

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6564-14/2023

o obvyklé ceně nemovité věci – pozemek p.č.1078/6 a
spoluvlastnický podíl id. 1/39 na pozemcích evidovaných na LV č.1740,
katastrální území Větrní (kód:781231), obec Větrní, okres Český Krumlov

Objednavatel posudku:	Exekutorský úřad Praha 9 JUDr. Milan Usnul, soudní exekutor Bryksova 763/46 198 00 Praha 9
Účel posudku:	Odhad obvyklé ceny nemovité věci – 098 EX 01143/19-059
Oceňovací vyhláška:	Ocenění je provedeno s přihlédnutím k vyhlášce MF ČR č.441/2013 Sb., k provedení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášek č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb., č.188/2019 Sb., č.488/2020 Sb., č.424/2021 Sb. a č.337/2022 Sb. s účinností od 1.1.2023.
Oceněno ke dni:	14. února 2023
Posudek vypracoval:	Ing. Jan Melš <i>znalec a odhadce</i> Bítovská 1227 140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 2 vyhotoveních.

1 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je archivováno.

Podle §27 Zákona č. 254/2019 Sb. je tento posudek vydáván v elektronickém originále.

Celkem posudek obsahuje 14 stran a přílohy.

V Praze, dne 22. února 2023

ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)

METODY URČENÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z jiné funkčně související věci.

Pro tento konkrétní případ, kdy předmětem ocenění je pozemek určený pro rekreační účely, je cena zjištěná určena na základě porovnání podle platné oceňovací vyhlášky.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.237/2020 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné na základě porovnávacího způsobu. Tvůrce vyhlášky pro určení použitých údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

NÁLEZ

1. Blížejší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc se nalézá v katastrálním území Větrní (kód: 781231), obec Větrní.

Nemovitá věc je tvořena pozemky:

Pozemek p.č.	Druh pozemku	výměra (m ²)	id. podíl
1078/6	zahrada	134	1/1
1063/11	zahrada	38	1/39
1063/13	zahrada	33	1/39
1271/1	zahrada	1280	1/39
1271/4	zahrada	70	1/39

Pozemek p.č.1078/6 se nalézá v jižní části obce Větrní, na severním okraji zahrádkářské kolonie. Na severní straně je průmyslová stavba, východně od pozemku je venkovní sportoviště – atletický ovál s hřištěm. Přibližně 100 m severovýchodním směrem je základní škola. Ostatní pozemky tvoří komunikace v zahrádkářské kolonii.

Dopravní dostupnost je dobrá, přibližně 0,1 km západním směrem od pozemku vede silniční komunikace II. třídy č.162 – Frymburská, obcí dále prochází silniční komunikace II. třídy č.160, která spojuje obec s Českým Krumlovem. Český Krumlov se nachází cca 3 km severovýchodním směrem, České Budějovice jsou 24 km na severovýchod, hraniční přechod Studánky se nalézá 22 km na jih.

Hromadná dopravní obsluha je v obci zastoupena autobusovou dopravou s přímým spojením na Český Krumlov a ostatní obce.

Podle Malého lexikonu obcí žije v obci Větrní 3758 stálých obyvatel. V obci je rozšířený sortiment zboží a služeb občanské vybavenosti. Obec Větrní je městem ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Český Krumlov, pověřený obecní úřad je též v obci Český Krumlov.

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 7.2.2022 č.j. 098 EX 01143/19-059.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Větrní (kód:781231), obec Větrní, list vlastnictví č.1721, vyhotovený dálkovým přístupem dne 02.02.2022.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Větrní (kód:781231), obec Větrní, list vlastnictví č.1740, vyhotovený dálkovým přístupem dne 02.02.2022.

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Větrní (kód: 781231)

Platný územní plán obce Větrní.

