

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: 26858/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 7/12 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. 597/3 - ostatní plocha, pozemku p.č. 2046/2 - ostatní plocha, pozemku p.č. 2047/1 - ostatní plocha a pozemku p.č. 2047/86 - ostatní plocha, LV č. 2356, vše v k.ú. Třemošná, obec Třemošná, okres Plzeň-sever.

II) pozemku p.č. 596 - trvalý travní porost a pozemku p.č. 2044/2 - trvalý travní porost, LV č. 2596, vše v k.ú. Třemošná, obec Třemošná, okres Plzeň-sever.

Zadavatel posudku:

Mgr. et Mgr. Lenka Kozlová
soudní exekutor, Exekutorský úřad Plzeň-jih
Náměstí T.G. Masaryka 345/9
Plzeň
IČ: 02709694

Číslo jednací zadavatele:

190 EX 303/23-70

Číslo položky v evidenci posudků:

012595/2025

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 19. 2. 2025 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 2 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 18 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 3. 3. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 7. 2. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Plzeň-jih**, č.j. **190 EX 303/23-70**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 7/12 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. 597/3** - ostatní plocha o výměře 36 m², pozemku **p.č. 2046/2** - ostatní plocha o výměře 205 m², pozemku **p.č. 2047/1** - ostatní plocha o výměře 265 m² a pozemku **p.č. 2047/86** - ostatní plocha o výměře 1.367 m², LV č. 2356, vše v k.ú. Třemošná, obec Třemošná, okres Plzeň-sever.

II) pozemku **p.č. 596** - trvalý travní porost o výměře 1.722 m² a pozemku **p.č. 2044/2** - trvalý travní porost o výměře 2.476 m², LV č. 2596, vše v k.ú. Třemošná, obec Třemošná, okres Plzeň-sever.

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. **190 EX 303/23-70**. 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. 2356, pro k.ú. Třemošná, obec Třemošná, okres Plzeň-sever, vyhotovený objednavatelem dne 7.2.2025.

Výpis z katastru nemovitostí č. 2596, pro k.ú. Třemošná, obec Třemošná, okres Plzeň-sever, vyhotovený objednavatelem dne 7.2.2025.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Třemošná, obec Třemošná, okres Plzeň-sever, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 19. 2. 2025.

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 obce Třemošná 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 19. 2. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila.

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.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

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

Kraj	Plzeňský	
Okres	Plzeň-sever	
Obec	Třemošná	
Katastrální území	Třemošná (770698)	
Část obce	Třemošná	
Počet obyvatel	5 051	
List vlastnictví číslo	2356	
Vlastníci:		
	1. Město Třemošná	podíl 5 / 12
	Sídliště 992, 33011 Třemošná	
	2. Nová Jaroslava	podíl 7 / 12
	č. p. 118, 33017 Chotíkov	
List vlastnictví číslo	2596	
Vlastníci:		
	1. Česká republika	podíl 1 / 4
	<i>Příslušnost hospodařit s majetkem státu</i>	
	Státní pozemkový úřad	
	Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3	
	2. Město Třemošná	podíl 1 / 6
	Sídliště 992, 33011 Třemošná	
	3. Nová Jaroslava	podíl 7 / 12
	č. p. 118, 33017 Chotíkov	

Celkový popis předmětu ocenění:**I) Nemovité věci evidované na LV č. 2356, k.ú. Třemošná**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 7/12 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 597/3** - ostatní plocha o výměře 36 m², pozemku **p.č. 2046/2** - ostatní plocha o výměře 205 m², pozemku **p.č. 2047/1** - ostatní plocha o výměře 265 m² a pozemku **p.č. 2047/86** - ostatní plocha o výměře 1.367 m², LV č. 2356, vše v k.ú. Třemošná, obec Třemošná, okres Plzeň-sever, které jsou situovány v okrajové, zastavěné městě Třemošná. Pozemky jsou situovány v rovinném až v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 286/3 - ostatní plocha a dále přes nezpevněné pozemky p.č. 2047/89 - ostatní plocha, p.č. 2047/90 - ostatní plocha a p.č. 2045 - trvalý travní porost, které jsou ve vlastnictví města Třemošná.

