

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: 25802/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně:

I) nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 2533 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 2550 - orná půda, pozemku p.č. 2638/7 - orná půda a pozemku p.č. 2638/9 - orná půda, vše LV č. 663, vše v k.ú. Příbor, obec Příbor, okres Nový Jičín;

II) nemovité věci - pozemku p.č. 1059/32 - orná půda, LV č. 738, v k.ú. Skotnice, obec Skotnice, okres Nový Jičín.

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 03768/23-051

Číslo položky v evidenci posudků:

079290/2023

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 10. 1. 2024 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 23 stran a 12 stran příloh.

V Praze, dne 15. 1. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 28. 11. 2023, vydané **Exekutorským úřadem Šumperk, č.j. 139 EX 03768/23-051**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 2533** - trvalý travní porost o výměře 288 m², pozemku **p.č. 2550** - orná půda o výměře 918 m², pozemku **p.č. 2638/7** - orná půda o výměře 1.669 m² a pozemku **p.č. 2638/9** - orná půda o výměře 370 m², vše LV č. 663, vše v k.ú. Příbor, obec Příbor, okres Nový Jičín;

II) nemovité věci - pozemku **p.č. 1059/32** - orná půda o výměře 2.902 m², LV č. 738, v k.ú. Skotnice, obec Skotnice, okres Nový Jičín.

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 03768/23-051**. 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. 663, pro k.ú. Příbor, obec Příbor, okres Nový Jičín, vyhotovený objednavatelem, dne 28. 11. 2023.

Náhledy katastrálních map, pro k.ú. Příbor, obec Příbor, okres Nový Jičín, vyhotovené znaleckou kanceláří, dne 10. 1. 2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 738, pro k.ú. Skotnice, obec Skotnice, okres Nový Jičín, vyhotovený objednavatelem, dne 28. 11. 2023.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Skotnice, obec Skotnice, okres Nový Jičín, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 10. 1. 2024.

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 obcí Příbor a Skotnice týkající se oceňovaných lokalit.

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 10. 1. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Michala Arnoše.

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 setřizeny, 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.**

Celkový popis předmětu ocenění:

I) Nemovité věci evidované na LV č. 663, k.ú. Příbor

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 2533 - trvalý travní porost o výměře 288 m², pozemku p.č. 2550 - orná půda o výměře 918 m², pozemku p.č. 2638/7 - orná půda o výměře 1.669 m² a pozemku p.č. 2638/9 - orná půda o výměře 370 m², vše LV č. 663, vše v k.ú. Příbor, obec Příbor, okres Nový Jičín.

Pozemek p.č. 2533 je situován v jižní části katastrálního území, v okrajové, zastavěné části města Příbor. Pozemek je situován v rovinném terénu s přístupem po veřejné, zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 2534/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví města Příbor. Pozemek je součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru. Dle platného územního plánu města Příbor je pozemek zahrnut v plochách jako: „SN - smíšené nezastavěného území“. Informace získány z WWW stránek města Příbor.

Pozemky p.č. 2550, p.č. 2638/7 a p.č. 2638/9 jsou situovány v okrajové, zastavěné části města Příbor. Pozemky jsou situovány v rovinném terénu a tvoří funkční celek s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemku p.č. 3285/4 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Moravskoslezského kraje, kdy pozemky p.č. 2638/7 a p.č. 2638/9 jsou navíc přístupné po zpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 2551 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví města Příbor a p.č. 3288 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Českých drah, a.s.. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Dle informací ČSÚ ve městě Příbor se nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Příbor jsou pozemky zahrnuty v návrhových plochách jako: „SV - smíšené výrobní“. Informace získány z WWW stránek města Příbor.