Místní šetření znalce konaná ve dnech 22.února 2022 a 14.února 2023.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník na listu vlastnictví č.1721 a spoluvlastník na listu vlastnictví č.1740 pro katastrální území Větrní (kód: 781231), obec Větrní, okres Český Krumlov zapsán:

Marek Špát
 identifikátor: 710905/1345
 Pivovarská 27
 381 01 Český Krumlov

4. Přílohy posudku

Výpis z katastru nemovitostí
Mapa geografického systému
Mapa širších souvislostí
Fotodokumentace

5. Předmětem ocenění je

- 1) Pozemek p.č.1078/6
- 2) Pozemky na LV č.1740

* * *

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.

Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.

* * *

POSUDEK A OCENĚNÍ

Předmětem ocenění jsou následující pozemky, resp. podíly na pozemcích, katastrální území Větrní (kód: 781231), obec Větrní:

Pozemek p.č.	Druh pozemku	Účel užití	výměra (m ²)	id. podíl
1078/6	zahrada	rekreační	134	1/1
1063/11	zahrada	komunikace	38	1/39
1063/13	zahrada	komunikace	33	1/39
1271/1	zahrada	komunikace	1280	1/39
1271/4	zahrada	komunikace	70	1/39

Pozemek je p.č.1078/6 je součástí zahrádkářské kolonie, je oplocen strojovým pletivem na kovových sloupcích s kovovými vratky. Pozemek je užíván k rekreačním účelům, na pozemku jsou venkovní úpravy a dřevěná kolna, které pro svůj charakter a velice špatný technický stav není předmětem ocenění. Přístup je nezpevněnou místní komunikací na pozemku p.č.1080/5, který má jinou vlastnickou strukturu. Pozemek je mírně svažité. Sousední pozemky jsou rovněž rekreačního charakteru, případně se jedná o komunikaci.

Ostatní oceňované pozemky, resp. spoluvlastnické podíly id. 1/39, evidované na listu vlastnictví č.1740 jsou účelem užití komunikacemi v zahrádkářské kolonii.

Pozemky jsou oceněny dle skutečného účelu užití v souladu s platným územním plánem.

CENA ZJIŠTĚNÁ

1. Pozemek p.č.1078/6

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

1.1 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 3758	2	0.80
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Český Krumlov	2	1.03
4. Technická infrastruktura v obci Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	1	1.00
5. Dopravní obslužnost obce Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Rozšířenou vybavenost	2	0.98
Součin hodnot I _u = SOUČIN(U _i) = 0.4845		0.4845

1.2 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažitost pozemku a expozice Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00
$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$		

1.3 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Poptávka nižší než nabídka	1	-0.06
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	5	0.00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Vlivy snižující cenu – období klesající ceny nemovitých věcí rekreačního charakteru	1	-0.30
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
7. Význam obce Znak není posuzován	-	1.00
8. Poloha obce Znak není posuzován	-	1.00
9. Občanská vybavenost obce Znak není posuzován	-	1.00
Celkem 1. až 5. znak		-0.36
$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.36) \times 1 = 0.640$		

1.4 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, rekreace)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P _i
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0.85

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	5	-0.05
Výrobní objekty - (řemesla, sklady) nerušící okolí		
3. Poloha pozemku v obci	2	0.00
Navazující na střed (centrum) obce		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci	2	-0.05
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	1	0.00
V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	2	-0.04
Příjezd pouze jednostopým vozidlem		
7. Osobní hromadná doprava	3	0.00
Zastávka 150 m		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	1	-0.20
Vlivy snižující cenu – přístup přes pozemek jiného vlastníka		
Celkem *		-0.34

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.34) \times 0.85 = 0.561$$

1.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	1.490,-
ZC = ZCv x Iu = 3075 Kč x 0.4845 = 1490 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.3590
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.640 x 0.561		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	534,91
Cena za celou výměru 134.00 m ²	= Kč	71.677,94
Pozemek p.č.1078/6	Cena celkem Kč	71.678,-