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

Dle platného územního plánu města Třemošná (zveřejněného na aktuálních [www](#) stránkách jsou pozemky zahrnuty v plochách:

- p.č. 597/3 - plochy změn „ZO - zeleň ochranná a izolační“,
- p.č. 2046/2 - plochy změn „ZO - zeleň ochranná a izolační“,
- p.č. 2047/1 - plochy změn část „cca 195 m² „ZO - zeleň ochranná a izolační“,
- p.č. 2047/1 - plochy změn část „cca 70 m² „HU - smíšené výrobní všeobecné“,
- p.č. 2047/86 - plochy změn „HU - smíšené výrobní všeobecné“.

Na pozemcích se nachází náletové porosty plevelného charakteru.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky 597/3 a p.č. 2046/2 v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

II) Nemovité věci evidované na LV č. 2596, k.ú. Třemošná

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 7/12 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 596** - trvalý travní porost o výměře 1.722 m² a pozemku **p.č. 2044/2** - trvalý travní porost o výměře 2.476 m², vše na LV č. 2596, vše v k.ú. Třemošná, obec Třemošná, okres Plzeň-sever, které jsou situovány v okrajové, zastavěné města Třemošná. Pozemky jsou situovány v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po nezpevněných pozemcích.

Dle platného územního plánu města Třemošná (zveřejněného na aktuálních [www](#) stránkách jsou pozemky zahrnuty v plochách:

- p.č. 596 - plochy změn „WU - vodní a vodohospodářské všeobecné“,
- p.č. 2044/2 - plochy změn „ZO - zeleň ochranná a izolační“.

Na pozemcích se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

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 zemědělských pozemků

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. 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.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (zemědělské pozemky).

Srovnatelné nemovité věci**1. Pozemky, k.ú. Bolevec, okres Plzeň-město**

Pozemek: **2517, LV 110**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

78.999,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní č. 28052321 ze dne 01.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2023 09:00:00. Zápis proveden dne 13.07.2023.

Číslo řízení

V-5524/2023-405

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

2517, LV 110; 2529/2, LV 110

2. Pozemky, k.ú. Plzeň, okres Plzeň-město

Pozemek: **14220, LV 9753**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

225.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní č. 220132 ze dne 26.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.06.2023 11:54:00. Zápis proveden dne 29.06.2023.

Číslo řízení

V-5164/2023-405

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

14220, LV 9753; 14221, LV 9753

3. Pozemek, k.ú. Bukovec, okres Plzeň-město

Pozemek: 334/1, LV 754

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

62.250,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 07.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2022 14:55:03. Zápis proveden dne 04.01.2023.

V-12597/2022-405

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 334/1, LV 754

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Bolevec, okres Plzeň-město		
Cena nemovité věci (CN)	78 999,- Kč	
Výměra (V)	1 870,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,90	14.6.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	46,94 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Plzeň, okres Plzeň-město		
Cena nemovité věci (CN)	225 000,- Kč	
Výměra (V)	4 264,00 m ²	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,90	5.6.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	53,30 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Bukovec, okres Plzeň-město		
Cena nemovité věci (CN)	62 250,- Kč	
Výměra (V)	1 245,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{datum realizace}	0,85	7.12.2022
Jednotková cena za m ² (JC)	58,82 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		46,94 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	53,02 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		58,82 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	53,- Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	53,- Kč

Obvyklá cena **53,- Kč**

II. Obvyklá cena za 1 m² komerčních pozemků

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient stavební využitelnosti** vyjadřuje rozdílnost stavební využitelnosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, plošné uspořádání a možnost zastavění),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **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. Pozemky, k.ú. Bolevec, okres Plzeň-město

Pozemek: 1582/1, LV 18360

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 46.400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2024 13:28:53. Zápis proveden dne 09.04.2024. V-2385/2024-405

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1582/1, LV 18360; 1582/4, LV 18360

2. Pozemky, k.ú. Plzeň, okres Plzeň-město

Pozemek: 8644/242, LV 23828

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.536.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.11.2023 09:40:59. Zápis proveden dne 01.12.2023. V-10074/2023-405

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 8644/242, LV 23828; 8679/3, LV 23828

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

Pozemek: 1610/1, LV 10994

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 30.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2023 09:41:25. Zápis proveden dne 13.12.2023. V-10526/2023-405

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1610/1, LV 10994

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Bolevec, okres Plzeň-město		
Cena nemovité věci (CN)	46 400 000,- Kč	
Výměra (V)	11 808,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební využitelnosti}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,97	11.3.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	2 911,30 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Plzeň, okres Plzeň-město		
Cena nemovité věci (CN)	1 536 000,- Kč	
Výměra (V)	512,00 m ²	
K _{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební využitelnosti}	1,00	srovnatelný
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,97	6.11.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	2 945,51 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Skvrňany, okres Plzeň-město		
Cena nemovité věci (CN)	30 000 000,- Kč	
Výměra (V)	8 765,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební využitelnosti}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,97	16.11.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	2 789,38 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{stavební\ využitelnosti} \times K_{přístupu} \times K_{příslušenství} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		2 789,38 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	2 882,06 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		2 945,51 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	2 880,- Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	2 880,- Kč
Obvyklá cena		2 880,- 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 ideálního spoluvlastnického podílu 7/12 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 redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 2356, k.ú. Třemošná

Pozemek p.č. 2047/86	
Výměra pozemku	1.367 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	2 880,- Kč
Obvyklá cena pozemku „jako celku“	3 936 960,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 7/12 k pozemku (3 936 960,- Kč / 12*7 * 0,80 = 1 837 248,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 7/12 k pozemku činí (zaokrouhleno):	1 837 000,- Kč

Pozemky p.č. 597/3 a p.č. 2046/2	
Výměra pozemků	241 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	53,- Kč
Obvyklá cena pozemků „jako celku“	12 773,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 7/12 k pozemkům (12 773,- Kč / 12*7 * 0,80 = 5 960,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 7/12 k pozemkům činí (zaokrouhleno):	6 000,- Kč

Pozemek p.č. 2047/1	
Výměra stavebně využitelné části pozemku	70 m ²
Výměra zbývajících částí pozemku	195 m ²
Obvyklá cena stavebně využitelné části pozemku	
Obvyklá cena stavebně využitelné části pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	2 880,- Kč
Obvyklá cena stavebně využitelné části pozemku činí „jako celku“:	201 600,- Kč
Obvyklá cena zbývajících částí pozemku	
Obvyklá cena zbývajících částí pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	53,- Kč
Obvyklá cena zbývajících částí pozemku činí „jako celku“:	10 335,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 7/12 k pozemku (201 600,- Kč + 10 335,- Kč) / 12*7 * 0,80 = 98 903 Kč	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 7/12 k pozemku činí (zaokrouhleno):	99 000,- Kč

II) Nemovitě věci evidované na LV č. 2596, k.ú. Třemošná

Pozemky p.č. 596 a p.č. 2044/2	
Výměra pozemků	4.198 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	53,- Kč
Obvyklá cena pozemků „jako celku“	222 494,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 7/12 k pozemkům (222 494,- Kč / 12*7* 0,80 = 103 830,- Kč	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 7/12 k pozemkům činí (zaokrouhleno):	104 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 2356 určená ze sjednaných cen	1 942 000,- Kč
Obvyklá cena předmětu ocenění na LV č. 2596 určená ze sjednaných cen	104 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	2 046 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva vážnoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady vážnoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- 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 7. 2. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Plzeň-jih**, č.j. **190 EX 303/23-70**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 7/12 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. 597/3** - ostatní plocha o výměře 36 m², pozemku **p.č. 2046/2** - ostatní plocha o výměře 205 m², pozemku **p.č. 2047/1** - ostatní plocha o výměře 265 m² a pozemku **p.č. 2047/86** - ostatní plocha o výměře 1.367 m², LV č. 2356, vše v k.ú. Třemošná, obec Třemošná, okres Plzeň-sever.

II) pozemku **p.č. 596** - trvalý travní porost o výměře 1.722 m² a pozemku **p.č. 2044/2** - trvalý travní porost o výměře 2.476 m², LV č. 2596, vše v k.ú. Třemošná, obec Třemošná, okres Plzeň-sever.

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**

2 046 000,- Kč

Cena slovy: dvamilionyčtyřicetšesttisíc 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 6 stran:

Fotodokumentace

Výpisy z katastru nemovitostí

Náhledy katastrálních map

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
Michaela Konečná

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 **012595/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 3. 3. 2025

.....
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