

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: 25362/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně majetkového celku sestávajícího z:

- I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem - pozemku p.č. 5297/13 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. 5297/13), pozemku p.č. 5297/58 - ostatní plocha a pozemku p.č. 5297/68 - ostatní plocha, LV č. 10421;
- II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/88 k nemovité věci - pozemku p.č. 5297/71 - ostatní plocha, na LV č. 10473;
- III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/88 k nemovitým věcem - pozemku p.č. 5297/1 - ostatní plocha, pozemku p.č. 5297/23 - ostatní plocha a pozemku p.č. 5297/25 - ostatní plocha, LV č. 10950;
vše v k.ú. Tábor, obec Tábor, 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 13800/18-159

Číslo položky v evidenci posudků:

035001/2023

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 platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 13.7.2023 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 21 stran a 27 stran příloh.

V Praze, dne 7.8.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 15.6.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 13800/18-159**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 5297/13** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. 5297/13), pozemku **p.č. 5297/58** - ostatní plocha o výměře 340 m² a pozemku **p.č. 5297/68** - ostatní plocha o výměře 45 m², LV č. 10421;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/88 k nemovité věci - pozemku **p.č. 5297/71** - ostatní plocha o výměře 171 m², LV č. 10473;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/88 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 5297/1** - ostatní plocha o výměře 918 m², pozemku **p.č. 5297/23** - ostatní plocha o výměře 224 m² a pozemku **p.č. 5297/25** - ostatní plocha o výměře 26 m², LV č. 10950;

vše v k.ú. Tábor, obec Tábor, 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 13800/18-159**. 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.).

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 oblíbou 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 13.7.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 10421, pro k.ú. Tábor, obec Tábor, okres Tábor, vyhotovený objednavatelem dne 15.6.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 10473, pro k.ú. Tábor, obec Tábor, okres Tábor, vyhotovený objednavatelem dne 15.6.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 10950, pro k.ú. Tábor, obec Tábor, okres Tábor, vyhotovený objednavatelem dne 15.6.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Tábor, obec Tábor, okres Tábor, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 13.7.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, 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 nemovitostí, 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
Obec: Tábor
Katastrální území: Tábor (764701)

Obvyklá cena - nemovité věci evidované na LV č. 10421, k.ú. Tábor

List vlastnictví číslo: 10421

Vlastník:

Sobek Michal Podíl: 1/4
Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6

Obvyklá cena - nemovité věci evidované na LV č. 10473 a LV č. 10950, k.ú. Tábor

List vlastnictví číslo: 10473

Vlastník:

Sobek Michal Podíl: 1/88
Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6

List vlastnictví číslo: 10950

Vlastník:

Sobek Michal Podíl: 1/88
Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha 6

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, zděný, podsklepený objekt rodinné rekreace s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části města Tábor, v řchatové oblasti jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází v zahrádkářské osadě „Osada Šibenný vrch.“ Parkování je možné na pozemcích společně využívaných. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 5307/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Města Tábor, přes pozemky p.č. 5297/71 - ostatní plocha, p.č. 5297/1 - ostatní plocha, p.č. 5297/23 - ostatní plocha a p.č. 5297/25 - ostatní plocha, které jsou v podílovém vlastnictví povinného a jsou rovněž předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku. Přístup je dále přes pozemky společně využívané v osadě, p.č. 5297/24 - ostatní plocha a p.č. 5297/22 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví jiných subjektů.

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

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy:	smíšené	<i>s izolací</i>
Podezdívka:	zděná	
Obvodové stěny:	zděné	
Stropy:	*	
Zastřešení	sedlový krov	
Krytina:	eternitové šablony	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Úprava povrchů:	VNITŘNÍ	*
	FASÁDNÍ	stříkané
Schodiště:	*	
Dveře:	*	
Okna:	plastová zdvojená	
Podlahy:	*	
Vytápění:	*	
Elektroinstalace:	*	
Rozvod vody:	*	
Zdroj teplé vody:	*	
Rozvod propan-butanu	*	
Kanalizace:	*	
Záchod:	*	
Okenice:	NE	
Vnitřní vybavení:	*	
Ostatní:	*	

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 30 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V minulosti byla vyměněna okna za nová plastová. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na zadní obytnou část oceňovaného objektu vzadu navazuje přízemní kůlna ocelové konstrukce a s pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- venkovní schody
- skleník

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

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

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

Obvyklá cena - nemovité věci evidované na LV č. 10421, k.ú. Tábor

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Obvyklá cena - nemovité věci evidované na LV č. 10473 a LV č. 10950, k.ú. Tábor

- 1) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

Obvyklá cena - nemovité věci evidované na LV č. 10421, k.ú. Tábor

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. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

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) Objekt, k.ú. Měšice u Tábora, okres Tábor**

Pozemek: **1128/2, LV 3864** Součástí je stavba: **Měšice, č.e. 128, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.700.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2022 13:48:39. Zápis proveden dne 29.12.2022.

V-8169/2022-308

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **1128/1, LV 3864; 1128/2, LV 3864** Součástí je stavba: **Měšice, č.e. 128, rod.rekr**

2) Objekt, k.ú. Dražice u Tábora, okres Tábor

Pozemek: **St. 384, LV 1083** Součástí je stavba: **Dražice, č.e. 363, rod.rekr**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **1.190.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 08.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2021 15:32:25. Zápis proveden dne 04.01.2022.