2. Pozemky na LV č.1740

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.2.1 Výměra pozemku

p.č.1063/11	38	=	38.00 m ²
p.č.1063/13	33	=	33.00 m ²
p.č.1271/1	1280	=	1280.00 m ²
p.č.1271/4	70	=	70.00 m ²
		celkem =	1421.00 m ²

2.2 Výpočet I_k - úprava ceny komunikace (dle přílohy 3, tab.5)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota K _i
1. Kategorie a charakter pozemních komunikací Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	3	-0.25
2. Charakter a zastavěnost území V katastrálním území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	2	-0.05
3. Povrchy Komunikace s nezpevněným povrchem	2	-0.03
4. Vlivy ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
5. Komerční využití Bez možnosti komerčního využití	1	0.30
Celkem *		-0.33

* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_k = (1 + \text{SUMA}(K_i)) \times K_5 = (1 + -0.33) \times 0.3 = 0.201$$

2.3 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	1.490,-
ZC = ZC _v x I _u = 3075 Kč x 0.4845 = 1490 Kč		
Koeficient úpravy cen pozemků komunikací		x 0.2010
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	299,49
Cena za celou výměru 1421.00 m ²	= Kč	425.575,29
Započtení spoluvlastnického podílu 1/39	= Kč	10.912,19
Pozemky na LV č.1740	Cena celkem Kč	10.912,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Pozemek p.č.1078/6	Kč	71.678,-
2) Pozemky - komunikace	Kč	10.912,-
Výsledná cena zjištěná	Kč	82.590,-

METODA SROVNÁVACÍ

1. Popis

K ocenění nemovité věci – pozemek p.č.1078/6 a spoluvlastnického podílu id. 1/39 na pozemcích evidovaných na listu vlastnictví č.1740, katastrální území Větrní (kód:781231), obec Větrní, je použita metoda nepřímého srovnání, kdy hodnota oceňované nemovité věci je srovnávána s hodnotou obdobných pozemků. Základní podmínkou pro použití této metody je výskyt dostatečného množství obdobných nemovitých věcí, které disponují srovnatelnou charakteristikou – především se jedná o srovnatelný typ nemovité věci a lokalitu.

Cena standardní nemovité věci je stanovena srovnáním s obdobnými nemovitými věcmi.

Index srovnávací věci je vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru srovnávacích nemovitých věcí od standardní nemovité věci. Na základě výpočtu indexu porovnané nemovité věci je stanovena jednotková tržní cena nemovité věci (JTCs).

Index oceňované nemovité věci je pak vyjádřením odlišností kvalitativního charakteru oceňované nemovité věci. Jednotková tržní cena oceňované nemovité věci je dosažena na základě součinu průměru jednotkových tržních cen srovnatelných použitých nemovitých věcí (SJTC) a indexu oceňované nemovité věci.

Směrodatná odchylka vyjadřuje, jak moc se od sebe liší jednotkovou tržní cenou jednotlivé srovnávací nemovité věci. Míra kompaktnosti souboru jednotkových tržních cen vyjadřuje poměr směrodatné odchylky k průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí. Pásmo přijatelných cen je pak vyjádřeno intervalem, který je ohraničen odečtením, resp. přičtením směrodatné odchylky od průměru jednotkových tržních cen srovnávacích nemovitých věcí.

Za standardní nemovité věci jsou považovány pozemky, které jsou lokalizovány v obci Větrní a okolí, dobře dostupné, rovinné, s nezpevněnou přístupovou cestou, napojené na rozvod elektrika a vodu a bez dalších vlivů na cenu.

Jednotkou je zde metr čtvereční plochy.

Srovnávací pozemky jsou pozemky ze stejné lokality se známými cenovými údaji. Jedná se o pozemky v zahrádkářské kolonii ve společném vlastnictví s podíly na komunikacích v zahrádkářské kolonii.

Znalec se při výběru srovnávacích objektů soustředil zejména na lokalitu, dopravní obslužnost, svažitost, inženýrské sítě, oplocení, přístupovou cestu, a další vlivy.

