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: 24980/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 802** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Otín, č.p. 115, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 802), pozemku **p.č. 13/3** - vodní plocha, pozemku **p.č. 13/7** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 1430** - ostatní plocha, vše v k.ú. Otín u Jindřichova Hradce, obec Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec.

Zadavatel posudku:	Mgr. Predrag Kohoutek soudní exekutor, Exekutorský úřad Tábor Čechova 298 391 65 Bechyně IČ: 72073560 DIČ: CZ7712151733
Číslo jednací zadavatele:	**152 EX 62/22-283**
Číslo položky v evidenci posudků:	**010333/2023**
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 20.3.2023 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 v počtu ve 3 vyhotoveních listinných vyhotovení, vyhotovení číslo: 1

Celkem posudek obsahuje 16 stran a 7 stran příloh.

V Praze, dne 10.4.2023

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TÁBOR
Čechova 298, Bechyně, 391 65
SOUDNÍ EXEKUTOR
Mgr. Predrag KOHOUTEK

Došlo dne: 19.4.2023	Hod. 11 Min. 31
Počet stejnopisů: 2	
Počet příloh: 0	Podpis:

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:
Na základě usnesení, 1.3.2023, vydané exekutorským úřadem Tábor, **Mgr. Predrag Kohoutek**, č.j. **152 EX 62/22-283**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 802** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Otín, č.p. 115, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 802), pozemku **p.č. 13/3** - vodní plocha, pozemku **p.č. 13/7** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 1430** - ostatní plocha, vše v k.ú. Otín u Jindřichova Hradce, obec Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu podle zvláštního předpisu výše uvedených nemovitých věcí (dále jen „nemovitosti"), a jejich příslušenství, dále movitých věcí, které tvoří příslušenství výše uvedených nemovitostí, a v neposlední řadě též práv a závad spojených s výše uvedenými nemovitostmi, jakož i řádně určit výčet příslušenství nemovitostí.

Účel posudku:
Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **152 EX 62/22-283.** 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 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 tísni. 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."*

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 20.3.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a matky povinného, paní Emílie Kašparové.

Povinný se místního šetření nezúčastnil (dle sdělení objednavatele se nachází ve výkonu trestu).

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 4931, pro k.ú. Otín u Jindřichova Hradce, obec Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec, vyhotovený objednavatelem dne 1.3.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitých věcí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Otín u Jindřichova Hradce, obec Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 20.3.2023, 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 kupní ze dne 16.8.2018.

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.**

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
Obec: Jindřichův Hradec
Katastrální území: Otín u Jindřichova Hradce (716502)

List vlastnictví číslo: 4931

Vlastník:

Kašparec Lukáš
Otín 115, 37701 Jindřichův Hradec

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, zděný, nepodsklepený rodinný dům s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části města Jindřichův Hradec, v místní části s názvem Otín, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Otín 115, 377 01 Jindřichův Hradec. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 3250/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví Jihočeského kraje.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, plynové vedení, trativod a vlastní ČOV. Dle sdělení účastnice místního šetření a informací ČSÚ se ve městě Jindřichův Hradec dále nachází hloubková kanalizace.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 5+1 s kompletním sociálním zařízením a s vnitřním bazénem.

