

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: 25553/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku p.č. St. 43/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Nová Ves, č.p. 42, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 43/1), pozemku p.č. 692/1 - ostatní plocha, pozemku p.č. 693/1 - orná půda, pozemku p.č. 693/3 - orná půda a pozemku p.č. 693/4 - orná půda, vše v k.ú. Nová Ves u Strakoníc, obec Nová Ves, okres Strakonice.

II) pozemku p.č. 680 - ostatní plocha, pozemku p.č. 681/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 694 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 720 - ostatní plocha a pozemku p.č. 721/1 - orná půda, vše v k.ú. Nová Ves u Strakoníc, obec Nová Ves, okres Strakonice.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

139EX 17085/14-247

Číslo položky v evidenci posudků:

051067/2023

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 18.9.2023 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 24 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 5.10.2023.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, 23.8.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139EX 17085/14-247**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. St. 43/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 531 m², jehož součástí je stavba: **Nová Ves, č.p. 42, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 43/1), pozemku **p.č. 692/1** - ostatní plocha o výměře 205 m², pozemku **p.č. 693/1** - orná půda o výměře 2.446 m², pozemku **p.č. 693/3** - orná půda o výměře 1.295 m² a pozemku **p.č. 693/4** - orná půda o výměře 150 m², vše v k.ú. Nová Ves u Strakonice, obec Nová Ves, okres Strakonice.

II) pozemku **p.č. 680** - ostatní plocha o výměře 283 m², pozemku **p.č. 681/1** - trvalý travní porost o výměře 9.207 m², pozemku **p.č. 694** - trvalý travní porost o výměře 85 m², pozemku **p.č. 720** - ostatní plocha o výměře 532 m² a pozemku **p.č. 721/1** - orná půda o výměře 10.186 m², vše v k.ú. Nová Ves u Strakonice, obec Nová Ves, okres Strakonice.

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. **139EX 17085/14-247**. 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. 83, pro k.ú. Nová Ves u Strakonice, obec Nová Ves, okres Strakonice, vyhotovený objednavatelem dne 23.8.2023.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Nová Ves u Strakonice, obec Nová Ves, okres Strakonice, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 18.9.2023.

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 - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Nová Ves 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 18.9.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a rodinného příslušníka povinné, který neumožnil prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny účastníkem místního šetření.

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.

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, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního 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.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Jihočeský
Okres: Strakonice
Obec: Nová Ves
Katastrální území: Nová Ves u Strakonic (705535)

List vlastnictví číslo: 83

Vlastníci:

- | | |
|--|------------|
| 1. Lukáčová Jitka
č.p. 357, 33016 Všeruby | Podíl: 1/8 |
| 2. Valková Monika
č.p. 65, 38719 Dřešín | Podíl: 1/8 |
| 3. Žilák František
Pejevové 3134/30, Modřany, 14300 Praha 4 | Podíl: 1/2 |
| 4. Žilák Patrik
č.p. 151, 34201 Strašín | Podíl: 1/8 |
| 5. Žilák Zdeněk
č.p. 42, 38719 Nová Ves | Podíl: 1/8 |

Celkový popis předmětu ocenění:**I) Rodinný dům č.p. 43 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 43/1, p.č. 692/1, p.č. 693/1, p.č. 693/3 a p.č. 693/4, k.ú. Nová Ves u Strakonice**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. St. 43/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Nová Ves, č.p. 42, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 43/1), pozemku p.č. 692/1 - ostatní plocha, pozemku p.č. 693/1 - orná půda, pozemku p.č. 693/3 - orná půda a pozemku p.č. 693/4 - orná půda, vše v k.ú. Nová Ves u Strakonice, obec Nová Ves, okres Strakonice.

Jedná se o přízemní rodinný dům ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou s polovalbou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Nová Ves, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese: Nová Ves č.p. 42, 387 19 Nová Ves. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 708/1 - trvalý travní porost a p.č. 708/13 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Nová Ves a dále přes pozemky p.č. 708/16 - trvalý travní porost a p.č. St. 43/2 - zastavěná plocha a nádvoří, které jsou ve vlastnictví jiných subjektů (**přístup není právně zajištěn**).

