

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: 25061/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

- I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/45 k nemovité věci - pozemku p.č. 233 - ostatní plocha, LV 317;
 - II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/24 k nemovité věci - pozemku p.č. 133/10 - orná půda, LV 320;
 - III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/24 k nemovité věci - pozemku p.č. 156/32 - orná půda, LV 321;
 - IV) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/51 k nemovitým věcem - pozemku p.č. 156/33 - orná půda, pozemku p.č. 156/39 - orná půda a pozemku p.č. 156/55 - orná půda, LV 322;
- vše v k.ú. Doubravice u České Skalice, obec Rychnověk, okres Náchod.

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 07224/14-173

Číslo položky v evidenci posudků:

012605/2023

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 29.3.2023 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 15 stran a 32 stran příloh.

V Praze, dne 4.5.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 28.2.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 07224/14-173**, byla příbrána znalecká kancelář a to k ocenění:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/45 k nemovité věci - pozemku **p.č. 233** - ostatní plocha, LV 317;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/24 k nemovité věci - pozemku **p.č. 133/10** - orná půda, LV 320;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/24 k nemovité věci - pozemku **p.č. 156/32** - orná půda, LV 321;

IV) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/51 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 156/33** - orná půda, pozemku **p.č. 156/39** - orná půda a pozemku **p.č. 156/55** - orná půda, LV 322; vše v k.ú. Doubravice u České Skalice, obec Rychnovek, okres Náchod.

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 07224/14-173**. 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 29.3.2023 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. 317, pro k.ú. Doubravice u České Skalice, obec Rychnovek, okres Náchod, vyhotovený objednavatelem dne 28.2.2023 prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 320, pro k.ú. Doubravice u České Skalice, obec Rychnovek, okres Náchod, vyhotovený objednavatelem dne 28.2.2023 prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 321, pro k.ú. Doubravice u České Skalice, obec Rychnovek, okres Náchod, vyhotovený objednavatelem dne 28.2.2023 prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 322, pro k.ú. Doubravice u České Skalice, obec Rychnovek, okres Náchod, vyhotovený objednavatelem dne 28.2.2023 prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Doubravice u České Skalice, obec Rychnovek, okres Náchod, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 29.3.2023, 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.

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: Královéhradecký
Okres: Náchod
Obec: Rychnovek
Katastrální území: Doubravice u České Skalice (744379)

List vlastnictví číslo: 317

Vlastník:

Kašpar Petr Podíl: 1/45
č.p. 36, 27041 Hřebečnický

List vlastnictví číslo: 320

Vlastník:

Kašpar Petr Podíl: 1/24
č.p. 36, 27041 Hřebečnický

List vlastnictví číslo: 321

Vlastník:

Kašpar Petr Podíl: 1/24
č.p. 36, 27041 Hřebečnický

List vlastnictví číslo: 322

Vlastník:

Kašpar Petr Podíl: 1/51
č.p. 36, 27041 Hřebečnický

5. Celkový popis předmětu ocenění

I) Nemovité věci evidované na LV 317, k.ú. Doubravice u České Skalice

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/45 k nemovité věci - pozemku **p.č. 233** - ostatní plocha, v k.ú. Doubravice u České Skalice, obec Rychnověk, okres Náchod, který je situován v odlehlé, jihozápadní části katastrálního území v mírně sklonitém terénu, s přístupem po nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 229 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Rychnověk, č.p. 50, 552 25 Rychnověk. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

II) Nemovité věci evidované na LV 320, k.ú. Doubravice u České Skalice

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/24 k nemovité věci - pozemku **133/10** - orná půda, v k.ú. Doubravice u České Skalice, obec Rychnověk, okres Náchod, který je situován v západní části katastrálního území, v rovinném terénu, s přístupem po zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 217/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Královéhradecký kraj, Pivovarské náměstí 1245/2, 500 03 Hradec Králové. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

III) Nemovité věci evidované na LV 321, k.ú. Doubravice u České Skalice

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/24 k nemovité věci - pozemku **p.č. 156/32** - orná půda, v k.ú. Doubravice u České Skalice, obec Rychnověk, okres Náchod, který je situován v odlehlé, jihozápadní části katastrálního území s přístupem po nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 229 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Rychnověk, č.p. 50, 552 25 Rychnověk. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