Základy:	betonové	*s izolací*
Zdivo:	zděné	
Stropy:	s rovným podhledem	
Střecha:	sedlová	
Krytina:	taška betonová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody, parapety	*měděné, pozinkované*
Vnitřní omítky:	vápenné hladké	
Fasádní omítky:	kontaktní zateplovací systém, vápenné hladké	
Vnější obklady soklu:	-	
Vnitřní obklady:	keramické	*koupelna - WC*
Schody:	betonové	*dřevěné stupně*
Dveře:	dřevěné	*zárubně obložkové*
Okna:	plastová zdvojená	*žaluzie venkovní*
Podlahy obytných místností:	betonové, plovoucí podlahy	
Podlahy ostatních místností:	betonové, keramická dlažba, plovoucí podlahy	
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ	kotlem na tuhá paliva, plyn. kotlem, podlah. vytápění, tepelné čerpadlo na ohřev vnitřního bazénu
Elektroinstalace:	220V - 400V	
Bleskosvod:	ANO	
Rozvod vody:	teplá - studená	
Zdroj teplé vody:	plynový kotel (současně pro vytápění), plyn. ohřívač se zásobníkem	
Instalace plynu:	zemní plyn	
Kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vybavení kuchyně:	kuch. linka - dřez - digestoř el. varná deska, el. vest. trouba	
Vnitřní vybavení:	vana - umyvadlo 2x, sprchový kout 2x	
Záchod:	splachovací 2x	
Ostatní:	-	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastnice místního šetření cca 20 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2019 byly položeny nové podlahové krytiny, byla vyměněna okna za nová plastová, byla osazena nová dveřní křídla včetně obložkových zárubní. Dále bylo instalováno tepelné čerpadlo pro vyhřívání bazénu, nový plynový kotel pro ústřední topení a nový plynový ohřívač se zásobníkem. Byla provedena rekonstrukce kuchyně a sociálního zázemí rodinného domu. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:
a) vedlejší stavby:

Před rodinným domem vlevo (pohled z příjezdové komunikace) se nachází přízemní, z části dřevěná a z části z ocelové konstrukce, kůlna s pultovou střechou krytou plechovou krytinou, před kterou se nachází přízemní, zděná vedlejší stavba s příslušenstvím pro ČOV, se sedlovou střechou krytou taškou betonovou.

Za rodinným domem je situována přízemní, zděná vedlejší stavba s pultovou střechou krytou plechovou krytinou, na kterou navazuje přístřešek dřevěné konstrukce a s pultovou střechou bez krytiny.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:
- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- oplocení - pozinkovaný plech na zděných sloupcích a betonové podezdívce
- vrata z ocelové konstrukce
- vrátka z ocelové konstrukce
- zpevněné plochy
- trativod
- ČOV
- 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 uvedeného věcného břemene.

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
2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Ocenění

1) Věcná práva

1.1) Cenový předpis

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

Jedná se o ocenění věcného břemene vedení dle geometrického plánu č. zak. 379-247/97 ze dne 12.11.1996, právní účinky vkladu ke dni 25.11.1996, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o věcném břemeni V3 2602/1996. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:
- Parcela: St. 802
- Parcela: 13/3
- Parcela: 1430

a vázne na:
- Parcela: 10/1

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.

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 přirážek 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 „vylaďování", 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. 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)

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Rodinný dům, k.ú. Otín u Jindřichova Hradce, okres Jindřichův Hradec

Pozemek: **St. 1010, LV 5742** *Součástí je stavba:* **Otín, č.p. 351, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **8.300.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 28.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2022 12:43:06. Zápis proveden dne 23.12.2022. — **V-8290/2022-303**

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

pozemky: **St. 1010, LV 5742** *Součástí je stavba:* **Otín, č.p. 351, rod.dům**; **3056/49, LV 5742**

2) Rodinný dům, k.ú. Horní Žďár u Jindřichova Hradce, okres Jindřichův Hradec

Pozemek: **St. 2, LV 2047** *Součástí je stavba:* **Horní Žďár, č.p. 13, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **7.400.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 05.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2022 11:23:06. Zápis proveden dne 07.06.2022. — **V-3564/2022-303**

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

pozemky: **St. 2, LV 2047** *Součástí je stavba:* **Horní Žďár, č.p. 13, rod.dům**; **13/5, LV 2047**; **13/11, LV 2047**; **17/7, LV 2047**

3) Rodinný dům, k.ú. Horní Žďár u Jindřichova Hradce, okres Jindřichův Hradec

Pozemek: **St. 108, LV 4983** *Součástí je stavba:* **Horní Žďár, č.p. 41, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **6.200.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí — *Číslo řízení*

