

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: 25771/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí evidovaných na LV č. 254 (přesná specifikace předmětu ocenění je definována v zadání znaleckého posudku), vše v k.ú. Vilice, obec Vilice, okres Tábor.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

139 EX 19679/13-203

Číslo položky v evidenci posudků:

076615/2023

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 19.12.2023 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 2 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo:

Celkem posudek obsahuje 13 stran a 13 stran příloh.

V Praze, dne 3.1.2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, 22.11.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 19679/13-203**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 100** - orná půda o výměře 5.012 m², pozemku **p.č. 103/1** - orná půda o výměře 9.137 m², pozemku **p.č. 104** - orná půda o výměře 4.310 m², pozemku **p.č. 108/2** - orná půda o výměře 5.080 m², pozemku **p.č. 162** - orná půda o výměře 5.108 m², pozemku **p.č. 164** - orná půda o výměře 4.330 m², pozemku **p.č. 197** - orná půda o výměře 2.404 m², pozemku **p.č. 996** - trvalý travní porost o výměře 2.348 m², pozemku **p.č. 1000** - orná půda o výměře 5.854 m², pozemku **p.č. 1023** - trvalý travní porost o výměře 3.292 m², pozemku **p.č. 1027/1** - trvalý travní porost o výměře 819 m², pozemku **p.č. 1048/1** - trvalý travní porost o výměře 680 m², pozemku **p.č. 1048/2** - vodní plocha o výměře 452 m², pozemku **p.č. 1048/3** - trvalý travní porost o výměře 1.173 m², pozemku **p.č. 1049** - trvalý travní porost o výměře 913 m², pozemku **p.č. 1064** - orná půda o výměře 3.621 m² a pozemku **p.č. 1219** - trvalý travní porost o výměře 8.783 m², vše v k.ú. Vilice, obec Vilice, 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.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **139 EX 19679/13-203**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 254, pro k.ú. Vilice, obec Vilice, okres Tábor, vyhotovený objednavatelem dne 22.11.2023.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Vilice, obec Vilice, okres Tábor, vyhotovené znaleckou kanceláří, dne 19.12.2023.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižky z vyhodnoceného územního plánu obce Vilice týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 19.12.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně seřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

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: Vilice
Katastrální území: Vilice (782050)

List vlastnictví číslo: 254

Vlastník:

Slabý Miroslav
č. p. 71, 25706 Kamberk

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 100** - orná půda o výměře 5.012 m², pozemku **p.č. 103/1** - orná půda o výměře 9.137 m², pozemku **p.č. 104** - orná půda o výměře 4.310 m², pozemku **p.č. 108/2** - orná půda o výměře 5.080 m², pozemku **p.č. 162** - orná půda o výměře 5.108 m², pozemku **p.č. 164** - orná půda o výměře 4.330 m², pozemku **p.č. 197** - orná půda o výměře 2.404 m², pozemku **p.č. 996** - trvalý travní porost o výměře 2.348 m², pozemku **p.č. 1000** - orná půda o výměře 5.854 m², pozemku **p.č. 1023** - trvalý travní porost o výměře 3.292 m², pozemku **p.č. 1027/1** - trvalý travní porost o výměře 819 m², pozemku **p.č. 1048/1** - trvalý travní porost o výměře 680 m², pozemku **p.č. 1048/2** - vodní plocha o výměře 452 m², pozemku **p.č. 1048/3** - trvalý travní porost o výměře 1.173 m², pozemku **p.č. 1049** - trvalý travní porost o výměře 913 m², pozemku **p.č. 1064** - orná půda o výměře 3.621 m² a pozemku **p.č. 1219** - trvalý travní porost o výměře 8.783 m², vše v k.ú. Vilice, obec Vilice, okres Tábor.

Pozemky p.č. 100, p.č. 103/1, p.č. 104, p.č. 108/2, p.č. 162 a p.č. 164 jsou situovány v jižní části katastrálního území a tvoří funkční celek s přístupem po nezpevněné komunikaci a přes nezpevněné zemědělské pozemky ve vlastnictví různých subjektů. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že na části pozemků se nachází trasa nadzemního vedení.

Pozemek p.č. 197 je situován v jihozápadní části katastrálního území s přístupem po nezpevněné komunikaci. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 996 a p.č. 1000 jsou situovány ve východní části katastrálního území a tvoří funkční celek s přístupem přes nezpevněné zemědělské pozemky ve vlastnictví různých subjektů. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů.

Pozemky p.č. 1048/1, p.č. 1048/2, p.č. 1048/3 a p.č. 1049 jsou situovány ve východní části katastrálního území a tvoří funkční celek s přístupem přes nezpevněné zemědělské pozemky ve vlastnictví různých subjektů. Pozemky p.č. 1049 a p.č. 1048/3 jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků se nachází stromoví.

Pozemky p.č. 1023, p.č. 1027/1 a p.č. 1219 jsou situovány ve východní části katastrálního území a tvoří funkční celek s přístupem přes nezpevněné zemědělské pozemky ve vlastnictví různých subjektů. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků se nachází stromoví.

