

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: 26612/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši $1/2 + 1/2$ k nemovité věci - **objektu č.p. 30 - obč. vyb.**, příslušející k části **Artolec**, na pozemku p.č. St. 38 (LV 833), vše v k.ú. Artolec, obec Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec.

Zadavatel posudku:

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

Číslo jednací zadavatele:

203 Ex 18630/24-21

Číslo položky v evidenci posudků:

083314/2024

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 13. 11. 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
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 20. 11. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 23. 10. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 18630/24-21**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši $1/2 + 1/2$ k nemovité věci - **objektu č.p. 30 - obč. vyb.**, příslušející k části **Artolec**, na pozemku p.č. St. 38 (LV 833), vše v k.ú. Artolec, obec Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec.

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.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 18630/24-21**. 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. 670, pro k.ú. Artolec, obec Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec, vyhotovený objednavatelem dne 30.9.2024.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Artolec, obec Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec, vyhotovená objednavatelem dne 22.10.2024.

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 obce Nová Bystřice 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 13. 11. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše, manžela povinné pana Dušana Leváka a právního zástupce povinné Mg. Jiřího Reisnera.

Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila.

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 setřízeny, 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.**

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

Kraj	Jihočeský
Okres	Jindřichův Hradec
Obec	Nová Bystřice
Katastrální území	Artolec (704962)
Část obce	Artolec
Číslo popisné	30
PSČ	378 33
Počet obyvatel	3 214

List vlastnictví číslo 670

Vlastníci:

- | | | |
|----|---|-------------|
| 1. | Dostálek Tomáš | podíl 1 / 2 |
| | Hackerova 793/5, Bohnice, 18100 Praha 8 | |
| 2. | Leváková Zdeňka | podíl 1 / 2 |
| | Mlýnská 236, 37833 Nová Bystřice | |

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění nideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 + 1/2 k nemovité věci - **objektu č.p. 30 - obč. vyb.**, příslušející k části **Artolec**, na pozemku p.č. St. 38 (LV 833), vše v k.ú. Artolec, obec Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec. Pozemek pod stavbou, p.č. St. 38 - zastavěná plocha a nádvoří, není dle požadavku objednavatele předmětem ocenění tohoto Znaleckého posudku.

Jedná se o nepodsklepený objekt občanské vybavenosti ze smíšeného zdiva se dvěma nadzemními podlažími bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, odlehle části města Nová Bystřice, v místní části s názvem Artolec, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Artolec 30, 378 33 Nová Bystřice - Artolec. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace). Předmět ocenění leží v mírně sklonitém terénu, a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 795/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Jihočeského kraje.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro. Dle sdělení účastníků místního šetření a informací ČSÚ se ve městě Nová Bystřice dále nachází hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Objekt sestává z původních prostory bývalé školy.

Základy včetně zemních prací:	smíšené	<i>bez izolací</i>
Svislé konstrukce:	smíšené	
Stropy:	dřevěné trámové, klenbové	<i>s rovným podhledem</i>
Krov, střecha:	sedlová	
Krytina:	taška betonová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody	<i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	omítky vápenné hladké	
Úprava vnějších povrchů:	omítky vápenné hladké	
Vnitřní obklady keramické:	-	
Schody:	kamenné	
Dveře:	dřevěné	<i>zárubně dřevěné</i>
Okna:	dřevěná kastlová	
Povrchy podlah:	PVC, prkenné (původní), kamenná dlažba, část chybí	
Vytápění:	LOKÁLNÍ	kamny na tuhá paliva
Elektroinstalace:	220V	
Bleskosvod:	ANO	
Vnitřní vodovod:	-	
Vnitřní kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vnitřní plynovod:	-	
Ohřev vody:	-	
Vybavení kuchyní:	dřez	
Vnitřní hygienické vybavení:	sprchový kout, suché WC 2x	
Ostatní:	-	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníků místního šetření přes 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zřejmě značně zanedbaná. V roce 2014 byla částečně opravena uliční část fasádních omítek. Objekt dlouhodobě neslouží ke svému účelu a je bez údržby (chybí rozvody vody, nefunkční část sociálního zázemí, poškozena střešní krytina (zatéká), v obvodovém zdivu jsou patrné praskliny). Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

Při místním šetření nebylo zjištěno příslušenství stavby hlavní, neboť pozemek pod stavbou není, dle požadavku objednavatele, 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:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- občanská vybavenost města na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- údržba a stavebně technický stav na velmi špatné úrovni
- chybí základní hygienické vybavení objektu
- pouze lokální vytápění objektu
- žádný přilehlý pozemek (pozemek pod stavbou není předmětem ocenění)

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 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 - objekt č.p. 30 s pozemkem p.č. St. 38 „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 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 **nížší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase (koeficient sleduje sice vývoj cen rodinných domů, ale jeho použití považujeme za přesnější a průkaznější než konstrukci vývoje cen srovnatelných objektů založenou na odborném odhadu).

