



MĚSTSKÝ ÚŘAD RUDOLFOV

Odbor výstavby

373 71 Rudolfov, Ke Strážnici 760/1

Značka:

Sp. zn.: MěÚ/OV/0637/2020/Za

Č.j.: MěÚ/0796/2020/JZ

e-mail: jiri.zahradnik@rudolfov.cz

Vyřizuje:

Ing. Jiří Zahradník

Tel.:

777 265 736

Datum:

04.03.2020

SOUHLAS S UŽÍVÁNÍM STAVBY

Městský úřad Rudolfov, Odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. e) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), obdržel dne 25.2.2020 od společnosti **ITT REAL s.r.o.**, IČO 28883705, Moulíkova 2238/1, 150 00 Praha 5-Smíchov (dále jen "vlastník"), ohlášení dokončené stavby

Rodinného domu - Slunečná ul., Adamov (včetně přípojek na inženýrské sítě - splaškové kanalizační přípojky, odvodní přípojky, přípojky plynu, hlavní domovní vedení elektro NN, oplocení pozemku)

(dále jen "stavba") na pozemcích parc. č. 256/472 a 256/474 v katastrálním území Adamov u Českých Budějovic.

Stavební úřad vydal dne 11.09.2017 společné rozhodnutí (rozhodnutí o dělení pozemků, umístění stavby a stavební povolení) pod č.j. MěÚ/2243/2017/AH, které nabylo právní moci dne 10.10.2017. Následně byla stavebním úřadem povolena změna stavby před dokončením a to rozhodnutím ze dne 17.02.2018 pod č.j. MěÚ/4116/2018/SKA, které nabylo právní moci dne 16.01.2019.

Stavební úřad posoudil předmětnou žádost a

s o u h l a s í s u ž í v á n í m s t a v b y

Odůvodnění:

Stavební úřad po přezkoumání vydal souhlas s užíváním stavby, protože:

- podstatně nemění nároky stavby na okolí,
- je v souladu se záměry územního plánování, s veřejnými zájmy chráněnými tímto zákonem a se zvláštními právními předpisy,
- nedotýká se práv třetích osob.
- nevyžaduje podrobnější posouzení jejích účinků na okolí.

Poučení:

Souhlas se užíváním stavby není správním rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat.

**MĚSTSKÝ ÚŘAD
RUDOLFOV**
odbor výstavby
(1)


Bc. Tomáš Vácha
vedoucí odboru výstavby

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů se nevyměřuje.

Příloha:

Geometrický plán č. 886-60/2018

Obdrží:

ITT REAL s.r.o., IDDS: t4rvv54

sídlo: Moulíkova č.p. 2238/1, 150 00 Praha 5-Smíchov

Na vědomí

Obec Adamov, IDDS: q7bb677

sídlo: V chalupách č.p. 47, Adamov, 373 71 Rudolfovo

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 výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²			Způsob využití	Díl přechází z pozemku označeného v				Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu		
			katastru nemovitostí			dřívejší poz. evidenci	ha	m ²							
256/35	3	88	orná půda	256/35	2	77	orná půda		0	256/35		684	2	77	
256/472	4	48	travní por.	256/472	3	35	travní por.		0	256/472		449	3	35	
256/474	2	11	orná půda	256/474	1	82	orná půda		0	256/474		449	1	82	
272/15	2	76	ostatní pl. jiná pl.	272/15	2	19	ostatní pl. jiná pl.		2	272/15		684	2	19	
				256/489	1	43	zastav. pl.	čp. rod.dům	2	256/472 256/474		449 449	1 29	a b	
				256/490	1	69	zastav. pl.	čp. rod.dům	2	256/35 272/15		684 684	1 58	c d	
	13	23		*2)	13	25							1	69	

*1) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlování číselně určených výměr (bod 14.7, písm. b, přílohy vyhl. č. 357/2013 Sb.)