Smlouva kupní ze dne 04.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2022 13:58:45. Zápis proveden dne 01.03.2022. — **V-985/2022-303**

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

pozemky: **St. 108, LV 4983** *Součástí je stavba:* **Horní Žďár, č.p. 41, rod.dům**; **257/3, LV 4983**; **257/5, LV 4983**

4) Rodinný dům, k.ú. Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec

Pozemek: **1044, LV 4374** *Součástí je stavba:* **Jindřichův Hradec IV, č.p. 157, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **7.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí **Smlouva kupní ze dne 31.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2023 13:47:42. Zápis proveden dne 01.03.2023.**

Číslo řízení **V-770/2023-303**

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

pozemky: **1044, LV 4374** *Součástí je stavba:* **Jindřichův Hradec IV, č.p. 157, rod.dům**; **1045, LV 4374**; **1050/2, LV 4374**

Seznam porovnávaných objektů:

1) Rodinný dům, k.ú. Otín u Jindřichova Hradce, okres Jindřichův Hradec	
Výchozí cena (VC):	8 300 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{datum\ realizace}$:	1,00
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	0,90
$K_{technického\ stavu}$:	1,10
Jednotková cena (JC):	8 383 838,38 Kč
Váha (V):	1,0
2) Rodinný dům, k.ú. Horní Žďár u Jindřichova Hradce, okres Jindřichův Hradec	
Výchozí cena (VC):	7 400 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{datum\ realizace}$:	0,96
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	0,95
$K_{technického\ stavu}$:	1,05
Jednotková cena (JC):	7 727 652,46 Kč
Váha (V):	1,0
3) Rodinný dům, k.ú. Horní Žďár u Jindřichova Hradce, okres Jindřichův Hradec	
Výchozí cena (VC):	6 200 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{datum\ realizace}$:	0,92
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,00
$K_{technického\ stavu}$:	1,05
Jednotková cena (JC):	6 418 219,46 Kč
Váha (V):	1,0

4) Rodinný dům, k.ú. Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec	
Výchozí cena (VC):	7 000 000,– Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{datum\ realizace}$:	1,00
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	0,95
$K_{technického\ stavu}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	7 368 421,05 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{datum\ realizace} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického\ stavu})$

Minimální jednotková cena:	6 418 219,46 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) \ / \ \sum V$):	7 474 532,84 Kč
Maximální jednotková cena:	8 383 838,38 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:		7 475 000,– Kč
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	7 475 000,– Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 7 475 000,– 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 nebo ve vlastní garáži
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra města
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 1.3.2023, vydané exekutorským úřadem Tábor, **Mgr. Predrag Kohoutek**, č.j. **152 EX 62/22-283**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 802** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Otín, č.p. 115, rod. dům** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 802), pozemku **p.č. 13/3** - vodní plocha, pozemku **p.č. 13/7** - trvalý travní porost a pozemku **p.č. 1430** - ostatní plocha, vše v k.ú. Otín u Jindřichova Hradce, obec Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu podle zvláštního předpisu výše uvedených nemovitých věcí (dále jen „nemovitosti"), a jejich příslušenství, dále movitých věcí, které tvoří příslušenství výše uvedených nemovitostí, a v neposlední řadě též práv a závad spojených s výše uvedenými nemovitostmi, jakož i řádně určit výčet příslušenství nemovitostí.

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem	**7 475 000,– 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.*	**+ 10 000,– Kč**

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

Věcné břemeno vedení, které je evidováno v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 4931, pro k.ú. Otín u Jindřichova Hradce 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

7 475 000,– Kč(Obvyklá cena, **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)

Cena slovy: sedmmilionůčtyřistasedmdesátpěttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Michaela Konečná

V Praze, dne 10.4.2023

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ:CZ26869004

.....

