

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: 26924/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - **objektu bez čp/če - jiná st.**, na pozemku p.č. St. 150 (LV č. 803), **objektu bez čp/če - tech. vyb.**, na pozemku p.č. St. 228 (LV č. 329), vše v k.ú. Dražice u Tábora, obec Dražice, okres Tábor.

Zadavatel posudku:

Mgr. Bc. Hana Plášilová Kaufmanová
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 7
Jankovcova 1055/13
170 00 Praha - Holešovice
IČ: 48963011

Číslo jednací zadavatele:

228 EX 1839/16-439

Číslo položky v evidenci posudků:

020189/2025

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. 3. 2025 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 dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 26. 3. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 4. 3. 2025, vydané , č.j. **228 EX 1839/16-439**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - **objektu bez čp/če - jiná st.**, na pozemku p.č. St. 150 o výměře 810 m² (LV č. 803), **objektu bez čp/če - tech. vyb.**, na pozemku p.č. St. 228 o výměře 13 m² (LV č. 329), vše v k.ú. Dražice u Tábora, obec Dražice, okres Tábor.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **228 EX 1839/16-439**. 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. 1099, pro k.ú. Dražice u Tábora, obec Dražice, okres Tábor, vyhotovený objednavatelem dne 23.2.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Dražice u Tábora, obec Dražice, okres Tábor, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 18. 3. 2025.

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 Dražice 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. 3. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a nájemce ze sousedního objektu.

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

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

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 setříděny, 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	Tábor	
Obec	Dražice	
Katastrální území	Dražice u Tábora (632163)	
Počet obyvatel	841	
List vlastnictví číslo	1099	
Vlastníci:		
1.	Hořejší Michal	podíl 1 / 2
	č. p. 30, 39161 Opařany	
2.	Samec Martin	podíl 1 / 4
	Kestřanská 134, Cholupice, 14300 Praha 4	
3.	Samec Pavel	podíl 1 / 4
	č. p. 1, 39131 Dražice	

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - **objektu bez čp/če - jiná st.**, na pozemku p.č. St. 150 o výměře 810 m² (LV č. 803), **objektu bez čp/če - tech. vyb.**, na pozemku p.č. St. 228 o výměře 13 m² (LV č. 329), vše v k.ú. Dražice u Tábora, obec Dražice, okres Tábor, které jsou situovány v okrajové části, zastavěné, průmyslové části obce Dražice.

Dle sdělení účastníka místního šetření a informací ČSÚ se v obci Dražice nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

I) Objekt bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. St. 150 (LV č. 803)

Jedná se o přízemní objekt dřevěné konstrukce s plechovým opláštěním pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka. Parkování je možné na pozemcích společně užívaných s objektem. **Pozemek pod objektem, p.č. St. 150 - zastavěná plocha a nádvoří (LV č. 803), je ve vlastnictví podílových vlastníků předmětu ocenění a není předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.** Předmět ocenění leží v rovinném terénu s přístupem rovněž po pozemcích ve vlastnictví podílových vlastníků předmětu ocenění, p.č. 2218/1 - ostatní plocha a p.č. 12 - ostatní plocha. Veřejná, zpevněná komunikace se nachází na pozemcích p.č. 2204/1 - ostatní plocha (ve vlastnictví České republiky) a p.č. 2204/10 - ostatní plocha (ve vlastnictví obce Dražice).

Objekt sestává z prostorů pro skladování a manipulaci. Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy včetně zemních prací:	betonové pasy
Svislé konstrukce:	dřevěné plechovým oplechováním
Stropy:	-
Krov, střecha:	sedlová
Krytiny střech:	plechová
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody plechové
Úprava vnitřních povrchů:	*
Úprava vnějších povrchů:	lakovaný plech
Schody:	-
Dveře:	*
Vrata:	plechová 3x
Okna:	-
Povrchy podlah:	*
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	NE
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 sdělení účastníka místního šetření přes 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. Přibližně v roce 2019 byla provedena kompletní rekonstrukce oceňovaného

objektu, byla opravena střešní konstrukce, včetně položení nové střešní krytiny a osazení nových klempířských konstrukcí a bylo provedeno nové oplechování konstrukce objektu. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako velmi dobrou.

