

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: 24299/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) nemovitých věcí - pozemku p.č. 153/1 - vodní plocha, pozemku p.č. 153/9 - vodní plocha, pozemku p.č. 199 - vodní plocha, pozemku p.č. 234/1 - vodní plocha, pozemku p.č. 312 - vodní plocha, pozemku p.č. 858/5 - ostatní plocha a pozemku p.č. 858/22 - ostatní plocha, LV č. 115, vše v k.ú. Nedvědice u Soběslavi, obec Soběslav, okres Tábor.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/17 k nemovité věci - pozemku p.č. 901/12 - ostatní plocha, LV č. 322, v k.ú. Nedvědice u Soběslavi, obec Soběslav, okres Tábor.

Zadavatel posudku:

Mgr. Marcel Kubis
soudní exekutor, Exekutorský úřad Šumperk
Masarykovo nám. 44/4
789 01 Zábřeh na Moravě
IČ: 72043202
DIČ: CZ7803135681

Číslo jednací zadavatele:

139 EX 23477/21-081

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 aktuálním znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 23.5.2022 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

Posudek byl vypracován v počtu ve 2 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:
Celkem posudek obsahuje 19 stran a 18 stran příloh.

V Praze, dne 15.9.2022

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 25.4.2022, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 23477/21-081**, byla příbrána znalecká kancelář a to k ocenění:

I) nemovitých věcí - pozemku **p.č. 153/1** - vodní plocha, pozemku **p.č. 153/9** - vodní plocha, pozemku **p.č. 199** - vodní plocha, pozemku **p.č. 234/1** - vodní plocha, pozemku **p.č. 312** - vodní plocha, pozemku **p.č. 858/5** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 858/22** - ostatní plocha, LV č. 115, vše v k.ú. Nedvědice u Soběslavi, obec Soběslav, okres Tábor.

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/17 k nemovité věci - pozemku **p.č. 901/12** - ostatní plocha, LV č. 322, v k.ú. Nedvědice u Soběslavi, obec Soběslav, okres Tábor.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **139 EX 23477/21-081**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odsat. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

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

Vymezení pojmů dle legislativy:**Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

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

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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.“

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 23.5.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 115, pro k.ú. Nedvědice u Soběslavi, obec Soběslav, okres Tábor, vyhotovený objednavatelem dne 25.4.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 322, pro k.ú. Nedvědice u Soběslavi, obec Soběslav, okres Tábor, vyhotovený objednavatelem dne 25.4.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Nedvědice u Soběslavi, obec Soběslav, okres Tábor, vyhotovená znaleckou kancelářím dne 23.5.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

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

Územní plán města Soběslav.

Sdělení Městského úřadu Soběslav, odbor výstavby a regionálního rozvoje ze dne 12.9.2022.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.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.**

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: Jihočeský
Okres: Tábor
Obec: Soběslav
Katastrální území: Nedvědice u Soběslavi (780421)

List vlastnictví číslo: 115

Vlastník:

Žalda Jan
Wilsonova 245/4, Soběslav III, 39201 Soběslav

Nemovitě věci evidované na LV č. 322, k.ú. Nedvědice u Soběslavi

List vlastnictví číslo: 322

Vlastník:

Žalda Jan Podíl: 1/17
Wilsonova 245/4, Soběslav III, 39201 Soběslav

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Nemovité věci evidované na LV č. 115, k.ú. Nedvědice u Soběslavi

Jedná se o ocenění nemovitých věcí - pozemku p.č. 153/1 - vodní plocha, pozemku p.č. 153/9 - vodní plocha, pozemku p.č. 199 - vodní plocha, pozemku p.č. 234/1 - vodní plocha, pozemku p.č. 312 - vodní plocha, pozemku p.č. 858/5 - ostatní plocha a pozemku p.č. 858/22 - ostatní plocha, vše v k.ú. Nedvědice u Soběslavi, obec Soběslav, okres Tábor.

Pozemky p.č. 153/1, p.č. 153/9 a p.č. 234/1 jsou situovány v odlehlé, severní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemek p.č. 199 se nachází v odlehlé, severovýchodní části katastrálního území s přístupem po nezpevněných pozemcích. Pozemek je zemědělsky obděláván a je součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemek p.č. 312 se nachází v odlehlé, severozápadní části katastrálního území s přístupem po nezpevněných pozemcích. Pozemek je zemědělsky obděláván a je součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemky p.č. 858/5 a p.č. 858/22 jsou situovány v severovýchodní části katastrálního území v rovinném až mírně sklonitém terénu a netvoří jednotný funkční celek. Na pozemcích se nachází zpevněná komunikace (štěrková a asfaltová), která je dle sdělení Městského úřadu Soběslav, odboru výstavby a regionálního rozvoje ze dne 12.9.2022, vedena v pasportu komunikací obce jako veřejně přístupná účelová komunikace, pod číslem IX/114.

II) Nemovité věci evidované na LV č. 322, k.ú. Nedvědice u Soběslavi

Jedná se o ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/17 k nemovité věci - pozemku p.č. 901/12 - ostatní plocha, v k.ú. Nedvědice u Soběslavi, obec Soběslav, okres Tábor, který se nachází v zastavěné části města Soběslav, v místní části Nedvědice, v mírně sklonitém terénu. Na pozemku se nachází zpevněná (asfaltová) komunikace, která je dle sdělení Městského úřadu Soběslav, odboru výstavby a regionálního rozvoje ze dne 12.9.2022, vedena v pasportu komunikací obce jako místní komunikace, pod číslem III/170c.