Při místním šetření byly zjištěny tyto součásti pozemku, které jsou tvořeny těmito venkovními úpravami:

- přípojky IS

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky přístupné po zpevněné komunikaci
- pozemky p.č. 2550, p.č. 2638/7 a p.č. 2638/9 tvoří funkční celek
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemek p.č. 2533 v současné době využitelný pouze pro zemědělské účely
- pozemky zatíženy věcnými břemeny
- pozemky situovány v okrajové části města

II) Nemovité věci evidované na LV č. 738, k.ú. Skotnice

Jedná se o ocenění nemovité věci - pozemku **p.č. 1059/32** - orná půda o výměře 2.902 m², LV č. 738, v k.ú. Skotnice, obec Skotnice, okres Nový Jičín, který je situován v jihozápadní části katastrálního území s přístupem přes nezpevněné zemědělské pozemky ve vlastnictví různých subjektů. Pozemek je zemědělsky obdělávaný a je součástí zemědělských honů. Na části pozemku se nachází trasa nadzemního vedení. Dle platného územního plánu obce Skotnice je pozemek zahrnut v plochách jako: „Z - zemědělské“. Informace získány z WWW stránek obce Skotnice.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemek v současné době využitelný pouze pro zemědělské účely

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

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 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 porováním.*“

§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 tísně. 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 porováním 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.“

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.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Nemovité věci evidované na LV č. 663, k.ú. Příbor

Umístění nemovitosti

Kraj	Moravskoslezský
Okres	Nový Jičín
Obec	Příbor
Katastrální území	Příbor (735329)
Část obce	Příbor
List vlastnictví číslo	663
Vlastník	Simeonov Jiří Lidická 103, 74258 Příbor

I.I Obvyklá cena pozemku p.č. 2533

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 vymežit 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),
- 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,
- **koeficient využitelnosti** vyjadřuje rozdílnost míry využití porovnatelného vzorku v návaznosti na územní plán.

Srovnatelné nemovité věci**1. Pozemek, k.ú. Příbor, okres Nový Jičín**

Pozemek: 366/4, LV 10001

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 232/2023 ze dne 02.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2023 08:20:00. Zápis proveden dne 02.11.2023.

V-7169/2023-804

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

pozemky: 366/4, LV 10001

2. Pozemek, k.ú. Příbor, okres Nový Jičín

Pozemek: 1513/6, LV 1126

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.500,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. NZ 17/2021 ze dne 02.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.09.2022 10:25:48. Zápis proveden dne 12.10.2022.

V-7725/2022-804

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

pozemky: 1513/6, LV 1126

3. Pozemek, k.ú. Skotnice, okres Nový Jičín

Pozemek: 994/31, LV 120

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 9.900,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. NJ/9/1/2022/Ja ze dne 02.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2022 10:57:57. Zápis proveden dne 07.09.2022.

V-7104/2022-804

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

pozemky: 994/31, LV 120

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Příbor, okres Nový Jičín		
Cena nemovité věci (CN)	5 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{datum realizace}$	1,00	2.10.2023
$K_{využitelnosti}$	1,00	srovnatelná
Upravená cena (UC)	100,- Kč	

2. Pozemek, k.ú. Příbor, okres Nový Jičín		
Cena nemovité věci (CN)	2 500,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{datum realizace}$	0,80	2.3.2021
$K_{využitelnosti}$	1,30	výrazně lepší, než oceňovaná nemovitost
Upravená cena (UC)	104,52 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Skotnice, okres Nový Jičín		
Cena nemovité věci (CN)	9 900,- Kč	
K_{polohy}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,90	2.8.2022
$K_{využitelnosti}$	1,00	srovnatelná
Upravená cena (UC)	70,18 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{datum realizace} \times K_{využitelnosti})$

Minimální cena		70,18 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	91,57 Kč
Maximální cena		104,52 Kč
Obvyklá cena		26 496,- Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		27 000,- Kč

I.II Obvyklá cena pozemků p.č. 2550, p.č. 2638/7 a p.č. 2638/9

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

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

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient využitelnosti** vyjadřuje rozdílnost míry využití porovnatelného vzorku z pohledu celkové výměry a plošného uspořádání,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. HB indexu od Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemky, k.ú. Kopřivnice, okres Nový Jičín

Pozemek: 1909/503, LV 7164

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 771.650,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2022 12:02:57. Zápis proveden dne 22.06.2022.

V-4892/2022-804

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1909/503, LV 7164; 1909/506, LV 7164

2. Pozemek, k.ú. Kopřivnice, okres Nový Jičín

Pozemek: 1909/510, LV 7159

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 266.200,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 04293/2022/IM ze dne 18.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2022 13:50:00. Zápis proveden dne 20.12.2022.