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro.

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

Základy:	smíšené	<i>s izolací</i>
Zdivo:	smíšené	
Stropy:	*	
Střecha:	sedlová s polovalbou	
Krytina:	taška betonová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody, parapety	<i>pozinkované, keramické</i>
Vnitřní omítky:	*	
Fasádní omítky:	stříkané	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	*	
Schody:	*	
Dveře:	*	
Okna:	dřevěná kastlová a dřevěná zdvojená	
Podlahy obytných místností:	*	
Podlahy ostatních místností:	*	
Vytápění:	*	
Elektroinstalace:	*	
Bleskosvod:	NE	
Rozvod vody:	*	
Zdroj teplé vody:	*	
Instalace plynu:	*	

Kanalizace:	*
Vybavení kuchyně:	*
Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	*
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 70 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Vedle rodinného domu, vlevo (pohled z přístupového pozemku p.č. St. 43/2), je situována přízemní stodola ze smíšeného zdiva se sedlovou střechou krytou taškou betonovou, na kterou vzadu vpravo navazuje přízemní, zděná garáž s pultovou střechou krytou krytinou Onduline.

Na stodolu, vzadu vlevo, navazuje přízemní vedlejší stavba s pultovou střechou krytou vlnitým eternitem.

Za rodinným domem, dále (z části na pozemku p.č. 693/4 a z části na pozemku p.č. 693/3), je situována přístřešek smíšené konstrukce se sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Za tímto dále, na pozemku p.č. 693/1, se nachází přízemní, dřevěná kůlna se sedlovou střechou krytou taškou pálenou a vlnitým eternitem.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na kamenných sloupcích
- vrátka z ocelové konstrukce s výplní z drátěného pletiva
- zpevněné plochy
- skleník
- studna
- přípojky IS

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku nebo ve vlastní garáži
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po pozemcích jiného vlastníka (právně není zajištěn přístup)
 - neúplná občanská vybavenost obce
 - údržba a stavebně technický stav na špatné úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

II) Pozemky p.č. 680, p.č. 681/1, p.č. 694, p.č. 720 a p.č. 721/1, k.ú. Nová Ves u Strakoníc

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 680 - ostatní plocha, pozemku p.č. 681/1 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 694 - trvalý travní porost, pozemku p.č. 720 - ostatní plocha a dále pozemku p.č. 721/1 - orná půda, vše v k.ú. Nová Ves u Strakonic, obec Nová Ves, okres Strakonice, které jsou situovány v okrajové části zastavěného území obce.

Pozemky p.č. 680, p.č. 681/1 a p.č. 694 jsou situovány v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku na pozemku p.č. 781/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Jihočeského kraje a přes pozemek p.č. 781/2 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví obce Nová Ves. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Pozemky p.č. 720 a p.č. 721/1 se nachází v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po nezpevněných pozemcích. Pozemky jsou zemědělsky obdělávané a jsou součástí zemědělských honů. Na části pozemků se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- pozemky situovány v okrajové části zastavěného území obce

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- v současné době pozemky využitelné 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.

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

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 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 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** 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.“

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:

Rodinný dům č.p. 43 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 43/1, p.č. 692/1, p.č. 693/1, p.č. 693/3 a p.č. 693/4, k.ú. Nová Ves u Strakonic

- 1) Ocenění porovnávací metodou

Pozemky p.č. 680, p.č. 681/1, p.č. 694, p.č. 720 a p.č. 721/1, k.ú. Nová Ves u Strakonic

- 1) Ocenění porovnávací metodou

4.2. Výsledky analýzy dat:

Ocenění

Rodinný dům č.p. 43 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 43/1, p.č. 692/1, p.č. 693/1, p.č. 693/3 a p.č. 693/4, k.ú. Nová Ves u Strakonic

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, 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 vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb 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 rodinných domů v čase

Identifikace porovnatelných vzorků:**1) Rodinný dům, k.ú. Víška u Strakonice, okres Strakonice**

Pozemek: St. 1, LV 126 Součástí je stavba: Víška, č.p. 24, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2022 14:57:50. Zápis proveden dne 04.01.2023.