Srovnatelné nemovité věci

1. Objekt, k.ú. Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec

Pozemek: St. 270, LV 838 Součástí je stavba: Nová Bystřice, č.p. 77, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č.1-222023 ze dne 17.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2023

V-6514/2023-303

10:58:28. Zápis proveden dne 14.11.2023.

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

pozemky:

St. 270, LV 838 Součástí je stavba: Nová Bystřice, č.p. 77, rod.dům; St. 271, LV 838 Součástí je stavba: Nová Bystřice, č.p. 78, rod.dům

2. Objekt, k.ú. Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec

Pozemek: St. 55/1, LV 1968 Součástí je stavba: Nová Bystřice, č.p. 13, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2021 16:30:22. Zápis proveden dne 12.08.2021.

V-5901/2021-303

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

pozemky:

St. 55/1, LV 1968 Součástí je stavba: Nová Bystřice, č.p. 13, rod.dům

3. Objekt, k.ú. Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec

Pozemek: St. 178, LV 965 Součástí je stavba: Nová Bystřice, č.p. 339, byt.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2021 14:43:46. Zápis proveden dne 02.02.2021.

V-145/2021-303

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

pozemky:

St. 178, LV 965 Součástí je stavba: Nová Bystřice, č.p. 339, byt.dům; 83/9, LV 965; 129/9, LV 965

4. Objekt, k.ú. Hůrky, okres Jindřichův Hradec

Pozemek: St. 65/1, LV 265 Součástí je stavba: Hůrky, č.p. 96, zem.stav

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.750.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 06.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2022 13:26:09. Zápis proveden dne 10.05.2022.

V-2823/2022-303

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

pozemky:

St. 65/1, LV 265 Součástí je stavba: Hůrky, č.p. 96, zem.stav; 526, LV 265

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec		
Cena nemovité věci (CN)	2 200 000,– Kč	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,05	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,10	584 m2 - lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,97	20.10.2023
Upravená cena (UC)	1 416 790,81 Kč	

2. Objekt, k.ú. Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec

Cena nemovité věci (CN)	1 500 000,– Kč	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	267 m2 - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,89	21.7.2021
Upravená cena (UC)	1 266 260,90 Kč	

3. Objekt, k.ú. Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec

Cena nemovité věci (CN)	2 000 000,– Kč	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,25	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,10	593 m2 - lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,75	11.1.2021
Upravená cena (UC)	1 469 237,83 Kč	

4. Objekt, k.ú. Hůrky, okres Jindřichův Hradec

Cena nemovité věci (CN)	1 750 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,15	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,05	426 m2 - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,93	14.4.2022
Upravená cena (UC)	1 416 691,46 Kč	

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

Minimální cena		1 266 260,90 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 4$	1 392 245,25 Kč
Maximální cena		1 469 237,83 Kč
Obvyklá cena		1 390 000,– Kč
Obvyklá cena		1 390 000,– Kč

II. Obvyklá cena - pozemek p.č. St. 38 (LV 833)

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 stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **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 stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemky, k.ú. Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec

Pozemek: 111/10, LV 81

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 03.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.09.2024 09:56:00. Zápis proveden dne 01.10.2024.

V-5915/2024-303

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 111/10, LV 81; 113/24, LV 81

2. Pozemek, k.ú. Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec

Pozemek: 59/1, LV 2196

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 12.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2023 15:03:10. Zápis proveden dne 04.05.2023.

V-2315/2023-303

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 59/1, LV 2196

3. Pozemek, k.ú. Nový Vojšrov, okres Jindřichův Hradec

Pozemek: 3575/1, LV 759

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

6.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2022 10:42:42. Zápis proveden dne 23.06.2022.

V-4063/2022-303

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3575/1, LV 759

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemky, k.ú. Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec		
Cena nemovité věci (CN)	700 000,– Kč	
Výměra (V)	601,00 m ²	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	1,00	9.9.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	1 058,84 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec		
Cena nemovité věci (CN)	500 000,– Kč	
Výměra (V)	319,00 m ²	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,98	12.4.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	1 321,81 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Nový Vojšov, okres Jindřichův Hradec		
Cena nemovité věci (CN)	6 000 000,– Kč	
Výměra (V)	4 882,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{stavební připravenosti}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,84	1.6.2022
Jednotková cena za m ² (JC)	1 330,09 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{stavební\ připravenosti} \times K_{přístupu} \times K_{příslušenství} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		1 058,84 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	1 236,91 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		1 330,09 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	1 240,– Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	1 240,– Kč
Obvyklá cena		1 240,– 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.