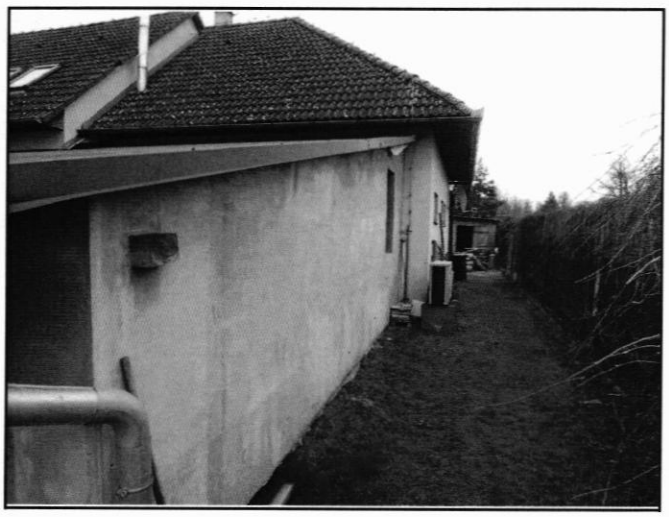
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

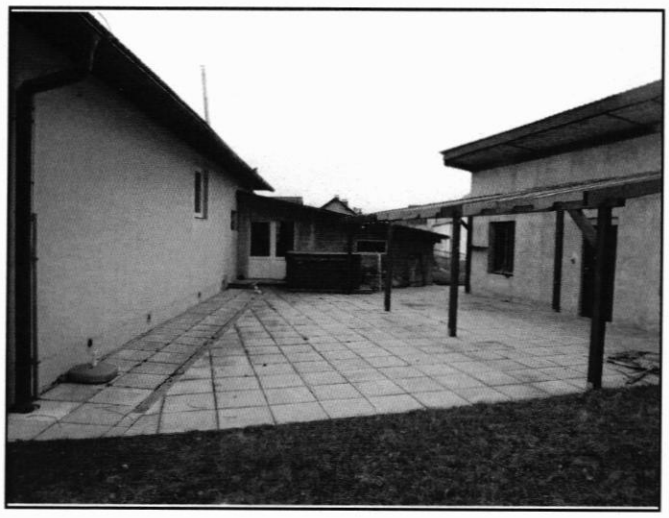
Ing. Tomáš Vingrálek
znalec, jehož prostřednictvím znalecká kancelář vykonává svou činnost