V-5968/2022-307

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

pozemky:

St. 1, LV 126 Součástí je stavba: Víška, č.p. 24, rod.dům; 407/3, LV 126; 764/2, LV 126

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
vybavení	srovnatelné
konstrukce	srovnatelná
technický stav	srovnatelný
pozemek	horší pozemkové zázemí, než oceňovaná nemovitost
datum realizace	12.12.2022
přístupu	oceňovaný rodinný dům bez zajištěného přístupu
(Celková výměra pozemků ve funkčním celku se stavbou činí: 1.426 m ² .)	

2) Rodinný dům, k.ú. Mnichov, okres StrakonicePozemek: **St. 63, LV 1282** Součástí je stavba: **Mnichov, č.p. 9, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.490.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2023 11:10:47. Zápis proveden dne 13.07.2023.**V-3137/2023-307**

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

pozemky:

St. 63, LV 1282 Součástí je stavba: **Mnichov, č.p. 9, rod.dům; 76/1, LV 1282; 81, LV 1282; 82, LV 1282; 84, LV 1282**

Název	Slovní hodnocení
poloha	lepší, než oceňovaná nemovitost
vybavení	srovnatelné
konstrukce	srovnatelná
technický stav	horší, než oceňovaná nemovitost
pozemek	srovnatelné pozemkové zázemí
datum realizace	21.06.2023
přístupu	oceňovaný rodinný dům bez zajištěného přístupu
(Celková výměra pozemků ve funkčním celku se stavbou činí: 5.929 m ² .)	

3) Rodinný dům, k.ú. Dolany u Čkyně, okres PrachaticePozemek: **St. 10, LV 1316** Součástí je stavba: **Dolany, č.p. 30, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.750.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 01.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2023 10:30:00. Zápis proveden dne 04.04.2023.**V-874/2023-306**

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

pozemky:

St. 10, LV 1316 Součástí je stavba: **Dolany, č.p. 30, rod.dům; 430/2, LV 1316; 432/1, LV 1316; 435/2, LV 1316; 435/4, LV 1316; 1025/5, LV 1316; 1026/5, LV 1316; 1036/13, LV 1316; 1041/10, LV 1355 k.ú. Onšovice u Čkyně; 1041/29, LV 1355 k.ú. Onšovice u Čkyně; 1153, LV 1316**

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
vybavení	srovnatelné
konstrukce	srovnatelná
technický stav	srovnatelný
pozemek	lepší pozemkové zázemí, než oceňovaná nemovitost
datum realizace	10.03.2023
přístupu	oceňovaný rodinný dům bez zajištěného přístupu
(Celková výměra pozemků ve funkčním celku se stavbou činí: 8.434 m ² .)	

Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Víška u Strakonice, okres Strakonice	
Výchozí cena (VC):	2 500 000,01 Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
K _{pozemku} :	0,90
K _{datum realizace} :	1,01
K _{přístupu} :	1,30
Jednotková cena (JC):	2 115 596,18 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Mnichov, okres Strakonice	
Výchozí cena (VC):	2 490 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,10
K _{vybavení} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{technického stavu} :	0,90
K _{pozemku} :	1,00
K _{datum realizace} :	1,00
K _{přístupu} :	1,30
Jednotková cena (JC):	1 934 731,93 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Dolany u Čkyně, okres Prachatice	
Výchozí cena (VC):	2 750 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
K _{pozemku} :	1,10
K _{datum realizace} :	1,01
K _{přístupu} :	1,30
Jednotková cena (JC):	1 904 036,56 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	1 904 036,56 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	1 984 788,22 Kč
Maximální jednotková cena:	2 115 596,18 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	1 985 000,- Kč
----------------------------	----------------

Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	1 985 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 8
Cena po úpravě:	=	248 125,- Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/8 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:	=	198 500,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: **198 500,- Kč**

Pozemky p.č. 680, p.č. 681/1, p.č. 694, p.č. 720 a p.č. 721/1, k.ú. Nová Ves u Strakonic