Databáze srovnávaných pozemků obsahuje celkem 5 pozemků, u nichž jsou známy jejich potřebné parametry a realizované ceny. Dva pozemky byly pro svojí extrémně nízkou jednotkovou cenu vyřazeny.

Informace o všech srovnávacích pozemků v databázi jsou vztaženy k datu ocenění.

Vzhledem k tomu, že cenové informace jsou z různých časových období, cenové údaje byly „indexovány“ HB indexem k datu ocenění.

HB INDEX je zkonstruován s využitím hédonického modelu, který sleduje až 30 různých parametrů nemovitostí. Do modelu vstupují údaje získané z odhadů cen nemovitostí, které jsou předmětem hypotečních úvěrů od Hypoteční banky.

Samotný HB INDEX je sledován za celou Českou republiku, a to u tří typů nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010, jeho hodnota bude vždy definována s přesností na jedno desetinné místo. Struktura indexu bude z důvodu zachování dlouhodobé kontinuity neměnná. Na přípravě indexu spolupracuje uznávaný odborník z Akademie věd ČR Martin Lux, který je zároveň odborným garantem výpočtu indexu. HB INDEX společně s odborným komentářem zveřejňuje Hypoteční banka každé čtvrtletí.

2. Výpočet jednotkové ceny dosažitelné srovnávací metodou

i	Datum prodeje	Cena [Kč]	Index cenové hladiny	Cena po indexaci [Kč]	Plocha [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	k ₁	Lokalita	k ₂	Dopravní obslužnost	k ₃	Inženýrské sítě
1	27.06.19	90 000	1,78	159 924	230	695	1,00	1063/9	1,03	velmi dobře dostupný, HD v dosahu	0,95	elektro
2	05.04.16	17 260	2,21	38 222	401	95	1,00	1271/12	1,03	velmi dobře dostupný, HD v dosahu	0,95	elektro
3	09.05.17	23 000	2,01	46 199	229	202	1,00	1271/16	1,03	velmi dobře dostupný, HD v dosahu	0,95	elektro
4	09.02.18	65 000	1,96	127 172	188	676	1,00	1271/20	1,03	velmi dobře dostupný, HD v dosahu	0,95	elektro
5	15.02.22	150 000	1,16	173 599	176	986	1,00	1271/6	1,03	velmi dobře dostupný, HD v dosahu	1,00	elektro, voda

i	k ₄	Využitelnost pozemku	k ₅	Oplocení	k ₆	Svažitost terénu	k ₇	Přístupová cesta	k ₈	Další vlivy	I _s	JTC ₀	JTC ₀ vyř
1	1,00	Rekreace	1,00	bez vlivu	0,95	mírně svažité	1,00	nezpevněná	1,15	Chatka	1,07	649,83	
2	1,00	Rekreace	1,00	bez vlivu	0,95	mírně svažité	1,00	nezpevněná	1,15	Chatka	1,07		89,08
3	1,00	Rekreace	1,00	bez vlivu	0,95	mírně svažité	1,00	nezpevněná	1,15	Chatka	1,07		188,54
4	1,00	Rekreace	1,00	bez vlivu	0,95	mírně svažité	1,00	nezpevněná	1,15	Chatka	1,07	632,19	
5	1,00	Rekreace	1,05	kovové /zídka	1,00	rovinný	1,00	nezpevněná	1,25	Chatka	1,35	730,64	

3. Jednotková cena pozemků

Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	5
Počet použitých srovnávacích nemovitých věcí	3
Minimum použitých hodnot	632,19 Kč
Průměr použitých hodnot [SJTC]	670,89 Kč
Maximum použitých hodnot	730,64 Kč
Směrodatná odchylka	42,86 Kč
Průměr minus směrodatná odchylka	628,03 Kč
Průměr plus směrodatná odchylka	713,75 Kč