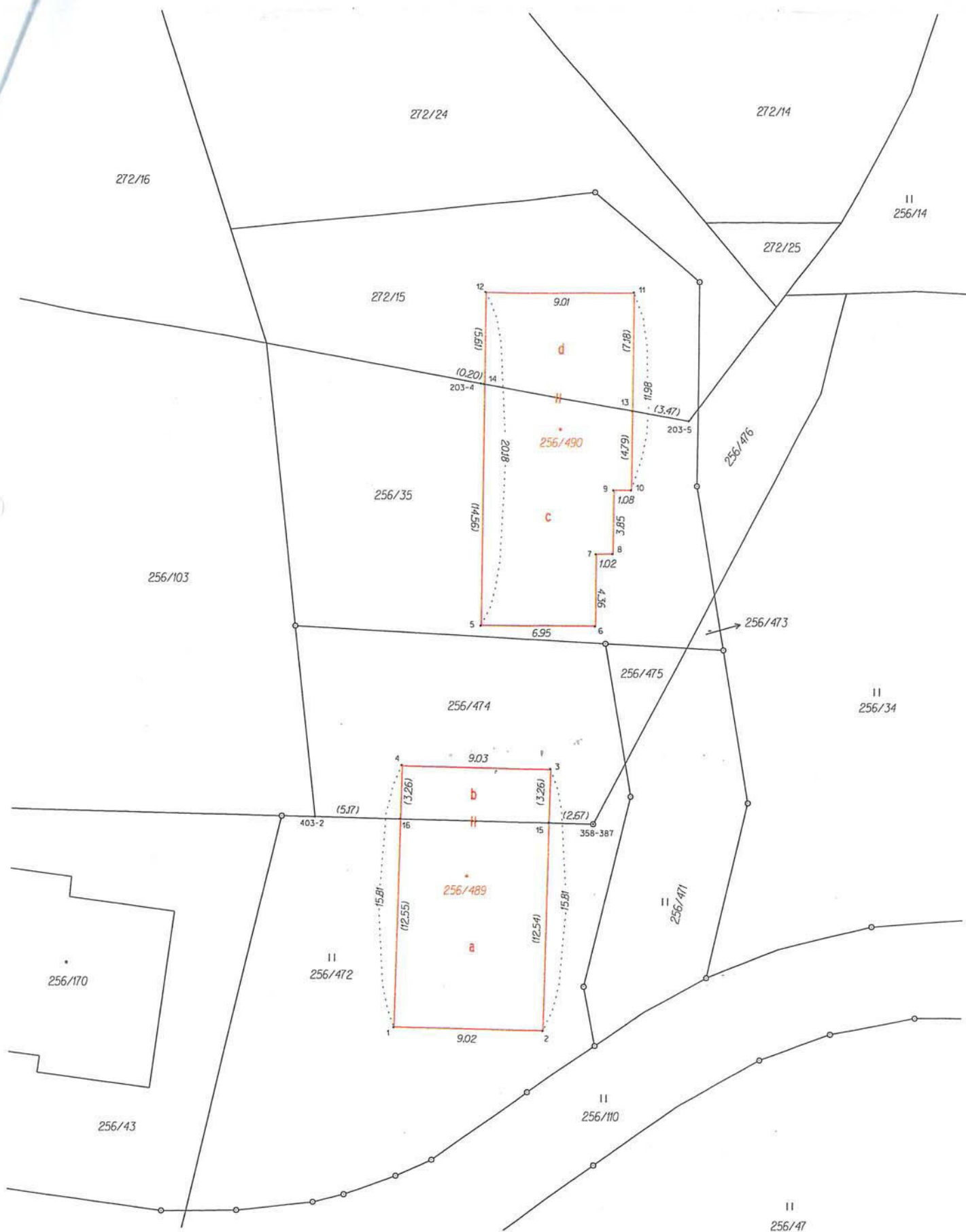
*2) Rozdíl v součtu výměr v důsledku zaokrouhlování číselně určených výměr (bod 14.6, písm. a, přílohy vyhl. č. 357/2013 Sb.)

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	souřadnice pro zápis do KN			popis
	Y	X	Kód kvality	
203-4	749929.68	1163606.34	3	
203-5	749917.04	1163608.52	3	
358-387	749922.51	1163632.94	8	
403-2	749939.37	1163632.63	3	
1	749934.42	1163645.28	3	roh budovy
2	749925.40	1163645.43	3	roh budovy
3	749925.12	1163629.63	3	roh budovy
4	749934.14	1163629.47	3	roh budovy
5	749929.47	1163620.93	3	roh budovy
6	749922.54	1163620.92	3	roh budovy

Číslo bodu	souřadnice pro zápis do KN			popis
	Y	X	Kód kvality	
7	749922.55	1163616.57	3	roh budovy
8	749921.54	1163616.56	3	roh budovy
9	749921.54	1163612.72	3	roh budovy
10	749920.46	1163612.72	3	roh budovy
11	749920.46	1163600.75	3	roh budovy
12	749929.48	1163600.76	3	roh budovy
13	749920.46	1163607.93	3	
14	749929.48	1163606.37	3	
15	749925.18	1163632.89	3	
16	749934.20	1163632.73	3	