Obvyklá cena objektu č.p. 30 obč. vyb. (stavba s pozemkem)	1 390 000,- Kč
--	----------------

Pozemek p.č. St. 38	
Výměra pozemku zapsaného na LV č. 833	168 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	1 240,- Kč
Obvyklá cena pozemku (zaokrouhлено)	210 000,- Kč

Objekt č.p. 30 - obč. vyb (LV č. 670)	
Obvyklá cena objektu č.p. 30 - obč. vyb. po odečtení ceny pozemku na LV č. 833 (1 390 000,- Kč - 210 000,- Kč = 1 180 000,- Kč)	
Obvyklá cena 1/2 předmětu ocenění (Tomáš Dostálek)- zaokrouhлено	590 000,- Kč
Obvyklá cena 1/2 předmětu ocenění (Zdeňka Leváková) -zaokrouhлено	590 000,- Kč
Výsledná obvyklá cena předmětu ocenění (zaokrouhлено)	1 180 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	1 180 000,- 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 23. 10. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 18630/24-21**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši $1/2 + 1/2$ k nemovité věci - **objektu č.p. 30 - obč. vyb.**, příslušející k části **Artolec**, na pozemku p.č. St. 38 (LV 833), vše v k.ú. Artolec, obec Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec.

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.

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

1 180 000,- Kč

Cena slovy: jedenmilionjednostoosmdesátisíc 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

Kopie katastrální mapy

Fotodokumentace

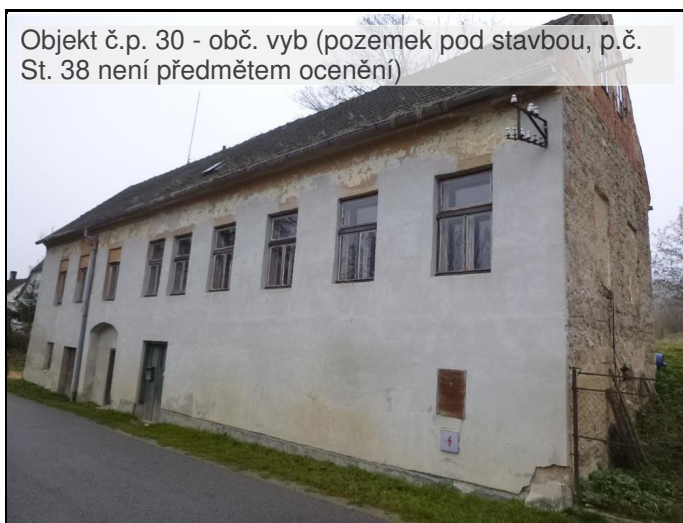
Objekt č.p. 30 - obč. vyb (pozemek pod stavbou, p.č. St. 38 není předmětem ocenění)



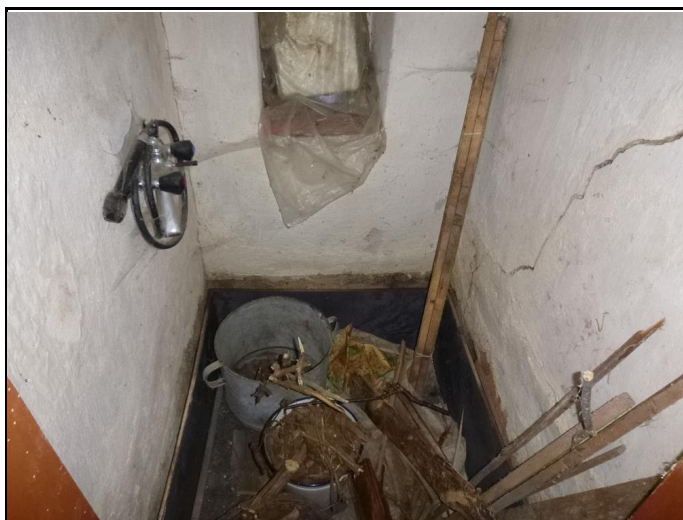
Objekt č.p. 30 - obč. vyb (pozemek pod stavbou, p.č. St. 38 není předmětem ocenění)



Objekt č.p. 30 - obč. vyb (pozemek pod stavbou, p.č. St. 38 není předmětem ocenění)



Objekt č.p. 30 - obč. vyb (pozemek pod stavbou, p.č. St. 38 není předmětem ocenění)







Katastrální úřad pro Jihočeský kraj
Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec

Okres
Jindřichův Hradec

Obec
Nová Bystřice

Podpis
Číslo
Razítko

Kat. území
Artolec

Mapový list č.
NOVÁ BYSTŘICE 3-4/24

Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm
1 : 500

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

Stav k
22.10.2024 07:55:02

Vyhotovil
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Dne
22.10.2024 08:04:24

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 **083314/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 20. 11. 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
www.posudek.com