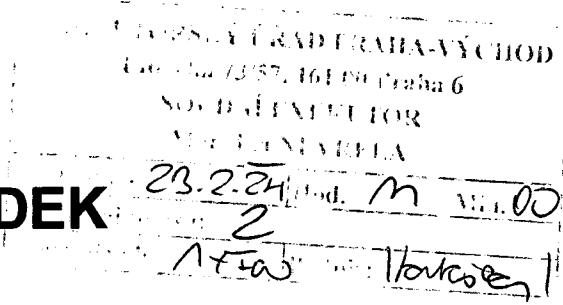


# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

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: 25832/2024



z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. 2240/5 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Veselí nad Lužnicí I, č.e. 149, rod. rekr (stavba stojí na pozemku p.č. 2240/5), pozemku p.č. 2240/6 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Veselí nad Lužnicí I, č.e. 150, rod. rekr (stavba stojí na pozemku p.č. 2240/6), pozemku p.č. 2240/7 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Veselí nad Lužnicí I, č.e. 151, rod. rekr (stavba stojí na pozemku p.č. 2240/7) a pozemku p.č. 2240/2 - trvalý travní porost, vše v k.ú. Veselí nad Lužnicí, obec Veselí nad Lužnicí, okres Tábor.

**Zadavatel posudku:** Mgr. Jiří Nevřela  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ  
Libocká 73/57  
161 00 Praha 6  
IČ: 70623686

**Číslo jednacích zadavatele:** 054 EX 632/10-161

**Číslo položky v evidenci posudků:** 000830/2024

**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 15. 1. 2024 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován v počtu 3 listinných vyhotovení, vyhotovení číslo: **1**

Celkem posudek obsahuje 17 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 31. 1. 2024.



EX 632/10 - 224

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

### **1.1. Odborná otázka zadavatele:**

Na základě usnesení, ze dne 2. 1. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha-východ**, č.j. **054 EX 632/10-161**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 2240/5** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 105 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Veselí nad Lužnicí I, č.e. 149, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. 2240/5), pozemku **p.č. 2240/6** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 29 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Veselí nad Lužnicí I, č.e. 150, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. 2240/6), pozemku **p.č. 2240/7** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 41 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Veselí nad Lužnicí I, č.e. 151, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. 2240/7) a pozemku **p.č. 2240/2** - trvalý travní porost o výměře 1.572 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Veselí nad Lužnicí, obec Veselí nad Lužnicí, 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. **054 EX 632/10-161**. 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. 480, pro k.ú. Veselí nad Lužnicí, obec Veselí nad Lužnicí, okres Tábor, vyhotovený objednavatelem, dne 17.12.2023.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Veselí nad Lužnicí, obec Veselí nad Lužnicí, okres Tábor, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 15. 1. 2024.

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

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu města Veselí nad Lužnicí 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 15. 1. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

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.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektů 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](http://www.cuzk.cz).

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

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

Kraj	Jihočeský
Okres	Tábor
Obec	Veselí nad Lužnicí
Katastrální území	Veselí nad Lužnicí (780685)
Část obce	Veselí nad Lužnicí I
Číslo evidenční	149
PSČ	391 81
Počet obyvatel	6 488
List vlastnictví číslo	480
Vlastníci:	
1.	Břešťák Martin podíl 2 / 3 Hřbitovní 191, Veselí nad Lužnicí I, 39181 Veselí nad Lužnicí
2.	Gajdošíková Romana podíl 1 / 6 Stanislava Kostky Neumanna 69/10, Loučná, 43511 Lom
3.	Váchová Helena podíl 1 / 6 nám. Přemysla Otakara II. 2/2, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice

### **Celkový popis předmětu ocenění:**

Jedná se o ocenění nemovitostního celku sestávající z pozemku p.č. 2240/5 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 105 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Veselí nad Lužnicí I, č.e. 149, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. 2240/5), pozemku p.č. 2240/6 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 29 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Veselí nad Lužnicí I, č.e. 150, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. 2240/6), pozemku p.č. 2240/7 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 41 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Veselí nad Lužnicí I, č.e. 151, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. 2240/7) a pozemku p.č. 2240/2 - trvalý travní porost o výměře 1.572 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Veselí nad Lužnicí, obec Veselí nad Lužnicí, okres Tábor, který je situován v okrajové, zastavěné části města Veselí nad Lužnicí. Pozemky jsou situovány v rovinném terénu a tvoří jednotný funkční celek s teoretickým přístupem mimo jiné po zpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 4459/14 - ostatní plocha, p.č. 4145/138 - vodní plocha, p.č.

4317/1 - ostatní plocha a p.č. 4316/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví města Veselí nad Lužnicí, České republiky a Českých drah, a.s., kdy skutečný přístup je navíc přes zpevněný pozemek p.č. 2240/4 - trvalý travní porost, který je ve vlastnictví jiného subjektu - soukromé osoby (**teoretický přístup k předmětu ocenění je po právní stránce zajištěn**). Parkování je možné na vlastním pozemku.

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

Dle platného územního plánu města Veselí nad Lužnicí jsou pozemky zahrnuty v plochách jako: „RI - plochy rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci“. Informace získány z WWW stránek města Veselí nad Lužnicí.

#### **Objekt č.e. 149, rod. rekr na pozemku p.č. 2240/5**

Jedná se o přízemní, dřevěný objekt pod mírnou sedlovou střechou krytou plechovou krytinou, který je situován jako samostatně stojící. Při místním šetření nebylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, k jakým účelům je objekt ke dni ocenění využíván.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a dle místního šetření přes 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel pouze běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zanedbána. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

<b>Základy:</b>	betonové
<b>Obvodové stěny:</b>	dřevěné montované
<b>Stropy:</b>	*
<b>Zastřešení</b>	sedlová střecha
<b>Krytina:</b>	plechová
<b>Klempířské konstrukce:</b>	žlaby - svody <i>pozinkované</i>
<b>Úprava povrchů:</b>	VNITŘNÍ *
	FASÁDNÍ běžný nátěr
<b>Schodiště:</b>	*
<b>Dveře:</b>	*
<b>Vrata:</b>	dřevěná
<b>Okna:</b>	*
<b>Podlahy:</b>	*
<b>Vytápění:</b>	*
<b>Elektroinstalace:</b>	*
<b>Rozvod vody:</b>	*
<b>Zdroj teplé vody:</b>	*
<b>Rozvod propan-butanu</b>	*
<b>Kanalizace:</b>	*
<b>Záchod:</b>	*
<b>Okenice:</b>	ANO
<b>Vnitřní vybavení:</b>	*
<b>Ostatní:</b>	*

\* 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

**Objekt č.e. 150, rod. rekr na pozemku p.č. 2240/6**

Jedná se o přízemní, dřevěný objekt pod mírnou sedlovou střechou krytou šindelem, který je situován jako samostatně stojící. Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že objekt je ke dni ocenění pravděpodobně využíván jako chata.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a dle místního šetření přes 30 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako mírně podprůměrnou.

<b>Základy:</b>	panelová deska
<b>Obvodové stěny:</b>	dřevěné
<b>Stropy:</b>	*
<b>Zastřešení</b>	sedlová střecha
<b>Krytina:</b>	šindel
<b>Klempířské konstrukce:</b>	-
<b>Úprava povrchů:</b>	VNITŘNÍ *
	FASÁDNÍ běžný nátěr
<b>Schodiště:</b>	*
<b>Dveře:</b>	*
<b>Okna:</b>	*
<b>Podlahy:</b>	*
<b>Vytápění:</b>	*
<b>Elektroinstalace:</b>	*
<b>Rozvod vody:</b>	*
<b>Zdroj teplé vody:</b>	*
<b>Rozvod propan-butanu</b>	*
<b>Kanalizace:</b>	*
<b>Záchod:</b>	*
<b>Okenice:</b>	ANO
<b>Vnitřní vybavení:</b>	*
<b>Ostatní:</b>	*

\* 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

**Objekt č.e. 151, rod. rekr na pozemku p.č. 2240/7**

Jedná se o přízemní, dřevěný objekt pod mírnou obloukovou střechou krytou plechovou krytinou, který je situován jako samostatně stojící. Při místním šetření bylo pracovníkem znalecké kanceláře zjištěno, že objekt je ke dni ocenění využíván jako sklad. Dále bylo zjištěno, že objekt není spojen se zemí pevným základem.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a dle místního šetření přes 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel pouze běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zanedbána. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

<b>Základy:</b>	žádné
<b>Obvodové stěny:</b>	dřevěné
<b>Stropy:</b>	-
<b>Zastřešení</b>	oblouková střecha
<b>Krytina:</b>	plechová
<b>Klempířské konstrukce:</b>	žlaby - svody <i>pozinkované</i>
<b>Úprava povrchů:</b>	VNITŘNÍ běžný nátěr
	FASÁDNÍ běžný nátěr
<b>Schodiště:</b>	-
<b>Dveře:</b>	dřevěné
<b>Okna:</b>	jednoduchá*
<b>Podlahy:</b>	dřevěné
<b>Vytápění:</b>	-
<b>Elektroinstalace:</b>	*
<b>Rozvod vody:</b>	-
<b>Zdroj teplé vody:</b>	-
<b>Rozvod propan-butanu</b>	-
<b>Kanalizace:</b>	-
<b>Záchod:</b>	-
<b>Okenice:</b>	ANO
<b>Vnitřní vybavení:</b>	*
<b>Ostatní:</b>	*

\* 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

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

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného věcného břemene.**

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



**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- kompletní občanská vybavenost města

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- objekty jsou situovány v blízkosti železniční trati
- horší docházková vzdálenost do centra města
- údržba a stavebně technický stav na velmi špatné úrovni
- 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 přikládána 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.

**4.2. Výsledky analýzy dat:****I. Obvyklá cena předmětu ocenění**

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 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, 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 přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient součástí a příslušenství** vyjadřuje rozdílnost v množství a velikosti součástí a příslušenství porovnatelného vzorku (stavby hlavní, vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu součástí a příslušenství porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. HB indexu od Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen

stavebních pozemků v čase.

## Srovnatelné nemovité věci

### 1. Pozemky se stavbou, k.ú. Soběslav, okres Tábor

**Pozemek:** 2511/3, LV 1994 *Součástí je stavba: Soběslav II, č.e. 673, rod.rekr*  
**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí** 1.590.000,00 CZK  
*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí* Číslo řízení  
**Smlouva kupní ze dne 01.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2022 08:47:39. Zápis** V-973/2022-308  
**proveden dne 28.02.2022.**  
*Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny*  
**pozemky:** 2511/1, LV 1994; 2511/3, LV 1994 *Součástí je stavba: Soběslav II, č.e. 673, rod.rekr;* 2511/4,  
 LV 1995; 2512/4, LV 140

### 2. Pozemky se stavbou, k.ú. Soběslav, okres Tábor

**Pozemek:** 2536/10, LV 4398 *Součástí je stavba: Soběslav II, č.e. 959, rod.rekr*  
**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí** 2.660.000,00 CZK  
*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí* Číslo řízení  
**Smlouva kupní ze dne 05.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2023 08:18:46. Zápis** V-2295/2023-308  
**proveden dne 10.05.2023.**  
*Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny*  
**pozemky:** 2536/2, LV 4398; 2536/10, LV 4398 *Součástí je stavba: Soběslav II, č.e. 959, rod.rekr;* 2536/13,  
 LV 4398

### 3. Pozemky se stavbou, k.ú. Zvěrotice, okres Tábor

**Pozemek:** St. 191, LV 85 *Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.*  
**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí** 700.000,00 CZK  
*Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí* Číslo řízení  
**Smlouva kupní ze dne 12.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2022 09:00:00. Zápis** V-5089/2022-308  
**proveden dne 09.08.2022.**  
*Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny*  
**pozemky:** St. 191, LV 85 *Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.;* 401/2, LV 85; 2119, LV 319; 2120, LV  
 319

## Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky se stavbou, k.ú. Soběslav, okres Tábor		
Cena nemovité věci (CN)	1 590 000,- Kč	
K <sub>polohy</sub>	1,00	srovnatelná
K <sub>přístupu</sub>	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>součástí a příslušenství</sub>	0,80	menšího rozsahu, než oceňovaná nemovitost
K <sub>technického stavu</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>datum realizace</sub>	0,81	4.2.2022
Upravená cena (UC)	1 585,39 Kč	

<b>2. Pozemky se stavbou, k.ú. Soběslav, okres Tábor</b>		
Cena nemovité věci (CN)	2 660 000,- Kč	
$K_{polohy}$	1,00	srovnatelná
$K_{přístupu}$	1,00	srovnatelný
$K_{součástí a příslušenství}$	0,90	menšího rozsahu, než oceňovaná nemovitost
$K_{technického stavu}$	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,99	17.4.2023
Upravená cena (UC)	2 247,63 Kč	

<b>3. Pozemky se stavbou, k.ú. Zvěrotice, okres Tábor</b>		
Cena nemovité věci (CN)	700 000,- Kč	
$K_{polohy}$	1,00	srovnatelná
$K_{přístupu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{součástí a příslušenství}$	0,70	výrazně menšího rozsahu, než oceňovaná nemovitost
$K_{technického stavu}$	1,00	srovnatelný
$K_{datum realizace}$	0,89	19.7.2022
Upravená cena (UC)	1 921,17 Kč	

kde  $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{přístupu} \times K_{součástí a příslušenství} \times K_{technického stavu} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena		1 585,39 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	1 918,06 Kč
Maximální cena		2 247,63 Kč
Obvyklá cena		3 354 240,- Kč

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	$\times$	$\frac{1}{6}$
Cena po úpravě	$=$	559 040,- Kč

#### Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/6 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 redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	$\times$	0,800
Cena po úpravě	$=$	447 232,- Kč
<b>Obvyklá cena (zaokrouhleno)</b>		<b>450 000,- Kč</b>

## II. Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění

Jedná se o ocenění věcného břemene cesty, které bylo zřízeno listinami:

- Usnesení soudu číslo deníku 532/1940,
- Usnesení soudu číslo deníku 648/1940.

Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 2240/2, Parcela: 2240/5, Parcela: 2240/6, Parcela: 2240/7

a vázne na:

- Parcela: 2239/115, Parcela: 2239/120, Parcela: 2239/147, Parcela: 2239/152

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

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

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

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

### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 6
Cena po úpravě	=	1 666,67 Kč
<b>Hodnota věcného břemene</b>		<b>1 666,67 Kč</b>

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

### REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	450 000,- 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
Práva ve prospěch (věcná břemena, atd.) byla zjištěna, jsou.*	+ 1 670,- Kč

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

**Věcné břemeno cesty, které je evidováno v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 480, pro k.ú. Veselí nad Lužnicí, bylo zřízeno ve prospěch předmětu ocenění a je již ve výsledných hodnotách zohledněno.**

### 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 2. 1. 2024, vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, č.j. **054 EX 632/10-161**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 k nemovitým věcem sestávající z pozemku p.č. **2240/5** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 105 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Veselí nad Lužnicí I, č.e. 149, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. 2240/5), pozemku p.č. **2240/6** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 29 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Veselí nad Lužnicí I, č.e. 150, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. 2240/6), pozemku p.č. **2240/7** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 41 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba: **Veselí nad Lužnicí I, č.e. 151, rod. rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. 2240/7) a pozemku p.č. **2240/2** - trvalý travní porost o výměře 1.572 m<sup>2</sup>, vše v k.ú. Veselí nad Lužnicí, obec Veselí nad Lužnicí, 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**