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vyznačení budovy	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Jaroslav ZÁMIS	Jméno, příjmení: Ing. Jaroslav ZÁMIS
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2660/13	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 2660/13
	Dne: 4. 12. 2018 Číslo: 85/2018	Dne: 18. 12. 2018 Číslo: 65/2018
Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu
Vyhotovitel: Ing. Jaroslav ZÁMIS Resslova 23A, Č. BUDĚJOVICE	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě
Číslo plánu: 886-60/2018	KÚ pro Jihočeský kraj KP České Budějovice Ing. Drahomíra Vondrášková PGP-3440/2018-301 2018.12.17 10:27:51 CET	
Okres: České Budějovice		
Obec: Adamov		
Kat. území: Adamov u Č. Budějovic		
Mapový list: Třeboň 9-1/33		
Dosavadní vlastníkům byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem.		



VÝKAZ ÚDAJŮ O BONITOVANÝCH PŮDNĚ EKOLOGICKÝCH JEDNOTKÁCH (BPEJ) K PARCELÁM NOVÉHO STAVU

Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²	
256/35		73244	2	77	celá	256/474		73244	1	82	celá
256/472		73244	3	35	celá						

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 028131/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 2841/25 a pozemků České Budějovice pro exekuční řízení č.j. 176 EX 00287/23.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB, JUDr. Josef Lavička, soudní exekutor
Adresa:	26. dubna 10, 35002 Cheb

OBVYKLÁ CENA

6 945 000 Kč

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 23.05.2024

Vyhotoveno: V Praze 23.05.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- jednotky č. 2841/25 (byt) v budově České Budějovice 3 č.p. 2841 (bytový dům, LV 13525) na pozemku parc. č. 4059/1 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 4060/1 (ostatní plocha) včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 702/10652 v kat. území České Budějovice 3, obec České Budějovice, část obce České Budějovice 3, okres České Budějovice, zapsáno na LV 13772,

- pozemků parc. č. 4059/4 (ostatní plocha), parc. č. 4060/18 (ostatní plocha) a parc. č. 4060/19 (ostatní plocha) v kat. území České Budějovice 3, obec České Budějovice, okres České Budějovice, zapsáno na LV 13774.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 24.4.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Josefa Lavičky o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 20.3.2024 pod č.j. 176 EX 00287/23-033.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 14.5.2024 a 24.4.2024.

- list vlastnictví č. 13772 ze dne 17.2.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- list vlastnictví č. 13774 ze dne 17.2.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 10.4.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 10.4.2024.
- vyrozumění o ohledání ze dne 27.3.2024 a 19.4.2024.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5967/2023-301. Podání k okamžiku 26.5.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-10191/2023-301. Podání k okamžiku 7.9.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1341574,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3027/2024-301. Podání k okamžiku 14.3.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1433351,
- kopie prohlášení vlastníka.
- kopie Kupní smlouvy.
- Povinný omluvil svou nepřítomnost při ohledání a podal částečné informace k oceňované jednotce.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezů je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územní plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec České Budějovice, k.ú. České Budějovice 3
Adresa nemovité věci: B. Smetany 2841/30, 370 01 České Budějovice 3

Místopis

Město České Budějovice je okresní město, které se nachází v Jihočeském kraji cca 130 km jižně od hlavního města Prahy, cca 120 km jihovýchodně od města Plzeň a cca 160 km jihozápadně od města Brno. Město leží v Českobudějovické pánvi na soutoku řek Vltava a Malše. Jedná se o město s rozšířenou infrastrukturou a rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ve městě se nachází všechny stupně školních zařízení včetně vysoké školy. Zdravotnictví je zajišťováno nemocnicí, poliklinikami, specializovanými ambulancemi a lékárnami. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech, supermarketech a ve specializovaných obchodech. Ve městě se nachází pošta, knihovna, kino, kulturní domy, divadlo, galerie a sportovní centra. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města České Budějovice v ulici B. Smetany č.p./č.o. 2841/30 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „J. Š. Baara” se nachází cca 130 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „České Budějovice” se nachází cca 1,3 km od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - bytové domy zděné		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc. č. 3728 Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadový, vnitřní bytový dům zděné konstrukce s jedním číslem popisným. Dům je pravděpodobně založen na základových pasech. Budova má 6 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky, sklepy a společné prostory. V budově je výtah. V budově je celkem 25 jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je sedlová s plechovou krytinou. Na střeše jsou žlaby se svody. klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je vikýř a bleskosvod. Stavebně-technický stav objektu je velmi dobrý. Stáří budovy je cca 7 let. Okna domu jsou plastová. Vchodové dveře jsou hliníkové prosklené. Fasáda budovy je zateplená. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Oceňovaná jednotka č. 2841/25 se nachází v budově č.p. 2841 v 6. NP a její dispozice je 2+kk. Vstupní dveře do bytu jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře jsou skleněné. Na podlahách v místnostech je keramická dlažba. Obklady jsou keramické. V koupelně je sprchový kout. Byt je ve velmi dobrém stavu.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyňský kout	11,0 m ²
pokoj	29,2 m ²
pokoj	13,8 m ²
předsíň	6,4 m ²
koupelna +WC	6,2 m ²
šatna	3,6 m ²
užitná plocha	70,2 m²