II) Objekt bez čp/če - tech. vyb., na pozemku p.č. St. 228 (LV č. 228)

Jedná se o přízemní, zděný objekt původní vodárny pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka. **Pozemek pod objektem, p.č. St. 228 - zastavěná plocha a nádvoří (LV č. 329) je ve vlastnictví jiných subjektů a není předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.** Objekt leží v rovinném terénu s přístupem po pozemcích podílových vlastníků p.č. 165/11 - ostatní plocha, p.č. 165/12 - ostatní plocha, p.č. 2218/8 - ostatní plocha, p.č. 2218/9 - ostatní plocha a p.č. 2218/23 - ostatní plocha. Veřejná, zpevněná komunikace se nachází na pozemcích p.č. 2204/1 - ostatní plocha (ve vlastnictví České republiky) a p.č. 2204/10 - ostatní plocha (ve vlastnictví obce Dražice).

Objekt sestává z původních prostorů bývalé vodárny, která již dlouhodobě neslouží svému účelu.

Základy včetně zemních prací:	smíšené s izolací
Svislé konstrukce:	zděné
Stropy:	s rovným podhledem
Krov, střecha:	sedlová
Krytiny střech:	eternitové šablony
Klempířské konstrukce:	-
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky
Úprava vnějších povrchů:	vápenné hladké omítky
Schody:	-
Dveře:	dřevěné
Vrata:	-
Okna:	jednoduchá s výplní z drátěného skla
Povrchy podlah:	betonové
Elektroinstalace:	220V
Bleskosvod:	NE
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 sdělení účastníka místního šetření přes 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou, která byla v posledních letech značně zanedbaná. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako špatnou.

Při místním šetření nebylo zjištěno příslušenství oceňovaných objektů, neboť pozemky jsou ve vlastnictví dalších osob a nejsou předmětem ocenění.

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.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- lokalita vhodná k bydlení
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektům je po pozemcích jiných vlastníků (**právně není zajištěn přístup**)
- žádný přilehlý pozemek (pozemky pod stavbami ve vlastnictví jiných subjektů)
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

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

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 kancelář, 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. Obvyklá cena objektu bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. St. 150 (LV č. 803) „jako celek“

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 nemovité věci jako celku:

V případě ocenění objektu volíme jako jednotku porovnání m² celkové zastavěné plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference 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. pořádkové, 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 přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (objekty komerční).

Srovnatelné nemovité věci

1. Objekt, k.ú. Tábor, okres Tábor

Pozemek: 4566/5, LV 10735 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 64.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní č. j. 12082/2024-SŽ-SŽF-RČ ze dne 29.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2024 13:04:48. Zápis proveden dne 10.01.2025. Číslo řízení V-7952/2024-308
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 4566/5, LV 10735 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.

2. Objekt, k.ú. Božejovice, okres Tábor

Pozemek: St. 93/4, LV 247 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 750.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 18.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2024 15:53:39. Zápis V-1798/2024-308
proveden dne 09.04.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 93/4, LV 247 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 1723/2, LV 247

3. Objekt, k.ú. Milevsko, okres Písek

Pozemek: St. 2551, LV 6065 Součástí je stavba: Milevsko, č.p. 1381, jiná st.
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 7.000.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 22.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2023 06:31:54. Zápis V-6068/2023-305
proveden dne 23.01.2024.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 2551, LV 6065 Součástí je stavba: Milevsko, č.p. 1381, jiná st.

4. Objekt, k.ú. Obrataň, okres Pelhřimov

Pozemek: St. 188, LV 399 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 90.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 31.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2023 14:25:08. Zápis V-3913/2023-304
proveden dne 23.08.2023.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 188, LV 399 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 549/4, LV 399; 1777/9, LV 399

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Tábor, okres Tábor		
Cena nemovité věci (CN)	64 000,— Kč	
Plocha (P)	30,00 m²	
K _{polohy}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	11.12.2024
Jednotková cena za m² (JC)	1 519,47 Kč	

2. Objekt, k.ú. Božejovice, okres Tábor

Cena nemovité věci (CN)	750 000,– Kč	
Plocha (P)	714,00 m ²	
K _{polohy}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,80	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	18.3.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	1 181,31 Kč	

3. Objekt, k.ú. Milevsko, okres Písek

Cena nemovité věci (CN)	7 000 000,– Kč	
Plocha (P)	2 625,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	29.12.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	1 581,86 Kč	

4. Objekt, k.ú. Obrataň, okres Pelhřimov

Cena nemovité věci (CN)	90 000,– Kč	
Plocha (P)	65,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,94	31.7.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	1 258,97 Kč	

kde $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{přístupu} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		1 181,31 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 4$	1 385,40 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		1 581,86 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	1 385,– Kč
Plocha	P	810,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	1 121 850,– Kč

Obvyklá cena **1 121 850,– Kč**

II. Obvyklá cena objektu bez čp/če - tech. vyb., na pozemku p.č. St. 228 (LV č. 228) „jako celek“

Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:

V případě ocenění objektu volíme jako jednotku porovnání m² celkové zastavěné plochy.

