



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1168/075-4/2022

Účelem znaleckého posudku je odhad ceny obvyklé nemovitosti pro účely dědického řízení – pozemku st. pč. 23 zastavěná plocha a nádvoří, kde součástí je stavba Pláně čp. 19 bydlení, zapsané na LV č. 303, katastrální území pláně u Plas, obec Pláně, okres Plzeň-sever k březnu 2021 (14.03.2021, 15.03.2021, 30.03.2021).



Účel posudku: odhad ceny obvyklé za účelem dědického řízení

Objednavatel posudku: paní Pavla Šibrová
Špálova 281/6
323 00 Plzeň - Bolevec

Posudek vypracoval : **Znalecká kancelář nemovitosti ČR, s.r.o.**
Nad svahem 2046/8
140 00 Praha 4 – Krč
Ing. Ivana Zounarová

Datum : **25.07.2022** Praha

Znalecký posudek je proveden ve 2 vyhotoveních a obsahuje 11 stran včetně příloh.

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1.1. Účel ocenění

Účelem znaleckého posudku je odhad ceny obvyklé nemovitosti pro účely dědického řízení – pozemku st. pč. 23 zastavěná plocha a nádvoří, kde součástí je stavba Pláně čp. 19 bydlení, zapsané na LV č. 303, katastrální území pláně u Plas, obec Pláně, okres Plzeň-sever k březnu 2021 (14.03.2021, 15.03.2021, 30.03.2021).

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb o oceňování majetku ve znění zákona č.237/2020 Sb..

1.2. Způsob ocenění –

**základní pojmy a způsob ocenění podle zákonač.151/1997 Sb ve znění
zákona č. 237/2020 Sb.**

§ 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

1.3. Podklady pro ocenění

1.3.1. LV č. 303 kú. Pláně u Plas ze 15.03.2021

1.3.2. Kopie katastrální mapy, zdroj náhled www.cuzk.cz

1.3.3. Katastr nemovitostí – cenové údaje uskutečněných prodejů

1.3.4. Místní šetření dne 11.0.7.2022

1.3.5. Zákon č. 151/1997 Sb ve znění zákona č.237/2020 Sb. o oceňování majetku

1.3.6. Informace o provozu a nákladech, rekonstrukcích, běžné údržbě a opravách
ústní sdělení zástupců při místním šetření

1.3.7. Částečná projektová dokumentace

1.4. Právní stav

Bez omezení.

2. NÁLEZ

2.1. Identifikační údaje

Název předmětu ocenění:	Objekt bydlení
Adresa předmětu ocenění:	Pláně
Okres:	Plzeň - sever
Obec:	Pláně
List vlastnictví:	č. 303
Katastrální území:	721433 Pláně u Plas

2.2. Poloha

Předmětná nemovitost se nachází při hlavní komunikaci obce Pláně na okrese Plzeň – sever. Hlavní budova stojí u požární nádrže obce.

Pláně jsou vesnice ve střední části okresu Plzeň-sever, šest kilometrů severozápadně od Plas. V celé stejnojmenné obci, která zahrnuje také Korytka, Ondřejov a Vrážné, žije 358 stálých obyvatel.

V samotných Pláních žije okolo 90 obyvatel. Ves je součástí Mikroregionu Dolní Střela. Místo je vyhledávanou rekreační lokalitou. V místě občanská vybavenost pouze základní. Dopravní dostupnost obce je průměrná, veřejnou dopravu zajišťují autobusy s nepravidelnými spoji.

Autobusová zastávka v blízkosti předmětné nemovitosti.

Přístup/příjezd je z veřejné komunikace.

V místě jsou inženýrské sítě – elektro, vodovod a kanalizace.

2.3. Popis

Pozemek	druh pozemku	výměra
Pč.st. 23	zastavěná plocha a nádvoří	1.062 m ²
Součástí je stavba: Pláně, čp. 19, bydlení		
Na pozemku stavby hlavní se nachází stavba stodoly		
Z toho		
Zastavěná plocha stavby bydlení		207 m ²
Zastavěná plocha stodoly		124 m ²

Předmětnou nemovitostí je zděný, nepodsklepený, přízemní stavba určená k bydlení bez obytného podkroví. Původně se jednalo o venkovské stavení s vedlejší stavbou stodoly. Následně byla stavba užívána jako ubytovna a od roku 2009 jako rekreační objekt.