K bytu patří terasa (16,9 m²). Plocha terasy se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 70,2 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka. K bytu patří podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 702/10652.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 4059/1 stojí bytový dům s č.p. 2841. V Katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na výše uvedený stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 4060/1 (ostatní plocha), který s ním tvoří jeden funkční celek. Celková plocha pozemků je 600 m². Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 3728, který je ve vlastnictví statutárního města České Budějovice.

Dále se jedná o pozemky parc. č. 4059/4 (ostatní plocha) o celkové ploše 14 m², parc. č. 4060/18 (ostatní plocha) o celkové ploše 11 m² a parc. č. 4060/19 (ostatní plocha) o celkové ploše 11 m². Pozemky slouží jako parkovací stání. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 3728, který je ve vlastnictví statutárního města České Budějovice a dále přes pozemek parc. č. 4059/1 (ošetřeno VB).

Výše uvedené věci dle našeho odborného názoru spolu tvoří jeden funkční celek.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Bylo zjištěno věcné břemeno (LV 13772):

- věcné břemeno (podle listiny) služebnost stezky a cesty v rozsahu geometrického plánu č. 5247-41/2016 s povinností k Jednotka: 2841/25 pro parcely Parcela: 4059/4, Parcela: 4059/5, Parcela: 4060/18, Parcela: 4060/19, Parcela: 4060/20, Parcela: 4060/21, Parcela: 4060/22, Parcela: 4060/23, Parcela: 4060/24, Parcela: 4060/25, Parcela: 4060/26, Parcela: 4060/27, Parcela: 4060/28, Parcela: 4060/29, Parcela: 4060/30, Parcela: 4060/31, Parcela: 4060/32, Parcela: 4060/33, Parcela: 4060/34.

Bylo zjištěno věcné břemeno (LV 13774):

- věcné břemeno (podle listiny) služebnost stezky a cesty v rozsahu geometrického plánu č. 5247-41/2016 s povinností k Parcela: 4059/1 Jednotka: 2841/1, Jednotka: 2841/10, Jednotka: 2841/11, Jednotka: 2841/12, Jednotka: 2841/13, Jednotka: 2841/14, Jednotka: 2841/15, Jednotka: 2841/16, Jednotka: 2841/17, Jednotka: 2841/18, Jednotka: 2841/19, Jednotka: 2841/2, Jednotka: 2841/20, Jednotka: 2841/21, Jednotka: 2841/22, Jednotka: 2841/23, Jednotka: 2841/24, Jednotka: 2841/25, Jednotka: 2841/3, Jednotka: 2841/4, Jednotka: 2841/5, Jednotka: 2841/6, Jednotka: 2841/7, Jednotka: 2841/8, Jednotka: 2841/9 pro parcely: Parcela: 4059/4, Parcela: 4060/18, Parcela: 4060/19.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Ohledání bylo provedeno dne 14.5.2024 a 24.4.2024 bez účasti vlastníka nemovité věci. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Povinný omluvil svou nepřítomnost při ohledání a podal částečné informace k oceňované jednotce.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Bylo zjištěno věcné břemeno (LV 13772):

- věcné břemeno (podle listiny) služebnost stezky a cesty v rozsahu geometrického plánu č. 5247-41/2016 s povinností k Jednotka: 2841/25 pro parcely Parcela: 4059/4, Parcela: 4059/5, Parcela: 4060/18, Parcela: 4060/19, Parcela: 4060/20, Parcela: 4060/21, Parcela: 4060/22, Parcela: 4060/23, Parcela: 4060/24, Parcela: 4060/25, Parcela: 4060/26, Parcela: 4060/27, Parcela: 4060/28, Parcela: 4060/29, Parcela: 4060/30, Parcela: 4060/31, Parcela: 4060/32, Parcela: 4060/33, Parcela: 4060/34.