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 a příslušenství** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku a rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (objekty komerční).

Srovnatelné nemovité věci

1. Objekt, k.ú. Tábor, okres Tábor

Pozemek: **4566/5, LV 10735** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **64.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. j. 12082/2024-SŽ-SŽF-RC ze dne 29.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2024 13:04:48. Zápis proveden dne 10.01.2025.

V-7952/2024-308

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

pozemky: **4566/5, LV 10735** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**

2. Objekt, k.ú. Božejovice, okres Tábor

Pozemek: **St. 93/4, LV 247** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **750.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2024 15:53:39. Zápis proveden dne 09.04.2024.

V-1798/2024-308

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

pozemky: **St. 93/4, LV 247** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.; 1723/2, LV 247**

3. Objekt, k.ú. Obrataň, okres Pelhřimov

Pozemek: **St. 188, LV 399** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **90.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2023 14:25:08. Zápis proveden dne 23.08.2023.

V-3913/2023-304

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

pozemky: **St. 188, LV 399** Součástí je stavba: **bez čp/če, jiná st.; 549/4, LV 399; 1777/9, LV 399**

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Tábor, okres Tábor		
Cena nemovité věci (CN)	64 000,– Kč	
Plocha (P)	30,00 m ²	
K _{polohy}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,10	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku a příslušenství}	1,00	30 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{přístupu}	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	11.12.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	1 243,20 Kč	

2. Objekt, k.ú. Božejovice, okres Tábor		
Cena nemovité věci (CN)	750 000,– Kč	
Plocha (P)	714,00 m ²	
K _{polohy}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku a příslušenství}	1,10	1.093 m ² - lepší pozemkové zázemí
K _{přístupu}	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,95	18.3.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	859,13 Kč	

3. Objekt, k.ú. Obrataň, okres Pelhřimov		
Cena nemovité věci (CN)	90 000,– Kč	
Plocha (P)	65,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku a příslušenství}	1,00	256 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{přístupu}	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,94	31.7.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	1 133,07 Kč	

kde $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku a příslušenství} \times K_{přístupu} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		859,13 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	1 078,47 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		1 243,20 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	1 080,— Kč
Plocha	P	13,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	14 040,— Kč

Obvyklá cena **14 040,— Kč**

III. Obvyklá cena za 1 m² pozemku

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 využitelnosti** vyjadřuje rozdílnost míry využití porovnatelného vzorku v návaznosti na možnost jeho zastavění,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (pozemky komerční).

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemky, k.ú. Dražice u Tábora, okres Tábor

Pozemek: **175/1, LV 1270**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

6.526.400,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 07.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2024 09:49:39. Zápis proveden dne 25.06.2024.

Číslo řízení

V-3591/2024-308

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

175/1, LV 1270; 175/6, LV 1270

2. Pozemek, k.ú. Drhovice, okres Tábor

Pozemek: **712/42, LV 735**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

143.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 05.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2024 12:33:57. Zápis proveden dne 09.02.2024.

Číslo řízení

V-195/2024-308

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

712/42, LV 735

3. Pozemky, k.ú. Planá nad Lužnicí, okres Tábor**Pozemek: 1395/19, LV 745***Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí***45.900,00 CZK***Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí**Číslo řízení***Smlouva kupní č. 13082021 ze dne 26.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2023 08:30:00. Zápis proveden dne 07.09.2023.****V-4950/2023-308***Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny**pozemky:***1395/19, LV 745; 1395/20, LV 745****Stanovení obvyklé ceny**