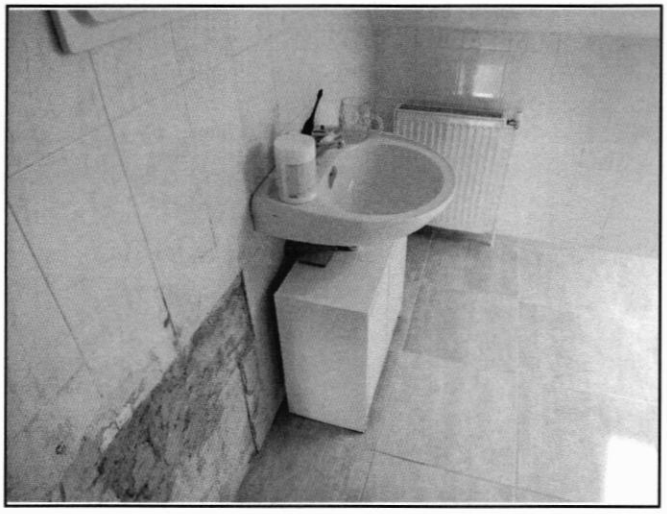
E. SEZNAM PŘÍLOH

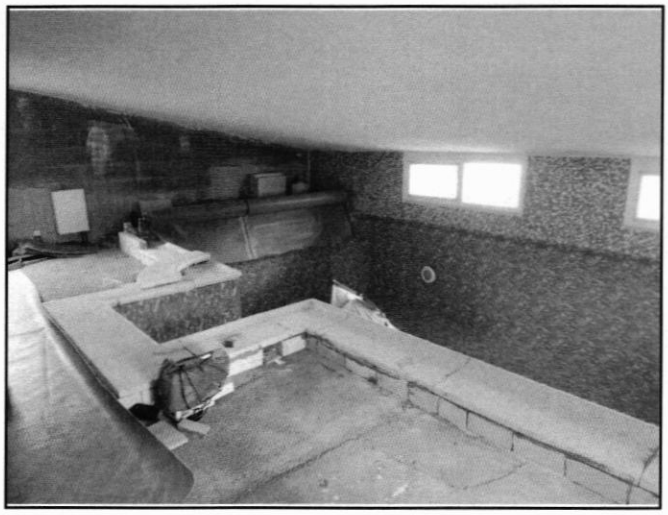
Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Náhled katastrální mapy