V-9702/2022-804

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1909/510, LV 7159

3. Pozemek, k.ú. Vlčovice, okres Nový Jičín

Pozemek: 661/392, LV 555

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.084.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 23.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2023 08:20:00. Zápis proveden dne 14.03.2023.

V-1169/2023-804

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 661/392, LV 555

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Kopřivnice, okres Nový Jičín		
Cena nemovité věci (CN)	771 650,- Kč	
K_{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{přístupu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{využitelnosti}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum realizace}$	0,85	13.5.2022
Upravená cena (UC)	586,90 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Kopřivnice, okres Nový Jičín		
Cena nemovité věci (CN)	266 200,- Kč	
K_{polohy}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{přístupu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{využitelnosti}$	0,80	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,93	18.10.2022
Upravená cena (UC)	632,61 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Vlčovice, okres Nový Jičín		
Cena nemovité věci (CN)	2 084 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{přístupu}$	1,00	srovnatelný
$K_{využitelnosti}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum realizace}$	0,76	23.12.2021
Upravená cena (UC)	657,89 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{přístupu} \times K_{využitelnosti} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena		586,90 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	625,80 Kč
Maximální cena		657,89 Kč
Obvyklá cena		1 848 125,- Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		1 848 000,- Kč

I.III Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 09.04.2002

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) právo zřídit a provozovat podzemní vedení kabelové telekomunikační sítě a právo vstupovat nebo vjíždět za účelem údržby a oprav, právo kácet a oklešťovat dřeviny, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 09.04.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.04.2002. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Arelion Czech Republic a.s., K Červenému dvoru 3269/25a, Strašnice, 130 00 Praha 3

a vázne na:

- Parcela: 2638/9

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

I.IV Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění 05.04.2002

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) právo zřídit a provozovat podzemní vedení kabelové telekomunikační sítě a právo vstupovat nebo vjíždět za účelem údržby a oprav, právo kácet a oklešťovat dřeviny, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 05.04.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.04.2002. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Arelion Czech Republic a.s., K Červenému dvoru 3269/25a, Strašnice, 130 00 Praha 3

a vázne na:

- Parcela: 2638/7

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

I.V Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění 06.02.2017

Jedná se o ocenění věcného břemene chůze a jízdy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 06.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2017 15:43:01. Zápis proveden dne 28.02.2017. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch Parcela: 2531/12, Parcela: 2531/13, Parcela: 2531/14, Parcela: 2531/9,

a vázne na: Parcela: 2533

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

I.VI Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění 18.05.2020

Jedná se o ocenění věcného břemene zřizování a provozování vedení plynárenského zařízení v rozsahu dle geometrického plánu č. 3316-88/2019, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 7700100896_1/VB ze dne 18.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.06.2020 08:30:00. Zápis proveden dne 02.07.2020. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- GasNet, s.r.o., Klíšská 940/96, Klíše, 400 01 Ústí nad Labem

a vázne na:

- Parcela: 2638/7

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

II. Nemovité věci evidované na LV č. 738, k.ú. Skotnice

Umístění nemovitosti

Kraj	Moravskoslezský
Okres	Nový Jičín
Obec	Skotnice
Katastrální území	Skotnice (748561)
List vlastnictví číslo	738
Vlastník	Simeonov Jiří Lidická 103, 74258 Příbor

II.1 Obvyklá cena pozemku p.č. 1059/32

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 vymežit 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 (zemědělské pozemky).

Srovnatelné nemovitě věci

1. Pozemky, k.ú. Skotnice, okres Nový Jičín

Pozemek: 1071/166, LV 885

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 495.210,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 04.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2022 10:47:32. Zápis V-8288/2022-804
 proveden dne 26.10.2022.
 Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 1071/166, LV 885; 1071/167, LV 885; 1071/174, LV 885

2. Pozemky, k.ú. Příbor, okres Nový Jičín

Pozemek: 3033/62, LV 530

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 140.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 09.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2021 09:20:00. Zápis V-12968/2021-804
 proveden dne 05.01.2022.
 Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 3033/62, LV 530; 3033/91, LV 530