1. Pozemky, k.ú. Dražice u Tábora, okres Tábor		
Cena nemovité věci (CN)	6 526 400,– Kč	
Výměra (V)	8 158,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební využitelnosti}	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,30	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	1,00	3.6.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	473,37 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Drhovice, okres Tábor		
Cena nemovité věci (CN)	143 000,– Kč	
Výměra (V)	286,00 m ²	
K _{polohy}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební využitelnosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,30	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	1,00	10.1.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	427,35 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Planá nad Lužnicí, okres Tábor		
Cena nemovité věci (CN)	45 900,– Kč	
Výměra (V)	51,00 m ²	
K _{polohy}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební využitelnosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,97	17.8.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	566,44 Kč	

$$\text{kde JC} = (\text{CN} / \text{V}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{stavební využitelnosti}} \times \text{K}_{\text{přístupu}} \times \text{K}_{\text{příslušenství}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}})$$

Minimální jednotková cena za m ²		427,35 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma \text{JC} / 3$	489,05 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		566,44 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	490,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	490,– Kč
Obvyklá cena		490,– 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) Objekt bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. St. 150 (LV č. 803)

Obvyklá cena objektu bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. St. 150 „jako celku“ (zaokrouhleno)	1 122 000,- Kč
Pozemek p.č. St. 150 (LV č. 803)	
Výměra pozemku	810 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	490,- Kč
Obvyklá cena pozemku p.č. St. 150 (LV č. 803) - zaokrouhleno	397 000,- Kč
Objekt bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. St. 150 (LV č. 803)	
Obvyklá cena objektu po odečtení hodnoty pozemku p.č. St. 150 (1 122 000,- Kč - 397 000,- Kč = 725 000,- Kč)	
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k objektu bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. St. 150 Obvyklou cenu nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitostem. 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 redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%. (725 000,- Kč / 2 * 0,80 = 290 000,- Kč)	
Obvyklá cena objektu bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. St. 150 (LV č. 803) - zaokrouhleno	290 000,- Kč

II) Objekt bez čp/če - tech. vyb, na pozemku p.č. St. 228 (LV č. 329)

Obvyklá cena objektu bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. St. 228 „jako celku“ (zaokrouhleno)	14 000,- Kč
Pozemek p.č. St. 228 (LV č. 329)	
Výměra pozemku	13 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	490,- Kč
Obvyklá cena pozemku p.č. St. 228 (LV č. 329) - zaokrouhleno	6 370,- Kč
Objekt bez čp/če - tech. vyb, na pozemku p.č. St. 228 (LV č. 329)	
Obvyklá cena objektu po odečtení hodnoty pozemku p.č. St. 228 (14 000,- Kč - 6 370,- Kč = 7 630,- Kč)	
Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 k objektu bez čp/če - tech. vyb, na pozemku p.č. St. 228 Obvyklou cenu nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitostem. 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 redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%. $(7\,630,-\text{ Kč} / 2 * 0,80 = 3\,052,-\text{ Kč})$	
Obvyklá cena objektu bez čp/če - tech. vyb, na pozemku p.č. St. 228 (LV č. 329) - zaokrouhleno	3 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena - Objekt bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. St. 150 (LV č. 803) - určená ze sjednaných cen	290 000,- Kč
Obvyklá cena - Objekt bez čp/če - tech. vyb, na pozemku p.č. St. 228 (LV č. 329) - určená ze sjednaných cen	3 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	293 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 4. 3. 2025, vydané , č.j. **228 EX 1839/16-439**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k nemovitým věcem - **objektu bez čp/če - jiná st.**, na pozemku p.č. St. 150 o výměře 810 m² (LV č. 803), **objektu bez čp/če - tech. vyb.**, na pozemku p.č. St. 228 o výměře 13 m² (LV č. 329), vše v k.ú. Dražice u Tábora, obec Dražice, okres Tábor.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

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

293 000,- Kč

Cena slovy: dvěstědevadesáttřitisíce 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 3 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Fotodokumentace

Objekt bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. St. 150 (LV č. 803) -
pozemek není předmětem ocenění



Objekt bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. St. 150 (LV č. 803) -
pozemek není předmětem ocenění



Objekt bez čp/če - tech. vyb, na pozemku p.č. St. 228 (LV č.
329) - pozemek není předmětem ocenění



Objekt bez čp/če - tech. vyb, na pozemku p.č. St. 228 (LV č.
329) - pozemek není předmětem ocenění





Konzultant a důvod jeho přibrání:

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

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
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 **020189/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 26. 3. 2025

.....

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