Bylo zjištěno věcné břemeno (LV 13774):

- věcné břemeno (podle listiny) služebnost stezky a cesty v rozsahu geometrického plánu č. 5247-41/2016 s povinností k Parcela: 4059/1 Jednotka: 2841/1, Jednotka: 2841/10, Jednotka: 2841/11, Jednotka: 2841/12, Jednotka: 2841/13, Jednotka: 2841/14, Jednotka: 2841/15, Jednotka: 2841/16, Jednotka: 2841/17, Jednotka: 2841/18, Jednotka: 2841/19, Jednotka: 2841/2, Jednotka: 2841/20, Jednotka: 2841/21, Jednotka: 2841/22, Jednotka: 2841/23, Jednotka: 2841/24, Jednotka: 2841/25, Jednotka: 2841/3, Jednotka: 2841/4, Jednotka: 2841/5, Jednotka: 2841/6, Jednotka: 2841/7, Jednotka: 2841/8, Jednotka: 2841/9 pro parcely Parcela: 4059/4, Parcela: 4060/18, Parcela: 4060/19.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost bytů od 40 m² do 80 m²,
- způsob využití jednotky: byt,
- lokalita: České Budějovice.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 2841/25 s pozemky České Budějovice

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	70,20 m ²
Plocha pozemku:	36,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Jednotka č. 2841/9 České Budějovice			
Lokalita:	B. Smetany č.p. 2841			
Popis:	Byt č. 2841/9 se nachází ve městě České Budějovice v ulici B. Smetany č.p. 2841. Dům má 6 nadzemních podlaží. V budově je celkem 25 jednotek. V budově je výtah. Budova je v dobrém stavu. Byt 2+kk se nachází ve 3. NP bytového domu. Byt se skládá z předsíně, šatny, ložnice, obývacího pokoje s kk a koupelny s WC. K bytu patří balkon. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	49,90 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 26.5.2023 (V-5967/2023-301)
K2 Velikosti objektu			0,90	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,30	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
4 450 000	49,90	89 178	1,17	104 338

Název:	Jednotka č. 2787/2 České Budějovice			
Lokalita:	B. Smetany č.p. 2787			
Popis:	Zděný byt o dispozici 2+kk s balkonem a komorou o celkové ploše 45 m ² . Tento atraktivní byt se nachází v blízkosti centra Českých Budějovic. Bytová jednotka je situována v příjemném prostředí vnitrobloku, nachází se v 2. nadzemním podlaží a je součástí moderního zděného bytového domu, který byl dokončen v roce 2012. Při vstupu do bytu Vás přivítá vstupní předsíň. Dále se zde nachází samostatná komora, koupelna a WC. Obytná kuchyně je dostatečně prostorná s moderní kuchyňskou linkou a nabízí přístup na balkon s výhledem do vnitrobloku. Ložnice je také umístěna v klidné části s orientací do vnitrobloku. Orientace bytu na jih zajišťuje hojnost přirozeného světla. Vytápění je řešeno ústředním plynovým kotlem, který je umístěn přímo v domě.			
Užitná plocha:	44,50 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 7.9.2023 (V-10191/2023-301)
K2 Velikosti objektu			0,85	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,30	
K6 Celkový stav			1,05	
K7 Vliv pozemku			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena

	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 700 000	44,50	83 146	1,16	96 449

Název: Jednotka č. 1208/6 České Budějovice

Lokalita: K Weise č.p. 1208

Popis: Byt č. 6 v osobním vlastnictví o dispozici 2+kk (51 m²) ve 3. NP nově rekonstruovaného bytového domu v ulici K. Weise, České Budějovice. Jedná se o byt po kompletní rekonstrukci. Rekonstrukce je kompletní, citlivá, kdy zachovává některé prvky historie původního bytového domu (ojedinělé sklepy, původní schodiště apod.). Byt č. 6 se nachází v "uličním bytovém domě". Dispozice bytu je 2+kk, tvoří ji: zádveří s chodbou, hlavní obytná místnost s kuchyňským koutem, ložnice, šatna a koupelna s WC. K bytu dále náleží sklepní kóje o výměře 15,70 m². Bytový dům je bez výtahu. Ve vnitrobloku bytového domu je společná zahrada.