V-10012/2021-308

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **St. 384, LV 1083** Součástí je stavba: **Dražice, č.e. 363, rod.rekr; 326/2, LV 1034; 326/42, LV 1083**

3) Objekt, k.ú. Tábor, okres Tábor

Pozemek: **5297/5, LV 10478** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **780.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2021 13:18:00. Zápis proveden dne 01.06.2021.

V-3627/2021-308

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

pozemky: **5297/1, LV 10950; 5297/5, LV 10478** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.; 5297/19, LV 10478; 5297/23, LV 10950; 5297/25, LV 10950; 5297/31, LV 10478**

Seznam porovnávaných objektů:

1) Objekt, k.ú. Měšice u Tábora, okres Tábor	
Výchozí cena (VC):	1 700 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,20
K _{datum realizace} :	1,00
K _{konstrukce} :	0,95
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,10
Jednotková cena (JC):	1 355 661,88 Kč
Váha (V):	1,0
2) Objekt, k.ú. Dražice u Tábora, okres Tábor	
Výchozí cena (VC):	1 190 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,10
K _{datum realizace} :	0,88
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	1 170 798,90 Kč
Váha (V):	1,0
3) Objekt, k.ú. Tábor, okres Tábor	
Výchozí cena (VC):	780 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	0,95
K _{datum realizace} :	0,80
K _{konstrukce} :	0,95
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	0,90
Jednotková cena (JC):	1 200 369,34 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{pozemku}} \times \text{K}_{\text{technického stavu}})$$

Minimální jednotková cena:	1 170 798,90 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	1 242 276,71 Kč
Maximální jednotková cena:	1 355 661,88 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		1 242 276,71 Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	1 242 276,71 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 1 242 277,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 4
Cena po úpravě:	=	310 569,25 Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/4 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 redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	×	0,800	
Cena po úpravě:	=		248 455,40 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 248 455,40 Kč

Obvyklá cena - nemovité věci evidované na LV č. 10473 a LV č. 10950, k.ú. Tábor**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. Slapy u Tábora, okres Tábor

Pozemek: 151/60, LV 10001

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 16.584,18 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2021 13:46:05. Zápis proveden dne 06.05.2021. V-2819/2021-308

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 151/60, LV 10001; 151/62, LV 10001

2) Pozemky, k.ú. Slapy u Tábora, okres Tábor

Pozemek: 151/66, LV 10001

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 54.680,82 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.12.2022 15:38:28. Zápis proveden dne 19.01.2023. V-8551/2022-308

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 151/66, LV 10001; 151/68, LV 10001; 151/101, LV 10001

3) Pozemek, k.ú. Zárybníčná Lhota, okres Tábor

Pozemek: 576/3, LV 10001

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.250,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní SMM 1/2018 KSV ze dne 06.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2022 09:40:48. Zápis proveden dne 01.03.2022. V-1038/2022-308

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 576/3, LV 10001

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
$K_{datum realizace}$		
1) Pozemky, k.ú. Slapy u Tábora, okres Tábor	16 584,18 Kč	229,00 m ²
1,00	90,53 Kč	1,0
2) Pozemky, k.ú. Slapy u Tábora, okres Tábor	54 680,82 Kč	212,00 m ²
1,00	257,93 Kč	1,0
3) Pozemek, k.ú. Zárybníčná Lhota, okres Tábor	4 250,- Kč	17,00 m ²
1,00	263,16 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m²: 90,53 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 203,87 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 263,16 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :		200,- Kč
Jednotkové množství:	×	1,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	200,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 200,- 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:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je v části po pozemcích jiného vlastníka (z části právně není zajištěn přístup)
- horší docházková vzdálenost do centra města
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 15.6.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 13800/18-159**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění majetkového celku sestávajícího z:

I) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 5297/13** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 16 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. 5297/13), pozemku **p.č. 5297/58** - ostatní plocha o výměře 340 m² a pozemku **p.č. 5297/68** - ostatní plocha o výměře 45 m², LV č. 10421;

II) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/88 k nemovité věci - pozemku **p.č. 5297/71** - ostatní plocha o výměře 171 m², LV č. 10473;

III) ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/88 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 5297/1** - ostatní plocha o výměře 918 m², pozemku **p.č. 5297/23** - ostatní plocha o výměře 224 m² a pozemku **p.č. 5297/25** - ostatní plocha o výměře 26 m², LV č. 10950;

vše v k.ú. Tábor, obec Tábor, 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. 10421, k.ú. Tábor

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:

248 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Nemovité věci evidované na LV č. 10473, k.ú. Tábor

Pozemek p.č. 5297/71	
Výměra pozemku	171 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	200,- Kč
Obvyklá cena pozemku (jako celku)	34 200,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/88 k pozemku:	
(34 200,- Kč / 88 = 389,- Kč	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/88 k pozemku činí (zaokrouhleno):	400,- Kč

III) Nemovitě věci evidované na LV č. 10950, k.ú. Tábor

Pozemky 5297/1, p.č. 5297/23 a p.č. 5297/25	
Výměra pozemků	1.168 m ²
Obvyklá cena pozemků za m ² stanovena komparativní metodou	200,- Kč
Obvyklá cena pozemků (jako celku)	233 600,- Kč
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/88 k pozemkům:	
(233 600,- Kč / 88 = 2 654,- Kč	
Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/88 k pozemkům činí (zaokrouhleno):	2 600,- Kč

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:

$$248\ 000,- + 400,- + 2\ 600,- = 251\ 000,- \text{ Kč}$$

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	251 000,- 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**

251 000,– Kč

Cena slovy: dvěšřtřpadesátjedentisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

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

V Praze, dne 7.8.2023

.....
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 **035001/2023**.

V Praze, dne 7.8.2023

.....

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