400, obecní vodovod 10 m od pozemku, lze se napojit. V dosahu rybník a koupaliště. Pozemek k rekreaci.

Nabídková CENA: 750 000,- Kč

### **5) Pozemek Blovice, okres Plzeň-jih**

Pozemek v obci Blovice (okr. Plzeň - jih). Pozemek je o velikosti 301 m<sup>2</sup>, chata 17 m<sup>2</sup>. Pozemek se nachází v zahrádkářské kolonii. Chatka na pozemku je dřevěná, podezděná s půdičkou a sklepem. Chatka je dispozičně řešena místností. Chatka není napojena na kanalizaci, voda je čerpána z řeky. Chatka je napojena na elektřinu - vlastní elektroměr. Příjezdová cesta až k chatě.

Nabídková CENA: 275 000,- Kč

## **Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m<sup>2</sup>.

## **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 porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)
- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)

#### Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dle platného územního plánu obce jsou oceňované pozemky vedeny v plochách - „RS - plochy rekreace - soukromé“
- optimální výměra stavebního pozemku
- přístup po veřejné, zpevněné komunikaci

#### Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- na pozemku p.č. St. 1219/2 situována stavba ve vlastnictví jiného subjektu
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 657,- do 797,- Kč/m<sup>2</sup>. S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků při nižší hranici uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **660,- Kč/m<sup>2</sup>**.

#### Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{polohy}$	$K_{objektivizační}$	$K_{stavební}$ <i>připravenosti</i>	$K_{přístupu}$	$K_{vliv}$ <i>právních vztahů</i>	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
<b>Pozemek Píchovice, okres Plzeň-jih</b>					350 000,- Kč	362,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,05	1,00	1,10	797,24 Kč	1,0
<b>Pozemek Bolkov, okres Plzeň-jih</b>					949 000,- Kč	1 300,00 m <sup>2</sup>
0,95	1,05	1,00	1,00	1,10	665,30 Kč	1,0
<b>Pozemek Přestice, okres Plzeň-jih</b>					960 800,- Kč	1 201,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,05	1,00	1,10	659,66 Kč	1,0
<b>Pozemek Líně - Sulkov, okres Plzeň-sever</b>					750 000,- Kč	987,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	1,00	1,10	657,90 Kč	1,0
<b>Pozemek Blovice, okres Plzeň-jih</b>					275 000,- Kč	301,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,05	1,00	1,00	1,10	791,01 Kč	1,0

kde  $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu} \times K_{vliv\ právních\ vztahů})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	657,90 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ):	714,22 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	797,24 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	660,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 660,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 660,- Kč/m<sup>2</sup>**

## C. REKAPITULACE

**Obvyklá cena** (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

### I) Pozemky vedeny v ÚP jako „RS - plochy rekreace - soukromé“ - p.č. St. 1219/2, p.č. 389/61, p.č. 389/63 a p.č. 3893/73

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

**Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.**

<b>Pozemky vedeny v ÚP jako „RS - plochy rekreace - soukromé“ - p.č. St. 1219/2, p.č. 389/61, p.č. 389/63 a p.č. 3893/73</b>	
Výměra pozemků p.č. St. 1219/2 a p.č. 389/63	749 m <sup>2</sup>
Obvyklá hodnota pozemku za m <sup>2</sup>	660,- Kč
Obvyklá hodnota pozemků	494 340,- Kč
<b>Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/14 k pozemkům (zaokrouhlo)</b>	<b>56 000,- Kč</b>

### II) Pozemky komunikací - p.č. 381/18, p.č. 3901/5 a p.č. 3901/6

Srovnatelné pozemky komunikací se běžně neobchodují. V našem konkrétním případě za obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 2/14 k pozemkům p.č. 381/18, p.č. 3901/5 a p.č. 3901/6 považujeme cenu zjištěnou dle platného administrativního předpisu a to ve výši **4 000,- Kč** (zaokrouhlo).

**Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:**

56 000,- + 4 000,- = **60 000,- Kč**

## REKAPITULACE

Cena pozemků podle cenového předpisu	15 902,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	60 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou	0,- Kč

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

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí**

**60 000,- Kč**

Cena slovy: šedesát tisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 21.3.2017

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

.....  
Ing. Tomáš Vingrálek  
jednatel

## D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

---

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.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 15658-526/2017 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....  
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
znalecký ústav  
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha  
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)



## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

---

Fotodokumentace  
Výpis z katastru nemovitostí  
Kopie katastrální mapy