IV) Nemovité věci evidované na LV 322, k.ú. Doubravice u České Skalice

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/24 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 156/33** - orná půda, pozemku **p.č. 156/39** - orná půda a pozemku **p.č. 156/55** - orná půda, vše v k.ú. Doubravice u České Skalice, obec Rychnověk, okres Náchod, které jsou situovány v odlehlé, jihozápadní části katastrálního území, v mírně sklonitém terénu a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 235/4 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Rychnověk, č.p. 50, 552 25 Rychnověk. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

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) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popisy objektů

Ocenění

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, 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) Pozemky, k.ú. Dolany u Jaroměře, okres Náchod

Pozemek: 2400, LV 8

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 212.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 22.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2022 11:55:14. Zápis V-6111/2022-605
proveden dne 01.11.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 2400, LV 8; 2576, LV 8

2) Pozemky, k.ú. Rychnověk, okres Náchod

Pozemek: 1338, LV 583

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 240.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 18.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2022 16:21:21. Zápis V-4541/2022-605
proveden dne 09.08.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 1338, LV 583

3) Pozemky, k.ú. Svinišťany, okres Náchod

Pozemek: 257/4, LV 455

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 76.850,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 30.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.04.2023 12:59:22. Zápis V-1723/2023-605
proveden dne 26.04.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 257/4, LV 455; 259/39, LV 455; 274/18, LV 455

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Výchozí cena (VC)		Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemky, k.ú. Dolany u Jaroměře, okres Náchod		212 000,- Kč	6 055,00 m ²
1,00	0,95	36,86 Kč	1,0
2) Pozemky, k.ú. Rychnovek, okres Náchod		240 000,- Kč	8 657,00 m ²
1,00	0,90	30,80 Kč	1,0
3) Pozemky, k.ú. Sviništiny, okres Náchod		76 850,- Kč	2 495,00 m ²
1,00	1,00	30,80 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	30,80 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	32,82 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	36,86 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		33,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	33,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 33,- 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, 28.2.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 07224/14-173**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění:

- I)** ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/45 k nemovité věci - pozemku **p.č. 233** - ostatní plocha, LV 317;
II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/24 k nemovité věci - pozemku **p.č. 133/10** - orná půda, LV 320;
III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/24 k nemovité věci - pozemku **p.č. 156/32** - orná půda, LV 321;
IV) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/51 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 156/33** - orná půda, pozemku **p.č. 156/39** - orná půda a pozemku **p.č. 156/55** - orná půda, LV 322;
 vše v k.ú. Doubravice u České Skalice, obec Rychnověk, okres Náchod.

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 317, k.ú. Doubravice u České Skalice

Pozemek p.č. 233	
Výměra pozemku	1.790 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	33,- Kč
Obvyklá cena pozemků (jako celku)	59 070,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/45 k pozemku:	
(59 070,- Kč / 45 = 1 313,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/45 k pozemku činí (zaokrouhleno):	1 300,- Kč

II) Nemovité věci evidované na LV 320, k.ú. Doubravice u České Skalice

Pozemek p.č. 133/10	
Výměra pozemku	1.370 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	33,- Kč
Obvyklá cena pozemků (jako celku)	45 210,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/24 k pozemku:	
(45 210,- Kč / 24 = 1 884,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/24 k pozemku činí (zaokrouhleno):	1 900,- Kč

III) Nemovité věci evidované na LV 321, k.ú. Doubravice u České Skalice

Pozemek p.č. 156/32	
Výměra pozemku	1.648 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	33,- Kč
Obvyklá cena pozemků (jako celku)	54 384,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/24 k pozemku:	
(54 384,- Kč / 24 = 2 266,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/24 k pozemku činí (zaokrouhleno):	2 300,- Kč

IV) Nemovité věci evidované na LV 322, k.ú. Doubravice u České Skalice

Pozemky p.č. 156/33, p.č. 156/39 a p.č. 156/55	
Výměra pozemků	2.084 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	33,- Kč
Obvyklá cena pozemků (jako celku)	68 772,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/51 k pozemkům:	
(68 772,- Kč / 51 = 1 348,- Kč)	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/51 k pozemkům činí (zaokrouhleno):	1 300,- Kč

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:

1 300,- + 1 900,- + 2 300,- + 1 300,- = **6 800,- Kč**

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	6 800,- 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

6 800,- Kč

Cena slovy: šesttisícosmset Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Michaela Konečná

V Praze, dne 4.5.2023

.....
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, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

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 **012605/2023**.

V Praze, dne 4.5.2023

.....
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