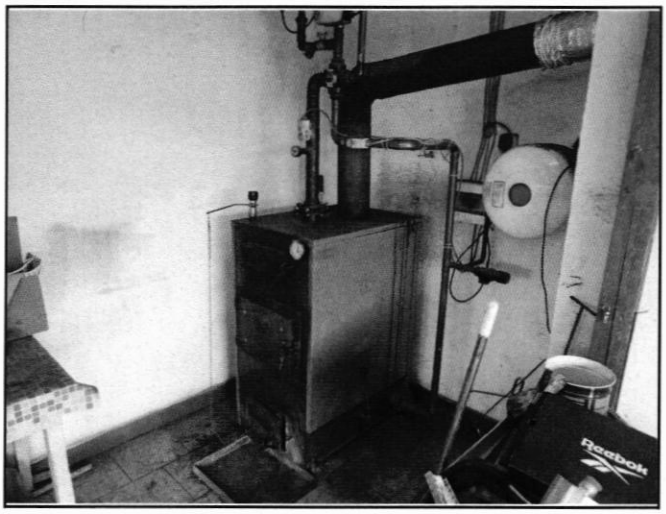
Fotodokumentace

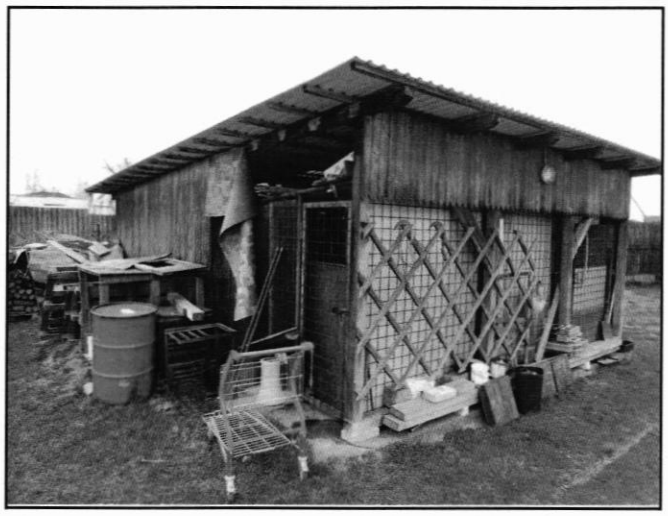


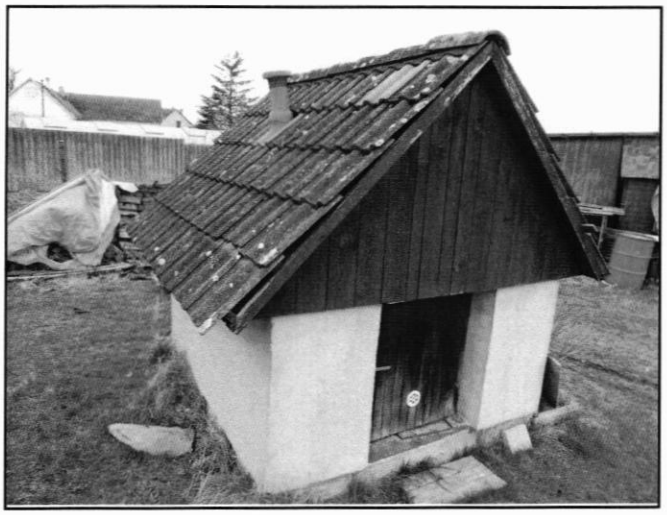


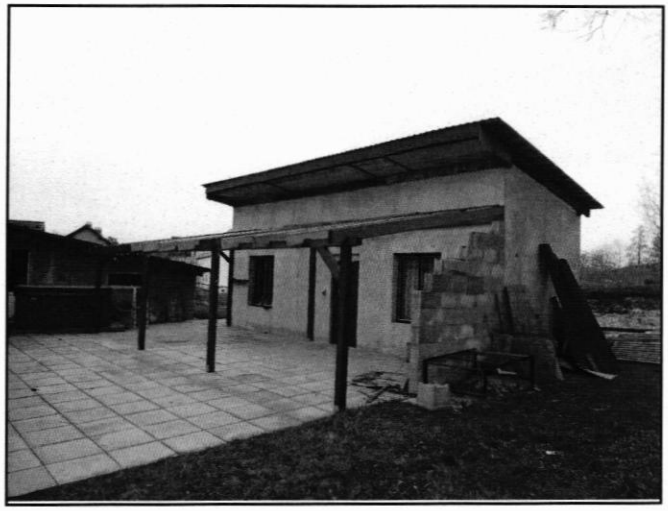


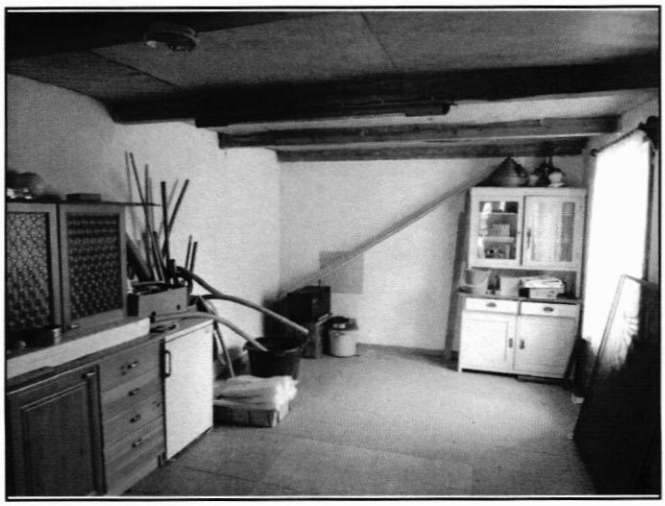



Reebok









1:1 000
0 10 20 30 40 50 m
1287/2
1052
1055
839
1076
4/2
1303/4
1031/2
13/1
1387/22
13/14
1386/4
1387/7
1386/10
13/15
1387/21
13/13
1387/8
13/12
13/8
13/11
13/9
13/10
1387/6
1387/19
1387/18
1387/5
1054
1386/5
1386/8
13/7
1387/17
13/18
8/1
1387/1
5
1389/2
1031/5
1389/1
8/3
1387/15
802
13/19
8/4
1387/13
1387/14
1387/12
1387/3
1387/2
13/16
13/3
13/2
14/1
613
155
617
1387/11
1430
13/17
9
14/3
14/2
139/10
1387/10
1388/1
1387/4
10/1
1387/9
1388/2
120
1402
139/15
139/9
1390/7
16/8
16/14
16/12
16/9
135/11
778
135/1
859
1390/4
3082
1424
3079
3081
1390/6
1101
3076
134/1
135/6
135/5
135/7
16/11
1390/1
1040
134/2
8
135/10
16/13
135/8
255/2
136/1
1392/12
768/2
16/15
135/2
1392/11
16/10

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

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

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 **010333/2023**.

V Praze, dne 10.4.2023

OCEŇOVACÍ A ZNALECKÁ KANCELÁŘ s.r.o. znalecká kancelář ekonomika-oceňování nemovitých věcí

.....

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