Původní hlavní stavba je cca z 20. let minulého století (dle sdělení cca 1923), v roce 1970 byla provedena výměna střešní krytiny, odstraněny původní dobové prvky – kamna, špaletová okna, dřevěné tesařské zárubně s původními dřevěnými dveřmi, byly vyměněny části původních oken za typová dřevěná zdvojená šroubovaná, výměna původních dřevěných zárubní s původními dřevěnými dveřmi za ocelové zárubně a typové dveře, byly provedeny ocelové rozvody ústředního vytápění s kotlem na tuhá paliva, v roce 1980 provedeny nové rozvody elektrika. V minulosti byla provedena přístavba zádveří 2,45 x 4,55 m, později legalizována v roce 2013. Dle sdělení částečné úpravy domu byly provedeny ještě v roce 2009, kdy byla nemovitost změnila vlastníka. Ty spočívaly ve výměně podlahové krytiny v kuchyni, byla položena keramická dlažba a nově byla rekonstruována koupelna, byly vyměněny původní radiátory za ocelové deskové, byl osazen alternativní elektrokotel. Nemovitost je napojena na inženýrské sítě veřejného vodovodu, elektro a kanalizace. Na pozemku st. pč. 23 umístěna kopaná studna.

Půdorys hlavní budovy je obdélníkový, skládá se ze dvou částí – obytné části a části sestávající z garáže, kotelny a vstupu na půdu. Garáž, kotelna i vstup na půdu mají samostatné vstupy ze dvora. Dispozice obytné části je 3+1. Celková podlahová plocha bytová je 100,40 m², celková plocha garáže, kotelny a vstupu na půdu je 37,10 m². Celková plocha budovy všech částí je 137,50 m². Půdní prostor není stavebně upravený.

Dispozice

Pokoj	30,10 m ²
Pokoj	12,40 m ²
Pokoj	12,60 m ²
Kuchyň	18,40 m ²
Zádveří	8,00 m ²
Chodba	7,10 m ²
WC	1,60 m ²
Koupelna	10,20 m ²
Celková podlahová plocha bytová	100,40 m²
Garáž	32,40 m ²
Kotelna	2,90 m ²
Vstup na půdu	1,80 m ²
Celková podlahová plocha nebytová	37,10 m²
Celková plocha objektu bydlení čp. 23	137,50 m²

Konstrukce zděná, základy kamenné bez izolací, omítky vnitřní štukové, vnější vápenocementové střecha sedlové dřevěné trémové konstrukce s polovalbou ve štítě do ulice, krytina tašková keramická, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu úplné, okna dřevěná původní špaletová a dřevěná typová zdvojená šroubovaná, vnitřní dveře typové do ocelových zárubní, podlahy prkenné, keramická dlažba, koberce, vytápění je ústřední, rozvody ocelové, radiátory ocelové deskové Radik, kde zdrojem je kotel na tuhá paliva a alternativní kotel elektrokotel, ohřev teplé užitkové vody elektrický boiler, v domě rozvody elektroinstalace světelné i motorové, vybavení koupelen standardní, bleskosvod instalován.

Energetická náročnost budovy G – mimořádně neúsporná.

Stavebně technický stav domu je velmi zhoršený i vlivem sezónního užívání.

Po celém obvodu domu je patrný průsak vlhkosti, poškozeny vnější omítky fasády a lokálně i vnitřní. Tento nálezn odpovídá době a technologii výstavby. Budova se nachází přímo u požární nádrže. Vybavení a technologie odpovídají 90. letům minulého století, velká část prvků krátkodobé životnosti dožilá. Elektro kotel nefunkční.

Stav budovy, pokud by měl odpovídat současným standardům bydlení, je před nutnou nákladnou generální rekonstrukcí. Energetická náročnost budovy G – mimořádně neúsporná (odhadem).

Na pozemku stavby hlavní st. pč. 23 se nachází stavba kamenné stodoly s částečně dřevěnými stěnami a štítu se sedlovou střechou dřevěné trémové konstrukce s taškovou krytinou. Stodola je v podprůměrném stavebnětechnickém stavu s neprováděnou údržbou. Západní část stodoly je částečně podsklepena.

Parametry

Zastavěná plocha objektu bydlení	207,00 m ²
Podlahová plocha bytová	100,40 m ²
Podlahová plocha užitná objektu bydlení	137,50 m ²
Stodola zastavěná plocha	124,00 m ²
Výměra pozemku	1.062 m ²

3. OCENĚNÍ

- 3.1. Cena obvyklá - podle zákona č.151/1997 Sb ve znění zákona č.237/2020 Sb, §2 odstavec 2)
3.2. Závěrečná analýza pro odhad ceny obvyklé nemovitosti

3.1. Cena obvyklá - podle zákona č.237/2020 Sb, §2 odstavec 2)

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Vstupními údaji jsou Data o cenových údajích dostupná z katastru nemovitostí z uskutečněných prodejů. Následné porovnání vychází z uskutečněných prodejů těchto nemovitostí v místě.