Užitná plocha: 51,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,25
K6 Celkový stav	1,10
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z
14.3.2024
(V-3027/2024-301)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 975 000	51,40	77 335	1,24	95 895

Minimální jednotková porovnávací cena	95 895 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	98 894 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	104 338 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena **98 894 Kč/m²**

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci **70,20 m²**

Výsledná porovnávací hodnota 6 942 359 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno služebnost stezky a cesty

Bylo zjištěno věcné břemeno (LV 13772):

- věcné břemeno (podle listiny) služebnost stezky a cesty v rozsahu geometrického plánu č. 5247-41/2016 s povinností k Jednotka: 2841/25 pro parcely Parcela: 4059/4, Parcela: 4059/5, Parcela: 4060/18, Parcela: 4060/19, Parcela: 4060/20, Parcela: 4060/21, Parcela: 4060/22, Parcela: 4060/23, Parcela: 4060/24, Parcela: 4060/25, Parcela: 4060/26, Parcela: 4060/27, Parcela: 4060/28, Parcela: 4060/29, Parcela: 4060/30, Parcela: 4060/31, Parcela: 4060/32, Parcela: 4060/33, Parcela: 4060/34.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

2.2. Věcné břemeno služebnost stezky a cesty

Bylo zjištěno věcné břemeno (LV 13774):

- věcné břemeno (podle listiny) služebnost stezky a cesty v rozsahu geometrického plánu č. 5247-41/2016 s povinností k Parcela: 4059/1 Jednotka: 2841/1, Jednotka: 2841/10, Jednotka: 2841/11, Jednotka: 2841/12, Jednotka: 2841/13, Jednotka: 2841/14, Jednotka: 2841/15, Jednotka: 2841/16, Jednotka: 2841/17, Jednotka: 2841/18, Jednotka: 2841/19, Jednotka: 2841/2, Jednotka: 2841/20, Jednotka: 2841/21, Jednotka: 2841/22, Jednotka: 2841/23, Jednotka: 2841/24, Jednotka: 2841/25, Jednotka: 2841/3, Jednotka: 2841/4, Jednotka: 2841/5, Jednotka: 2841/6, Jednotka: 2841/7, Jednotka: 2841/8, Jednotka: 2841/9 pro parcely: Parcela: 4059/4, Parcela: 4060/18, Parcela: 4060/19.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou

cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) 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.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 2841/25 s pozemky České Budějovice 6 942 359,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno služebnost stezky a cesty 10 000,- Kč

2.2. Věcné břemeno služebnost stezky a cesty 10 000,- Kč

Porovnávací hodnota

6 942 359 Kč

Obvyklá cena

6 945 000 Kč

slovy: šest milionů devět set čtyřicet pět tisíc Kč

Silné stránky

- novostavba,
- parkovací stání,
- dostupnost MHD a OV.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

- jednotky č. 2841/25 (byt) v budově České Budějovice 3 č.p. 2841 (bytový dům, LV 13525) na pozemku parc. č. 4059/1 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 4060/1 (ostatní plocha) včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 702/10652 v kat. území České Budějovice 3, obec České Budějovice, část obce České Budějovice 3, okres České Budějovice, zapsáno na LV 13772,
- pozemků parc. č. 4059/4 (ostatní plocha), parc. č. 4060/18 (ostatní plocha) a parc. č. 4060/19 (ostatní plocha) v kat. území České Budějovice 3, obec České Budějovice, okres České Budějovice, zapsáno na LV 13774.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **6.945.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 2841/25 (byt) v budově České Budějovice 3 č.p. 2841 (bytový dům, LV 13525) na pozemku parc. č. 4059/1 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 4060/1 (ostatní plocha) včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 702/10652 v kat. území České Budějovice 3, obec České Budějovice, část obce České Budějovice 3, okres České Budějovice, zapsáno na LV 13772,
- pozemků parc. č. 4059/4 (ostatní plocha), parc. č. 4060/18 (ostatní plocha) a parc. č. 4060/19 (ostatní plocha) v kat. území České Budějovice 3, obec České Budějovice, okres České Budějovice, zapsáno na LV 13774.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **6.945.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

Bylo zjištěno věcné břemeno (LV 13772):

- věcné břemeno (podle listiny) služebnost stezky a cesty v rozsahu geometrického plánu č. 5247-41/2016 s povinností k Jednotka: 2841/25 pro parcely Parcela: 4059/4, Parcela: 4059/5, Parcela: 4060/18, Parcela: 4060/19, Parcela: 4060/20, Parcela: 4060/21, Parcela: 4060/22, Parcela: 4060/23, Parcela: 4060/24, Parcela: 4060/25, Parcela: 4060/26, Parcela: 4060/27, Parcela: 4060/28, Parcela: 4060/29, Parcela: 4060/30, Parcela: 4060/31, Parcela: 4060/32, Parcela: 4060/33, Parcela: 4060/34.