4. Ocenění pozemku

Plocha [m2]	134,00	Koeficienty odlišnosti	670,89
Lokalita	1078/6	k1	1,00
Dopravní obslužnost	velmi dobře dostupný, HD v dosahu	k2	1,03
Inženýrské sítě	elektro/dostupné	k3	0,95
Využitelnost pozemku	Rekreační	k4	1,00
Oplocení	neoplocený/bez vlivu	k5	1,00
Svažitost terénu	mírně svažité	k6	0,95
Přístupová cesta	nezpevněná	k7	1,00
Další vlivy - jinde nezahrnuté	bez vlivu	k8	1,00
Index odlišnosti oceňovaného objektu IO			0,93
Jednotková tržní cena oceňovaného objektu JTCO [Kč/m2]			623,93
Pozemek p.č.1078/6	m ²	134,00	83 606,31

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je pozemek v zahrádkářské kolonii a spoluvlastnický podíl id. 1/39 na pozemcích komunikace v zahrádkářské kolonii, vše v katastrálním území Větrní (kód: 781231), obec Větrní, okres Český Krumlov. Pozemek je podle územního plánu rekreační a je přístupný po nezpevněné komunikaci.

Pozitivní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Lokalita – město Větrní, v dosahu Český Krumlov,

Negativní faktory ovlivňující obvyklou cenu nemovité věci:

- Přístup – nezpevněný, není přístupný pro dvoustopá vozidla, přes pozemek jiného vlastníka
- Marginální spoluvlastnický podíl na pozemcích komunikace v rámci zahrádkářské kolonie se na obvyklé ceně nemovité věci v podstatě nijak neprojevuje

Pro tento konkrétní případ je cena zjištěná určená na základě porovnávacího způsobu, vypočtena podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.237/2020 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny tímto způsobem na základě porovnávacího způsobu, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Porovnatelné nemovité věci

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovité věci shodného typu s nemovitou věcí oceňovanou, které však jsou srovnatelné pouze v některých z rozhodujících parametrů. Jedná se o nemovité věci stejné charakteristiky – pozemky v zahrádkářské kolonii

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít pouze nemovité věci, jejichž cena je právě cenou k jednání. Z tohoto důvodu jsou srovnávány ceny uskutečněných prodejů porovnatelných pozemků.

Z důvodů výše uvedených je přihlédnuto k ceně stanovené metodou srovnávací.

1) Cena zjištěná nemovité věci	Kč	82.590,-
2) Cena nemovité věci stanovená metodou srovnávací	Kč	83.606,-

Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena nemovité věci - pozemek p.č.1078/6
a spoluvlastnický podíl id. 1/39 na pozemcích evidovaných na LV č.1740,
katastrální území Větrní (kód:781231), obec Větrní, okres Český Krumlov,
po zaokrouhlení je:

84 000,- Kč

Slovy: osmdesát čtyři tisíce Kč

**Uvedená obvyklá cena nemovitých věcí
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

Rizika:

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů existuje
- pozemek se nenachází v zóně s vyšším výskytem přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (předkupní právo, zahájení exekuce, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji).

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná nemovité věci podle platné oceňovací vyhlášky: 82.590,- Kč
2. Cena obvyklá, za kterou je nemovitá věc prodejná, po zaokrouhlení je: 84.000,- Kč
3. Na nemovité věci nevážnou žádná práva a závady, která by dražbou nezanikla.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 22. února 2023

**Ing. Jan
MELŠ**

Digitálně podepsal
Ing. Jan MELŠ
Datum: 2023.02.23
22:02:48 +01'00'

.....
vypracoval

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 6564-14/2023

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 – Michle
tel. 603 25 39 38
e-mail: jan.mels@atlas.cz

1080/1

1271

1078/5

1078/6

1078/7

1078/4

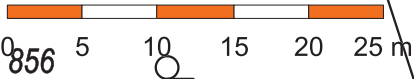
1078/3

1078/8

1271/31

1078/10

1:500



856

1078/4