Pozemek p.č. 1064 je situován ve východní části katastrálního území s přístupem přes nezpevněné zemědělské pozemky ve vlastnictví různých subjektů. 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.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky tvoří několik funkčních celků

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky v současné době využitelné pouze pro zemědělské účely

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a urči se ze sjednaných cen porovnaním.**“

§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 jednájí 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** porovnaním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnaní se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

V rámci tohoto znaleckého posudku bude vyhodnoceno následující:

- 1) Ocenění porovnávací metodou

4.2. Výsledky analýzy dat:

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 **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

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

Identifikace porovnatelných vzorků:**1) Pozemky, k.ú. Vilice a Běleč u Mladé Vožice, okres Tábor**

Pozemek: 195/3, LV 361

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.904.796,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2022 12:00:21. Zápis

V-8571/2022-308

proveden dne 24.01.2023.

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

pozemky:

195/3, LV 361; 206, LV 361; 224/57, LV 361; 884/11, LV 361; 955/7, LV 361; 967/4, LV 361; 967/5, LV 361; 1006/12, LV 93 k.ú. Běleč u Mladé Vožice; 1006/19, LV 93 k.ú. Běleč u Mladé Vožice; 1007/2, LV 93 k.ú. Běleč u Mladé Vožice; 1265/2, LV 361

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
datum realizace	30.12.2022

2) Pozemky, k.ú. Řísnice, okres Benešov

Pozemek: 688/42, LV 103

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

376.235,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2023 09:00:00. Zápis proveden dne 28.03.2023.

V-1649/2023-201

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 688/42, LV 103; 741/17, LV 103

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
datum realizace	07.03.2023

3) Pozemky, k.ú. Načeradec, okres Benešov

Pozemek: 1260/5, LV 949

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

740.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 71836. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.06.2023 09:00:00. Zápis proveden dne 29.06.2023.

V-4172/2023-201

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1260/5, LV 949; 1261, LV 949; 1266/2, LV 949; 1267, LV 949; 1364/3, LV 949

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
datum realizace	07.06.2023

4) Pozemky, k.ú. Načeradec, okres Benešov

Pozemek: 1521, LV 928

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

949.348,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2023 17:31:24. Zápis proveden dne 10.05.2023.

V-2759/2023-201

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1521, LV 928; 1535/3, LV 928

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
datum realizace	14.04.2023

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Výchozí cena (VC)		Množství (M)
K_{polohy}	$K_{datum realizace}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Pozemky, k.ú. Vilice a Běleč u Mladé Vožice, okres Tábor		1 904 796,- Kč	52 911,00 m ²
1,00	0,90	40,- Kč	1,0
2) Pozemky, k.ú. Řísnice, okres Benešov		376 235,- Kč	10 721,00 m ²
1,00	0,95	36,94 Kč	1,0
3) Pozemky, k.ú. Načeradec, okres Benešov		740 000,- Kč	24 695,00 m ²
1,00	1,00	29,97 Kč	1,0
4) Pozemky, k.ú. Načeradec, okres Benešov		949 348,- Kč	20 638,00 m ²
1,00	0,95	48,42 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m ² :	29,97 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	38,83 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	48,42 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	39,- Kč
Jednotkové množství:	× 63 316,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 2 469 324,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 2 469 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	2 469 000,- 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.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, 22.11.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139 EX 19679/13-203**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 100** - orná půda o výměře 5.012 m², pozemku **p.č. 103/1** - orná půda o výměře 9.137 m², pozemku **p.č. 104** - orná půda o výměře 4.310 m², pozemku **p.č. 108/2** - orná půda o výměře 5.080 m², pozemku **p.č. 162** - orná půda o výměře 5.108 m², pozemku **p.č. 164** - orná půda o výměře 4.330 m², pozemku **p.č. 197** - orná půda o výměře 2.404 m², pozemku **p.č. 996** - trvalý travní porost o výměře 2.348 m², pozemku **p.č. 1000** - orná půda o výměře 5.854 m², pozemku **p.č. 1023** - trvalý travní porost o výměře 3.292 m², pozemku **p.č. 1027/1** - trvalý travní porost o výměře 819 m², pozemku **p.č. 1048/1** - trvalý travní porost o výměře 680 m², pozemku **p.č. 1048/2** - vodní plocha o výměře 452 m², pozemku **p.č. 1048/3** - trvalý travní porost o výměře 1.173 m², pozemku **p.č. 1049** - trvalý travní porost o výměře 913 m², pozemku **p.č. 1064** - orná půda o výměře 3.621 m² a pozemku **p.č. 1219** - trvalý travní porost o výměře 8.783 m², vše v k.ú. Vilice, obec Vilice, 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.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

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

2 469 000,– Kč

Cena slovy: dvamilionyčtyřistašedesátdevěttisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 13 stran:

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Konzultant a důvod jeho přibrání:

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

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **076615/2023**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 3.1.2024

.....
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