Na nemovité věci vážne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu výše uvedeného věcného břemene oceňujeme v paušální výši **10.000,- Kč**.

Bylo zjištěno věcné břemeno (LV 13774):

- věcné břemeno (podle listiny) služebnost stezky a cesty v rozsahu geometrického plánu č. 5247-41/2016 s povinností k Parcela: 4059/1 Jednotka: 2841/1, Jednotka: 2841/10, Jednotka: 2841/11, Jednotka: 2841/12, Jednotka: 2841/13, Jednotka: 2841/14, Jednotka: 2841/15, Jednotka: 2841/16, Jednotka: 2841/17, Jednotka: 2841/18, Jednotka: 2841/19, Jednotka: 2841/2, Jednotka: 2841/20, Jednotka: 2841/21, Jednotka: 2841/22, Jednotka: 2841/23, Jednotka: 2841/24, Jednotka: 2841/25, Jednotka: 2841/3, Jednotka: 2841/4, Jednotka: 2841/5, Jednotka: 2841/6, Jednotka: 2841/7, Jednotka: 2841/8, Jednotka: 2841/9 pro parcely: Parcela: 4059/4, Parcela: 4060/18, Parcela: 4060/19.

Na nemovité věci vážne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu výše uvedeného věcného břemene oceňujeme v paušální výši **10.000,- Kč**.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **6.945.000,- Kč**.

Obvyklá cena

6 945 000 Kč

slovy: šest milionů devět set čtyřicet pět tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 13772	4
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 13774	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3
Schematické znázornění	1

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 028131/2024.

V Praze 23.05.2024

JUDr. Mgr.
Marcel
Petrásek,
M.B.A.,
LL.M.

Digitálně
podepsal JUDr.
Mgr. Marcel
Petrásek, M.B.A.,
LL.M.
Datum:
2024.05.23
10:19:49 +02'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2024 05:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 00287/23 pro JUDr. Josef Lavička
soudní exekutor

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622052 České Budějovice 3

List vlastnictví: 13772

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice	24674427	

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./			Typ	společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	nemovitosti
2841/25	byt		obč.z.	702/10652
Vymezeno v:				
Parcela	4059/1	zastavěná plocha a nádvoří		475m2
Součástí je stavba: České Budějovice 3, č.p. 2841, byt.dům, LV 13525				
	4060/1	ostatní plocha		jiná plocha 125m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost stezky a cesty v rozsahu geometrického plánu č. 5247-41/2016

Oprávnění pro

Parcela: 4059/4, Parcela: 4059/5, Parcela: 4060/18, Parcela: 4060/19, Parcela: 4060/20, Parcela: 4060/21, Parcela: 4060/22, Parcela: 4060/23, Parcela: 4060/24, Parcela: 4060/25, Parcela: 4060/26, Parcela: 4060/27, Parcela: 4060/28, Parcela: 4060/29, Parcela: 4060/30, Parcela: 4060/31, Parcela: 4060/32, Parcela: 4060/33, Parcela: 4060/34

Povinnost k

Jednotka: 2841/25

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 15.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2017 15:33:17. Zápis proveden dne 13.02.2017.

V-783/2017-301

Pořadí k 16.01.2017 15:33

o Zástavní právo smluvní

- pohledávky ve výši 2.500.000,- Kč s příslušenstvím se smluveným úrokem 14% ročně, nárokem na zákonný úrok z prodlení, smluvní pokuty do výše 5.250.000,- Kč a poplatky
- pohledávky z titulu nároku na vydání bedůvodného obohacení do výše 2.500.000,- Kč
- pohledávky z titulu nároku na náhradu škody do výše 5.250.000,- Kč

Oprávnění pro

Zoxo Financial s.r.o., Guldenerova 547/4, Východní Předměstí, 32600 Plzeň, RČ/IČO: 24185141

Povinnost k

Jednotka: 2841/25

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2020 12:28:57. Zápis proveden dne 06.01.2021.