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

Komparativní metoda - pozemky zemědělské

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Komparativní metoda - pozemky komunikací

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Komparativní metoda - pozemky zemědělské

1) Ocenění porovnávací metodou

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraň, 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)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Nedvědice u Soběslavi, okres Tábor

Pozemek: 163/12, LV 9

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 124.222,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 13.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2020 07:32:00. Zápis V-6963/2020-308
proveden dne 10.11.2020.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 163/12, LV 9

2) Pozemky, k.ú. Klenovice u Soběslavi, okres Tábor

Pozemek: 2721, LV 719

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 380.672,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 07.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2022 09:32:03. Zápis V-4335/2022-308
proveden dne 08.07.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 964, LV 620 k.ú. Roudná nad Lužnicí; 2721, LV 719; 2779, LV 719

3) Pozemky, k.ú. Skalice nad Lužnicí, okres Tábor

Pozemek: 3033, LV 457

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 370.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 04.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2022 11:31:36. Zápis V-1766/2022-308
proveden dne 29.03.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 530, LV 73 k.ú. Třebíště; 3032, LV 457; 3033, LV 457

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Výchozí cena (VC)		Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Nedvědice u Soběslavi, okres Tábor		124 222,- Kč	6 538,00 m ²
1,00	0,80	23,75 Kč	1,0
2) Pozemky, k.ú. Klenovice u Soběslavi, okres Tábor		380 672,- Kč	11 896,00 m ²
1,00	1,00	32,- Kč	1,0
3) Pozemky, k.ú. Skalice nad Lužnicí, okres Tábor		370 000,- Kč	18 761,00 m ²
1,00	0,95	20,76 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	20,76 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	25,50 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	32,- Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	26,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 26,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 26,- Kč

Komparativní metoda - pozemky komunikací

1) Ocenění porovnávací metodou

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),

- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Pozemek, k.ú. Soběslav, okres Tábor

Pozemek: 2886/7, LV 3773

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

53.450,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 08-I/3/11-2021/KS-Hr ze dne 21.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2021 07:45:00. Zápis proveden dne 13.08.2021.

V-6002/2021-308

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

pozemky:

2886/7, LV 3773

2) Pozemky, k.ú. Chlebov, okres Tábor

Pozemek: 1047/64, LV 2197

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

48.440,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. KS II,III/9/21/TA/Šp ze dne 18.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.11.2021 11:24:55. Zápis proveden dne 26.11.2021.

V-8872/2021-308

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

pozemky:

1047/64, LV 2197; 1047/78, LV 2197

3) Pozemek, k.ú. Chlebov, okres Tábor

Pozemek: 1047/70, LV 2197

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

34.320,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní KS II,III/6/21/TA/Šp ze dne 25.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2021 11:49:34. Zápis proveden dne 30.09.2021.

V-7256/2021-308

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

pozemky:

1047/70, LV 2197; 1047/79, LV 2197

Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	$K_{povrchu}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemek, k.ú. Soběslav, okres Tábor			53 450,- Kč	411,00 m ²
1,05	0,90	1,00	137,62 Kč	1,0
2) Pozemky, k.ú. Chlebov, okres Tábor			48 440,- Kč	498,00 m ²
1,00	0,90	0,95	113,77 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Chlebov, okres Tábor			34 320,- Kč	286,00 m ²
1,00	0,90	0,95	140,35 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m²:

113,77 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):

130,58 Kč

Maximální jednotková cena za m²:

140,35 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		131,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	131,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 131,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 25.4.2022, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 23477/21-081**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění:

- I)** nemovitých věcí - pozemku **p.č. 153/1** - vodní plocha, pozemku **p.č. 153/9** - vodní plocha, pozemku **p.č. 199** - vodní plocha, pozemku **p.č. 234/1** - vodní plocha, pozemku **p.č. 312** - vodní plocha, pozemku **p.č. 858/5** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 858/22** - ostatní plocha, LV č. 115, vše v k.ú. Nedvědice u Soběslavi, obec Soběslav, okres Tábor.
- II)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/17 k nemovité věci - pozemku **p.č. 901/12** - ostatní plocha, LV č. 322, v k.ú. Nedvědice u Soběslavi, obec Soběslav, okres Tábor.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi a aby tato skutečnost byla zohledněna v obvyklé ceně nemovitých věcí. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou a jejich cena je 0,- Kč. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

I) Nemovité věci evidované na LV č. 115, k.ú. Nedvědice u Soběslavi

Pozemky zemědělské p.č. 153/1, p.č. 153/9, p.č. 199, p.č. 234/1 a p.č. 312	
Výměra pozemků	5.485 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	26,- Kč
Obvyklá cena k pozemkům činí (zaokrouhleno):	142 500,- Kč

Pozemky komunikací p.č. 858/5 a p.č. 858/22	
Výměra pozemků	702 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	131,- Kč
Obvyklá cena k pozemkům činí (zaokrouhleno):	92 000,- Kč

Obvyklá cena pozemkům na LV č. 115 činí:
142 500,- + 92 000,- = **234 500,- Kč**

II) Nemovité věci evidované na LV č. 322, k.ú. Nedvědice u Soběslavi

Pozemek komunikace p.č. 901/12	
Výměra pozemku	45 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	131,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	5 895,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k pozemku: (5 895,- Kč / 17 = 500,- Kč (zaokrouhleno))	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/7 k pozemku činí (zaokrouhleno):	500,- Kč

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:

234 500,- + 500,- = 235 000,- Kč

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	235 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

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

235 000,– Kč

Cena slovy: dvěstěřicetpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

V Praze, dne 15.9.2022

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

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném č. 504/2020 sb.

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.

V Praze, dne 15.9.2022

.....
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