Porovnání uskutečněných prodejů a aktuální nabídky obdobných nemovitostí v místě

1/ Uskutečněný prodej nemovitosti 01/2020 Líté, Plzeň-sever
Pč. 34/2, St.19/2, LV 906 součástí je stavba Líté čp.34 RD
Líté, ZP RD 238 m², UP bytová 166 m², ZP stodoly 135 m², ZP stavby garáže 30 m², pozemky celkem 896 m², starší RD s částečnou rekonstrukcí v 90.letech minulého století
Smlouva kupní ze dne 02.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2020.
Zápis proveden dne 05.01.2020
Číslo řízení: V-41/2020-435
Kupní cena: **2.160.000,00 Kč, tj. 13.012,05 Kč/m²** podlahové plochy bytové



Komentář: obdobná nemovitost, obdobný stav, stodola, garáž, Plzeň-sever

2/ Uskutečněný prodej nemovitosti 10/2020
St. 69, LV 66 Součástí je stavba: Mrtník, čp. 64, RD; St. 141, LV 66 Součástí je stavba: bez čp/če, garáž; 1078/1, LV 66
ZP RD 178 m², UP RD 133 m², ZP garáže 28 m², výměra pozemků celkem 1.346 m²
Smlouva kupní ze dne 13.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2020.
Zápis proveden dne 24.11.2020.
Číslo řízení: V-1868/2020-435
Kupní cena: **1.899.999,00 Kč, tj. 14.285,70 Kč/m²** podlahové plochy bytové



Komentář: obdobná nemovitost, po částečné rekonstrukci, Plzeň-sever

3/ Uskutečněný prodej nemovitosti
St. 78, LV 514 Součástí je stavba: Nekmíř, čp. 68, rod.dům; 530/2, LV 514; 530/3, LV 514
ZP RD 166 m², UP 125 m², pozemky celkem 722 m², stav po rekonstrukci
Smlouva kupní ze dne 15.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2021 10:20:30.
Zápis V-6468/2021-407
proveden dne 10.12.2021.
Číslo řízení: V-12516/2021-405 V-6468/2021-407
Kupní cena: **3.590.000,00 Kč, tj. 28.720,00 Kč/m²** podlahové plochy bytové



Komentář: nemovitost RD, po rekonstrukci, Plzeň-sever

4/ Uskutečněný prodej nemovitosti 2/2021, Žebnice, Plzeň-sever
 St. 67, LV 103 Součástí je stavba: Žebnice, č.p. 58, rod.dům; 19/1, 19/6, vše LV 103
 ZP RD 130 m², UP 93 m², pozemky celkem 791 m², původní
 Smlouva kupní ze dne 12.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2021 10:45:00.
 Zápis V-315/2021-435 proveden dne 10.03.2021.
 proveden dne 10.12.2021.

Číslo řízení: V-315/2021-435

Kupní cena: 2.450.000,00 Kč, tj. 26.344,40 Kč/m² podlahové plochy bytové



Komentář: obdobná nemovitost, původní stav, Plzeň-sever

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen výše uvedených porovnávaných nemovitostí, případně jednotkových cen odvozených z těchto nemovitostí (podlahová plocha bytová, cena nemovitosti jako celku). Tyto vybrané porovnávané nemovitosti představují obdobné nemovitosti situované v rámci dané lokality, jejichž prodej byl realizován k datu ocenění. Pohybují se v rozpětí 13.000 až 29.000,00 Kč/m² podlahové plochy bytové. Druhou jednotkovou cenou je cena kupní za obdobné nemovitosti v místě a ta se pohybuje od 1.900.000,00 až 3.590.000,00 Kč - horní hranice u nemovitosti po rekonstrukci. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na velikost, standard, technický stav domu a rozsah pozemkového zázemí. Rozhodující je stavebně technický stav.

Porovnávací hodnota (jednotková cena m² podlahové plochy bytové)

$$100,40 \text{ m}^2 \times 23.000,00 \text{ Kč/m}^2 = 2.309.200,00 \text{ Kč}$$

Porovnávací hodnota (jednotková cena kupní cena obdobné nemovitosti v místě)

2.300.000,00 Kč

Cena obvyklá

2.300.000,00 Kč

3.2. Závěrečná analýza pro návrh obvyklé ceny nemovitostí

Uvažované parametry rekapitulace:

1/

Obec Líté, Plzeň-sever

Umístění vzdálenost od Plzně 28 km

Počet obyvatel obce 218

Výměra pozemků 896 m²

Podlahová plocha bytová (užitná plocha RD bytová) 166 m²

Příslušenství stodola, garáž

Stavebně technický stav srovnatelný

Doba uskutečněného prodeje 1/2020

2/

Obec Mrtník, Plzeň-sever

Umístění vzdálenost od Plzně 26 km

Počet obyvatel obce 344

Výměra pozemků 1.346 m²

Podlahová plocha bytová (užitná plocha RD bytová) 133 m²

Příslušenství garáž

Stavebně technický stav srovnatelný

Doba uskutečněního prodeje 10/2020

3/

Obec Nekmír, Plzeň-sever

Umístění vzdálenost od Plzně 19 km

Počet obyvatel obce 549

Výměra pozemků 722 m²

Podlahová plocha bytová (užitná plocha RD bytová) 125 m²

Příslušenství ne

Stavebně technický stav po rekonstrukci

Doba uskutečněního prodeje 10/2021

4/

Obec Žebnice, Plzeň-sever

Umístění vzdálenost od Plzně 28 km

Počet obyvatel obce 200

Výměra pozemků 791 m²

Podlahová plocha bytová (užitná plocha RD bytová) 93 m²

Příslušenství ne

Stavebně technický stav původní srovnatelný (dochovány dobové prvky)

Doba uskutečněního prodeje 2/2021

Všechny porovnávané nemovitosti jsou umístěny v okruhu od 7 do 13 km od Pláni u Plas a 19 až 28 km od Plzně. Kromě porovnání 3/ v obci Nekmír jsou nemovitosti situovány v malých obcích s přibližně stejným počtem obyvatel od 200 do 344 (zdroj ČSÚ). Kromě porovnání v obci Nekmír jsou nemovitosti v obdobném stavebně technickém stavu – původním před rekonstrukcí. Všechny nemovitosti jsou přízemní, bez stavebně upraveného podkroví. Porovnání v obci Nekmír je záměrně uváděno, aby byl patrný cenový rozdíl u nemovitostí po rekonstrukci ve větší obci. Všechny uskutečněné prodeje jsou provedeny v období cca 12 měsíců k datu ocenění předmětné nemovitosti.

Pozitiva spojená s předmětnou nemovitostí

- Místo je vyhledávanou rekreační lokalitou
- Pozemek o celkové výměře 1.062 m²
- Příslušenství garáže, stodoly
- Spádová oblast Plzně, cca 30 km

Negativa spojená s předmětnou nemovitostí

- Stavebně technický stav poplatný době výstavby
- Necitlivá rekonstrukce v 70. a 90. letech minulého století
- Vlhkost
- Energetická náročnost budovy

Po zvážení všech rozhodujících faktorů ovlivňujících cenu předmětné nemovitosti na její prodejnost je obvyklá cena k březnu 2021 odhadovaná ve výši **2.300.000,00 Kč**, kde pro zvážení byla užitá porovnávací hodnota podle zákona č.151/1997 Sb o oceňování majetku ve znění zákona č.237/2020 Sb, §2 odstavec 2).

4. ZÁVĚR

Účelem znaleckého posudku je odhad ceny obvyklé nemovitosti pro účely dědického řízení – pozemku st. pč. 23 zastavěná plocha a nádvoří, kde součástí je stavba Pláně čp. 19 bydlení, zapsané na LV č. 303, katastrální území pláně u Plas, obec Pláně, okres Plzeň-sever k březnu 2021 (14.03.2021, 15.03.2021, 30.03.2021).

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb o oceňování majetku ve znění zákona č.237/2020 Sb..

Odhad ceny obvyklé je :

2.300.000,00 Kč

Slovy: **Dvamilionytřistatisíc** Korun českých

Znalecký posudek jsme podali jako ústav, který byl Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 25.1.2013 pod čj. 181/2012-ODS-SZN/6 zapsán do I. oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění oceňování nemovitostí.

Zápisem ze zákona 23.03.2021 přejmenováno na Znalecká kancelář nemovitosti ČR, s.r.o..

Znalecký úkon byl zapsán pod pořadovým číslem 1168/075-4/2022 do znaleckého deníku.

V souladu s ustanovením § 127a zákona č.99/163 Sb. Občanského soudního řádu ve znění pozdějších předpisů Znalecká kancelář nemovitosti ČR, s.r.o. prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého posudku.

Datum : 25.07.2022 Praha



Znalecká kancelář nemovitosti ČR, s.r.o.
Vz. Ing. Ivana Zouharová

Ivana Zouharová

5. PŘÍLOHY

- 1 / LV č. 303 kú. Pláně u Plas
- 2/ Kopie katastrální mapy, letecký snímek
- 3/ Fotodokumentace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.03.2021 00:00:00

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 530336 Pláně

Kat.území: 721433 Pláně u Plas

List vlastnictví: 303

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Šibra Jan Ing. a Šibrová Marie, Špálova 281/6, Bolevec, 32300 Plzeň	430918/016	
	455808/083	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	23	1062	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Pláně, č.p. 19, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 23					

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 17.09.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.03.2009.

V-448/2009-435

Pro: Šibra Jan Ing. a Šibrová Marie, Špálova 281/6, Bolevec, 32300 Plzeň RČ/IČO: 430918/016
455808/083

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Kralovice, kód: 435.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 29.07.2022 13:39:14

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:



