

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: 24639/2022

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 208/48** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, obč. vyb.** (stavba stojí na pozemku p.č. 208/48) a pozemku **p.č. 208/21** - zahrada, vše v k.ú. Černá v Pošumaví, obec Černá v Pošumaví, okres Český Krumlov.

Zadavatel posudku:

JUDr. Lukáš Jícha
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov
Komenského 38
750 02 Přerov
IČ: 04886674
DIČ: CZ 8310214935

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 29485/21-37

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 aktuálním znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 16.12.2022 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 Sb., v elektronické podobě.

V Praze, dne 12.1.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 6.12.2022, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 29485/21-37**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 208/48** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, obč. vyb.** (stavba stojí na pozemku p.č. 208/48) a pozemku **p.č. 208/21** - zahrada, vše v k.ú. Černá v Pošumaví, obec Černá v Pošumaví, okres Český Krumlov.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 29485/21-37**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odsat. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

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 přiřkládaná 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 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.“

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 16.12.2022 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného Jana Madeje, která umožnil zaměření a prohlídku oceňovaných nemovitých věcí pouze zvenčí.

Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny povinným pouze ústně.

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.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 1580, pro k.ú. Černá v Pošumaví, obec Černá v Pošumaví, okres Český Krumlov, vyhotovený objednavatelem dne 6.12.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Černá v Pošumaví, obec Černá v Pošumaví, okres Český Krumlov, vyhotovená objednavatelem dne 6.12.2022, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 22.5.2013.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.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.**

Ve Znaleckém posudku byla použita fotodokumentace poskytnuta povinným.

4. Vlastnické a evidenční údaje

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

Kraj: Jihočeský
Okres: Český Krumlov
Obec: Černá v Pošumaví
Katastrální území: Černá v Pošumaví (619868)

List vlastnictví číslo: 1580

Vlastník: Madej Jan, č.p. 121, 38223 Černá v Pošumaví

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, zděný, podsklepený objekt bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Černá v Pošumaví, v řadové zástavbě jako samostatně stojící, tzv. ve druhé řadě. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemcích p.č. 32/12 - ostatní plocha, p.č. 185/40 - ostatní plocha a p.č. 208/80 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Černá v Pošumaví, č.p. 46, 382 23 Černá v Pošumaví, a dále přes pozemek p.č. 208/86 - zahrada, který je ve vlastnictví jiných subjektů (**přístup právně zajištěn věcným břemenem**).

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Objekt sestává z jednotky o velikosti 2+kk s kompletním sociálním zařízením. Dle sdělení povinného byl v minulosti objekt užíván jako „hostinec“. Ke dni ocenění plní funkci tzv. „vejminku.“

Základy:	betonové	s izolací
Svislé konstrukce:	tvárnice	
Stropy:	dřevěné trámové	s rovným podhledem
Krov, střecha:	sedlová	
Krytina střech:	eternitové šablony	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	pozinkované
Úprava vnitřních povrchů:	omítky vápenné hladké	
Úprava vnějších povrchů:	omítky vápenné hladké	
Vnitřní obklady keramické:	keramické	koupelna
Schody:	betonové	
Dveře:	dřevěné náplňové	zárubně ocelové
Okna:	dřevěné zdvojená, plastová zdvojená	
Povrchy podlah:	betonové, keramická dlažba	
Vytápění:	LOKÁLNÍ ÚSTŘEDNÍ	kamny na tuhá paliva kotlem na tuhá paliva (nefunkční)

Elektroinstalace:	220V
Bleskosvod:	NE
Vnitřní vodovod:	teplá - studená
Vnitřní kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vnitřní plynovod:	-
Ohřev vody:	elektrický bojler
Vybavení kuchyní:	kuchyňská linka - dřez elektrický sporák
Vnitřní hygienické vybavení:	vana - umyvadlo - splachovací WC
Výtahy:	-
Ostatní:	-

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření z roku 1994. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2014 byla z části vyměněna okna za nová plastová. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako zhoršenou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na zadní obytnou část oceňovaného objektu navazuje dřevěný přístřešek s pultovou střechou krytou standardní povlakovou krytinou IPA a přízemní, dřevěná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou taškou betonovou.

Vedle oceňovaného objektu, vpravo (pohled od příjezdové komunikace p.č. 208/80), je situována přízemní, dřevěná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou plechovou krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích
- vrátka dřevěná
- zpevněné plochy
- venkovní schody
- přípojky IS

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

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

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění ze dne 13.2.2013
 - b) Věcné břemeno vážnoucí na předmět ocenění ze dne 22.5.2013
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

1) Věcná práva

1.1) Cenový předpis

1.1.a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění ze dne 13.2.2013 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) průchodu a průjezdu, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná, ze dne 13.2.2013, právní účinky vkladu práva ke dni 15.2.2013. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 208/48

a vázne na:

- Parcela: 208/86

Dle zákona č. 237/2020 Sb., se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitek, 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 užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

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

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

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

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

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 488/2020 Sb.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:	10 000,-	Kč
Věcné břemeno jako užitek oprávněného		
Hodnota věcného břemene:	=	10 000,- Kč

1.1.b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 22.5.2013 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) průchodu a průjezdu a užívání, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 22.5.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.5.2013. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 208/86
- a vázne na:
- Parcela: 208/21

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Dle zákona č. 237/2020 Sb., se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užitku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užitků, 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 užitku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

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

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

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 488/2020 Sb.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,-	Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného	×	-1	
Hodnota věcného břemene:	=	-10 000,-	Kč

Ceny věcných práv – Cenový předpis:

a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění ze dne 13.2.2013		10 000,-	Kč
b) Věcné břemeno váznoucí na předmět ocenění ze dne 22.5.2013		-10 000,-	Kč
Cena věcných práv činí celkem:		0,-	Kč
Cena po zaokrouhlení:		0,-	Kč

2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, 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. pořadné, 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)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Rodinný dům, k.ú. Horní Planá, okres Český Krumlov

Pozemek: 418/11, LV 2364 Součástí je stavba: Horní Planá, č.p. 163, rod.dům
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 4.000.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 13.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2022 13:12:57. Zápis V-2445/2022-302
 proveden dne 09.06.2022.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: 418/6, LV 2364; 418/11, LV 2364 Součástí je stavba: Horní Planá, č.p. 163, rod.dům

2) Rodinný dům, k.ú. Hořice na Šumavě, okres Český Krumlov

Pozemek: St. 373, LV 232 Součástí je stavba: Hořice na Šumavě, č.p. 136, rod.dům
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.050.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 10.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2021 13:18:32. Zápis V-7105/2021-302
 proveden dne 06.01.2022.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: St. 373, LV 232 Součástí je stavba: Hořice na Šumavě, č.p. 136, rod.dům; 139/4, LV 232;
 139/13, LV 232

3) Rodinný dům, k.ú. Větrní, okres Český Krumlov

Pozemek: St. 129, LV 18 Součástí je stavba: Větrní, č.p. 84, rod.dům
 Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.490.000,00 CZK
 Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
 Smlouva kupní ze dne 21.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.04.2022 08:36:01. Zápis V-2047/2022-302
 proveden dne 31.05.2022.
 Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
 pozemky: St. 129, LV 18 Součástí je stavba: Větrní, č.p. 84, rod.dům; 1247/4, LV 18; 1247/17, LV 18;
 1247/18, LV 18

Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Horní Planá, okres Český Krumlov	
Výchozí cena (VC):	4 000 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{datum realizace} :	0,97
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
K _{dům druhé řady} :	1,20

$K_{\text{velikosti}}$:	1,00
$K_{\text{právního stavu}}$:	1,10
Jednotková cena (JC):	3 124 023,74 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Hořice na Šumavě, okres Český Krumlov	
Výchozí cena (VC):	5 050 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy} :	1,00
$K_{\text{vybavení}}$:	1,00
$K_{\text{datum realizace}}$:	0,89
$K_{\text{konstrukce}}$:	1,00
K_{pozemku} :	1,00
$K_{\text{technického stavu}}$:	1,00
$K_{\text{dům druhé řady}}$:	1,20
$K_{\text{velikosti}}$:	1,20
$K_{\text{právního stavu}}$:	1,10
Jednotková cena (JC):	3 582 170,01 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Větrní, okres Český Krumlov	
Výchozí cena (VC):	5 490 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy} :	1,00
$K_{\text{vybavení}}$:	1,00
$K_{\text{datum realizace}}$:	0,97
$K_{\text{konstrukce}}$:	1,00
K_{pozemku} :	1,04
$K_{\text{technického stavu}}$:	1,20
$K_{\text{dům druhé řady}}$:	1,20
$K_{\text{velikosti}}$:	1,00
$K_{\text{právního stavu}}$:	1,10
Jednotková cena (JC):	3 435 675,15 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) / (K_{\text{polohy}} \times K_{\text{vybavení}} \times K_{\text{datum realizace}} \times K_{\text{konstrukce}} \times K_{\text{pozemku}} \times K_{\text{technického stavu}} \times K_{\text{dům druhé řady}} \times K_{\text{velikosti}} \times K_{\text{právního stavu}})$$

Minimální jednotková cena:	3 124 023,74 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	3 380 622,97 Kč
Maximální jednotková cena:	3 582 170,01 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	3 380 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 3 380 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 3 380 000,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- neúplná občanská vybavenost obce
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 6.12.2022, vydané Exekutorským úřadem Přerov, **JUDr. Lukáš Jícha**, č.j. **203 Ex 29485/21-37**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 208/48** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, obč. vyb.** (stavba stojí na pozemku p.č. 208/48) a pozemku **p.č. 208/21** - zahrada, vše v k.ú. Černá v Pošumaví, obec Černá v Pošumaví, okres Český Krumlov.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích práv a závad)	3 380 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) byly zjištěny, jsou.*	- 10 000,- Kč
Práva ve prospěch (věcná břemena, atd.) byla zjištěna.*	+ 10 000,- Kč

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

Věcné břemeno průchodu a průjezdu, které je evidováno v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 1580, pro k.ú. Černá v Pošumaví a bylo zřízeno ve prospěch předmětu ocenění je již ve výsledných hodnotách zohledněno.

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

3 380 000,- Kč (Obvyklá cena, bez zohlednění váznoucích práv a závad)

Cena slovy: třimilionytřistaosmdesáttisíc Kč

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

3 370 000,-Kč (Obvyklá cena, se zohledněním váznoucích práv a závad)

Cena slovy: třimilionytřístasedmdesáttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Michaela Konečná

V Praze, dne 12.1.2023

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

znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec, jehož prostřednictvím znalecká

kancelář vykonává svou činnost

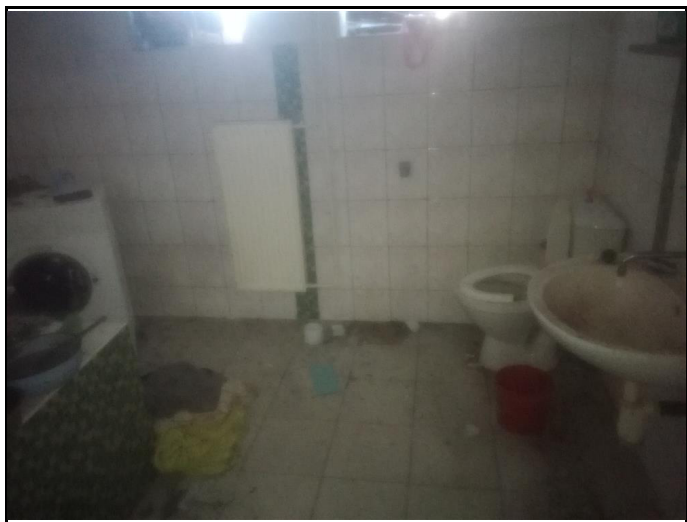
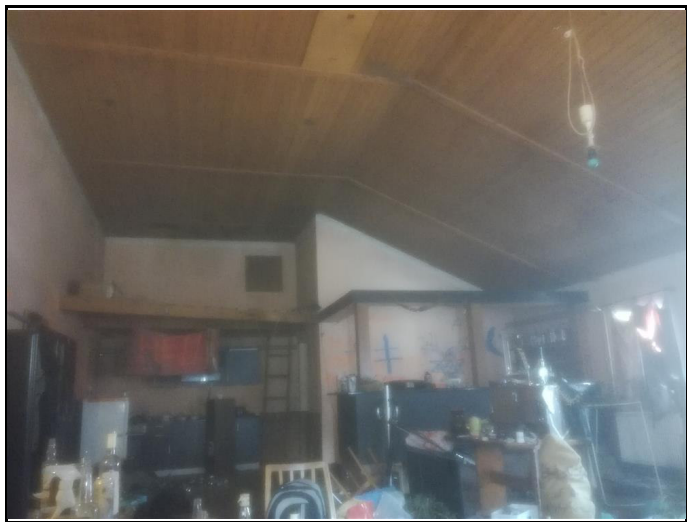
E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Kopie katastrální mapy

Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 22.5.2013

Fotodokumentace



VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení	Porovnání se stavem evidence právních vztahů				
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití	výměr	Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu	
208/21	5	94	zahrada	208/21	3	00	zahrada		2	208/21	585	3	00	
				208/86	2	93	zahrada		2	208/21	585	2	93	
*1)	5	94			5	93								

*1) Rozdíl vznikl zaokrouhlením nových výměr (bod 14.7b přílohy vyhlášky č. 26/2007 Sb.)

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		zjednodušené evidence		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		zjednodušené evidence		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
ha	m ²	ha	m ²		ha	m ²		ha	m ²						
208/21				93654	3	00									
208/86				93654	2	93									

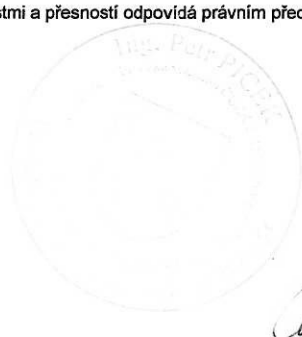


Seznam souřadnic (S-JTSK):

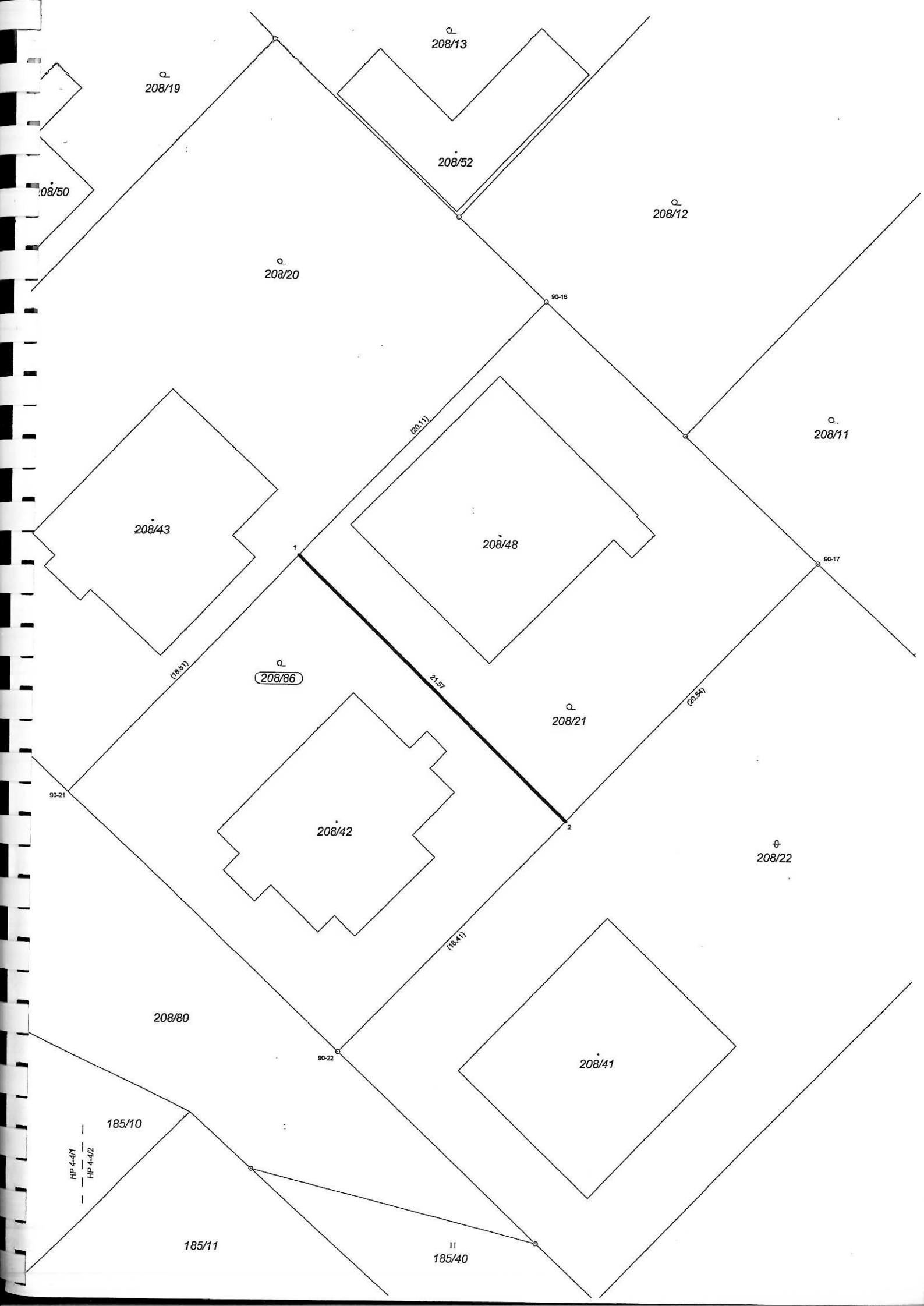
Souřadnice pro zápis do KN

Číslo bodu Y X kk Poznámka

90-17	786209.11	1188617.87	3	
90-18	786224.74	1188603.13	3	
90-21	786251.69	1188631.21	3	
90-22	786236.13	1188645.92	3	
1	786238.67	1188617.64	3	rýha v podezdívce plotu + barva
2	786223.36	1188632.66	3	označený kámen + barva

Dělit nebo scelovat pozemky lze jen na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro oddělení pozemku	Náležitosti a přesnosti odpovídá právním předpisům.	Katastrální úřad, katastrální pracoviště souhlasí s očíslováním parcel.
		