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),
- 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) Pozemek, k.ú. Malenice, okres Strakonice

Pozemek: 3479, LV 258

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 232.350,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 14.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2022 15:24:01. Zápis proveden dne 29.11.2022. V-5366/2022-307

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3479, LV 258

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
datum realizace	07.11.2022

2) Pozemek, k.ú. Malenice, okres Strakonice

Pozemek: 3558, LV 386

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 350.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2023 10:59:01. Zápis proveden dne 12.09.2023. V-4011/2023-307

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3558, LV 386

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
datum realizace	21.08.2023

3) Pozemky, k.ú. Zechovice, okres Strakonice

Pozemek: 248/4, LV 1705

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

354.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2021 10:45:00. Zápis proveden dne 23.08.2021.

V-4195/2021-307

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 248/4, LV 1705; 249, LV 1705

Název	Slovní hodnocení
poloha	srovnatelná
datum realizace	26.07.2021

Seznam porovnávaných objektů:

Název	Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
$K_{datum realizace}$		
1) Pozemek, k.ú. Malenice, okres Strakonice	232 350,- Kč	4 410,00 m ²
1,00	58,54 Kč	1,0
2) Pozemek, k.ú. Malenice, okres Strakonice	350 000,- Kč	10 261,00 m ²
1,00	34,11 Kč	1,0
3) Pozemky, k.ú. Zechovice, okres Strakonice	354 000,- Kč	8 409,00 m ²
1,00	52,62 Kč	1,0

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

Minimální jednotková cena za m²: 34,11 Kč
 Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 48,42 Kč
 Maximální jednotková cena za m²: 58,54 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m²: 48,42 Kč
 Jednotkové množství: × 20 293,00 m²
 Porovnávací hodnota: = 982 587,06 Kč

Porovnávací hodnota po zaokrouhlení: 982 587,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl: × 1 / 8
 Cena po úpravě: = 122 823,38 Kč

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/8 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	<hr/>	
Cena po úpravě:			=	98 258,70 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: **98 258,70 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.

I) Rodinný dům č.p. 43 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 43/1, p.č. 692/1, p.č. 693/1, p.č. 693/3 a p.č. 693/4, k.ú. Nová Ves u Strakonic

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:
200 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Pozemky p.č. 680, p.č. 681/1, p.č. 694, p.č. 720 a p.č. 721/1, k.ú. Nová Ves u Strakonic

Obvyklá cena předmětu ocenění činí:
100 000,- Kč (zaokrouhleno)

Celková obvyklá cena předmětu ocenění činí:

200 000,- + 100 000,- = 300 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	300 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyly zjištěny, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč
Práva ve prospěch (věcná břemena, atd.) 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, 23.8.2023, vydané Exekutorským úřadem Šumperk, **Mgr. Marcel Kubis**, č.j. **139EX 17085/14-247**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 k nemovitým věcem sestávající z:

I) pozemku **p.č. St. 43/1** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 531 m², jehož součástí je stavba: **Nová Ves, č.p. 42, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 43/1), pozemku **p.č. 692/1** - ostatní plocha o výměře 205 m², pozemku **p.č. 693/1** - orná půda o výměře 2.446 m², pozemku **p.č. 693/3** - orná půda o výměře 1.295 m² a pozemku **p.č. 693/4** - orná půda o výměře 150 m², vše v k.ú. Nová Ves u Strakonice, obec Nová Ves, okres Strakonice.

II) pozemku **p.č. 680** - ostatní plocha o výměře 283 m², pozemku **p.č. 681/1** - trvalý travní porost o výměře 9.207 m², pozemku **p.č. 694** - trvalý travní porost o výměře 85 m², pozemku **p.č. 720** - ostatní plocha o výměře 532 m² a pozemku **p.č. 721/1** - orná půda o výměře 10.186 m², vše v k.ú. Nová Ves u Strakonice, obec Nová Ves, okres Strakonice.

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

300 000,– Kč

Cena slovy: třistatisíc 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 6 stran:

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto zkušebního 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
Michaela Konečná

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 **051067/2023**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 5.10.2023

.....

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