**450 000,- Kč**

**Cena slovy: čtyřistapadesáttisíc 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 7 stran:**

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy



Fotodokumentace



Objekt č.e. 149



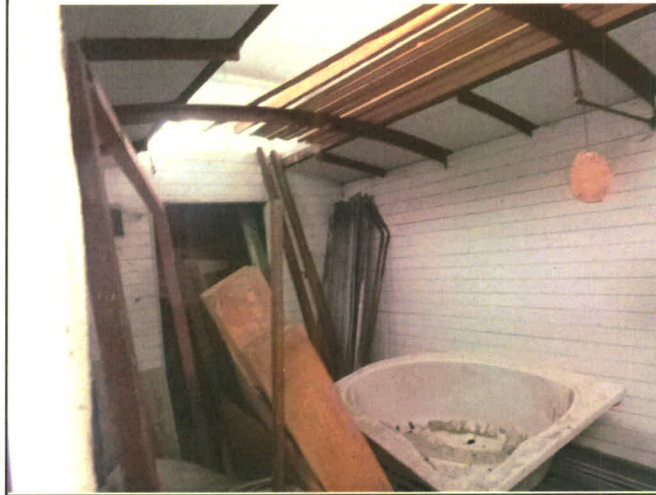
Objekt č.e. 149



Objekt č.e. 151



Objekt č.e. 151



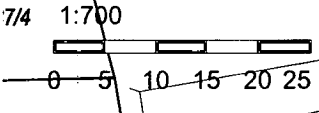
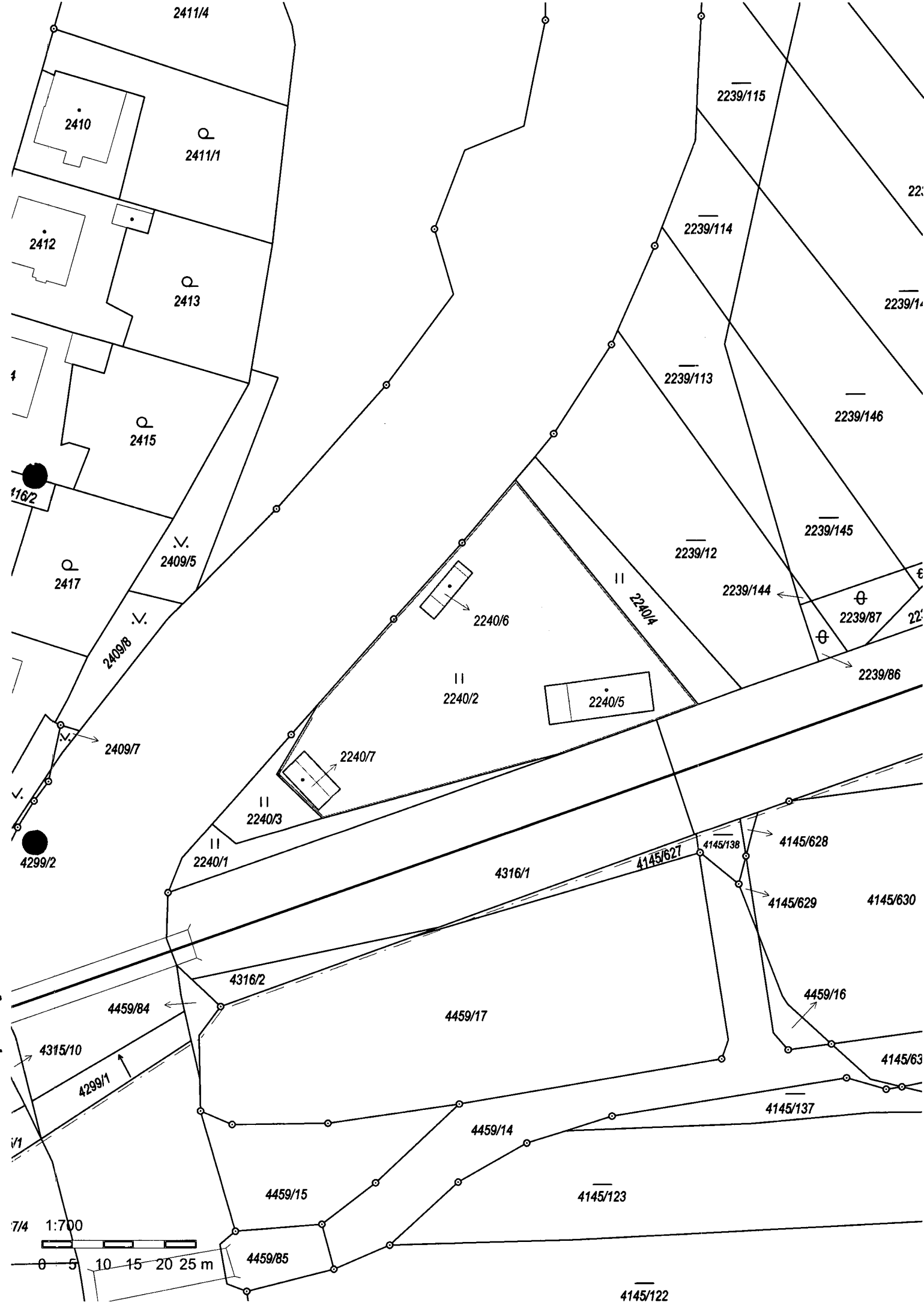
Fotodokumentace

Objekt č.e. 150



Objekt č.e. 150





4145/122

**Konzultant a důvod jeho přibrání:**

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

**Osoby podílející se na zpracování posudku:**

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

**Odměna nebo náhrada nákladů znalce:**

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

**Znalecká doložka:**

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **000830/2024**.

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**



**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 31. 1. 2024

.....  
**Ing. Tomáš Vingrálek**

znalec vykonávající činnost prostřednictvím  
znalecké kanceláře

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)