Vyhotovil: 1. GEODETICKÁ KANCELÁŘ s r.o.  Chvalšinská 236 381 01 Český Krumlov	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr: Ing. Petr Píček	Souhlas katastrálního úřadu, kat. pracoviště potvrdil: Ing. Pavla Kulovaná
Číslo plánu: 2165-38/2013 Okres: Český Krumlov Obec: Černá v Pošumaví Kat. území: Černá v Pošumaví Mapový list: HP 4-4/2,4-4/1 Kód způsobu určení výměr je určen podle § 77 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb. v platném znění.	Dne 29. 03. 2013 Číslo 80/2013 Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou úroveň geometrického plánu, za dosažení předepsané přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí podle právních předpisů.	Dne 18. 04. 2013 Číslo 232/113 Jeden prvopis geometrického plánu a předepsané přílohy jsou uloženy u katastrálního úřadu, katastrálního pracoviště.
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: viz seznam souřadnic		



208/19

208/13

208/52

208/12

208/20

208/11

208/43

208/48

208/86

208/21

208/42

208/22

208/80

208/41

185/10

185/11

185/40

08/50

90-15

90-17

90-21

90-22

HP 4-411
HP 4-412

(20.1)

21.57

(20.54)

(18.4)

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném č. 504/2020 sb.

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

V Praze, dne 12.1.2023

Ing. Tomáš
Vingrálek

Digitálně podepsal
Ing. Tomáš Vingrálek
Datum: 2023.01.17
13:24:01 +01'00'

.....
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