3. Pozemky, k.ú. Příbor, okres Nový Jičín

Pozemek: 2303/72, LV 530

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 249.440,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 29.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2022 08:30:00. Zápis V-10063/2022-804
 proveden dne 28.12.2022.
 Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 558/36, LV 292 k.ú. Hájov; 558/39, LV 292 k.ú. Hájov; 2303/72, LV 530

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Skotnice, okres Nový Jičín		
Cena nemovité věci (CN)	495 210,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{datum realizace}$	0,95	4.10.2022
Upravená cena (UC)	35,79 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Příbor, okres Nový Jičín		
Cena nemovité věci (CN)	140 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{datum realizace}$	0,85	9.12.2021
Upravená cena (UC)	36,07 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Příbor, okres Nový Jičín		
Cena nemovité věci (CN)	249 440,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{datum realizace}$	0,95	29.11.2022
Upravená cena (UC)	42,11 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena		35,79 Kč
Průměrná cena	$\sum UC / 3$	37,99 Kč
Maximální cena		42,11 Kč
Obvyklá cena		110 276,- Kč
Obvyklá cena		110 276,- Kč

II.II Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění 29.11.2010

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) právo umístění a provozování stavby zařízení distribuční elektrizační soustavy, přístupu a příjezdu v souvislosti se zřizováním, provozem, opravami a údržbou soustavy a právo odstraňovat a oklešťovat stromové a jiné porosty ohrožující bezpečný a spolehlivý provoz soustavy na dobu do okamžiku zániku soustavy, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 29.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.02.2011. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV Podmokly, 405 02 Děčín

a vázne na:

- Parcela: 1059/32

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

I) Nemovitě věci evidované na LV č. 663, k.ú. Příbor

Obvyklá cena pozemku p.č. 2533 (zaokrouhleno)	27 000,- Kč
Obvyklá cena pozemků p.č. 2550, p.č. 2638/7 a p.č. 2638/9 (zaokrouhleno)	1 848 000,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) na nemovitých věcech evidovaných na LV č. 663 v k.ú. Příbor.*	- 40 000,- Kč

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

Celková obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 663 (bez zohlednění váznoucích práv a závad)	1 875 000,- Kč
Celková obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 663 (se zohledněním váznoucích práv a závad)	1 835 000,- Kč

II) Nemovitě věci evidované na LV č. 738, k.ú. Skotnice

Obvyklá cena pozemku p.č. 1059/32 (zaokrouhleno)	110 000,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) na nemovitých věcech evidovaných na LV č. 738 v k.ú. Skotnice.*	- 10 000,- Kč

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

Celková obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 738 (bez zohlednění váznoucích práv a závad)	110 000,- Kč
Celková obvyklá cena nemovitých věcí evidovaných na LV č. 738 (se zohledněním váznoucích práv a závad)	100 000,- Kč

REKAPITULACE

Výsledná obvyklá cena předmětu ocenění určená ze sjednaných cen (bez zohlednění váznoucích práv a závad) 1 875 000,- Kč + 110 000,- Kč	1 985 000,- Kč
Výsledná obvyklá cena předmětu ocenění určená ze sjednaných cen (se zohledněním váznoucích práv a závad) 1 835 000,- Kč + 100 000,- Kč	1 935 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 50 000,- 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, ze dne 28. 11. 2023, vydané **Exekutorským úřadem Šumperk, č.j. 139 EX 03768/23-051**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění:

I) nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 2533** - trvalý travní porost o výměře 288 m², pozemku **p.č. 2550** - orná půda o výměře 918 m², pozemku **p.č. 2638/7** - orná půda o výměře 1.669 m² a pozemku **p.č. 2638/9** - orná půda o výměře 370 m², vše LV č. 663, vše v k.ú. Příbor, obec Příbor, okres Nový Jičín;

II) nemovité věci - pozemku **p.č. 1059/32** - orná půda o výměře 2.902 m², LV č. 738, v k.ú. Skotnice, obec Skotnice, okres Nový Jičín.

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

1 985 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmiliondevětsetosmdesátpěttisíc Kč

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

1 935 000,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: jedenmiliondevětsettřicetpěttisíc 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 12 stran:

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 663 a LV č. 738

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
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 **079290/2023**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 15. 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