V-16726/2020-301

09.12.2020 12:28

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2024 05:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622052 České Budějovice 3

List vlastnictví: 13772

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k

o **Zákaz zatížení**

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

**Zoxo Financial s.r.o., Guldenerova 547/4, Východní
Předměstí, 32600 Plzeň, RČ/IČO: 24185141**

Povinnost k

Jednotka: 2841/25

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2020 12:28:57. Zápis proveden dne 06.01.2021. V-16726/2020-301**

Pořadí k **09.12.2020 12:28**

D *Poznámky a další obdobné údaje*

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

**ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice
3, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 24674427**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00123/2023 -008 ze dne 15.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2023 12:55:34. Zápis proveden dne 17.05.2023; uloženo na prac. Cheb Z-2187/2023-402**

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 2841/25

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb č.j.176 EX-00123/2023 -011 ze dne 15.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2023 12:55:31. Zápis proveden dne 24.05.2023; uloženo na prac. České Budějovice Z-2579/2023-301**

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

**ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice
3, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 24674427**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00289/2023 -008 ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 15:55:33. Zápis proveden dne 11.08.2023; uloženo na prac. Cheb Z-3366/2023-402**

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2024 05:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622052 České Budějovice 3

List vlastnictví: 13772

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Jednotka: 2841/25

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb č.j.176 EX-00289/2023 - 012 ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 15:55:34. Zápis proveden dne 16.08.2023; uloženo na prac. České Budějovice**

-

Z-4249/2023-301

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

**ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice
3, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 24674427**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00287/2023 -008 ze dne 17.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2023 09:15:34. Zápis proveden dne 21.08.2023; uloženo na prac. Cheb**

Z-3513/2023-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 2841/25

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb č.j.176 EX-00287/2023 -012 ze dne 18.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2023 10:15:37. Zápis proveden dne 23.08.2023; uloženo na prac. České Budějovice**

Z-4477/2023-301

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

**ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice
3, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 24674427**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00288/2023 -008 ze dne 17.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2023 10:15:38. Zápis proveden dne 21.08.2023; uloženo na prac. Cheb**

Z-3515/2023-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 2841/25

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00288/2023 -012 ze dne 18.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2023 10:15:34. Zápis proveden dne 21.08.2023; uloženo na prac. Český Krumlov**

Z-4031/2023-302

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2024 05:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622052 České Budějovice 3

List vlastnictví: 13772

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 14.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2020 16:36:22. Zápis proveden dne 05.11.2020.

V-13663/2020-301

Pro: ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice 3,
37001 České Budějovice

RČ/IČO: 24674427

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 17.02.2024 05:21:32

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2024 05:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 00287/23 pro JUDr. Josef Lavička
soudní exekutor

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622052 České Budějovice 3

List vlastnictví: 13774

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice	24674427
--	----------

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
4059/4	14	ostatní plocha	jiná plocha	
4060/18	11	ostatní plocha	jiná plocha	
4060/19	11	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost stezky a cesty v rozsahu geometrického plánu č. 5247-41/2016

Oprávnění pro

Parcela: 4059/4, Parcela: 4060/18, Parcela: 4060/19

Povinnost k

Parcela: 4059/1

Jednotka: 2841/1, Jednotka: 2841/10, Jednotka: 2841/11, Jednotka: 2841/12,
Jednotka: 2841/13, Jednotka: 2841/14, Jednotka: 2841/15, Jednotka: 2841/16,
Jednotka: 2841/17, Jednotka: 2841/18, Jednotka: 2841/19, Jednotka: 2841/2,
Jednotka: 2841/20, Jednotka: 2841/21, Jednotka: 2841/22, Jednotka: 2841/23,
Jednotka: 2841/24, Jednotka: 2841/25, Jednotka: 2841/3, Jednotka: 2841/4,
Jednotka: 2841/5, Jednotka: 2841/6, Jednotka: 2841/7, Jednotka: 2841/8,
Jednotka: 2841/9

Listina Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 15.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2017 15:33:17. Zápis proveden dne 13.02.2017.
V-783/2017-301

Pořadí k 16.01.2017 15:33

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- zajištění jistiny úvěru ve výši 7.350.000,- Kč a příslušenství
- zajištění budoucích pohledávek ze sjednaných smluvních pokut do výše 15.000.000,- Kč, které mohou vznikat do 31.12.2029
- zajištění budoucí pohledávky z bezdůvodného obohacení, která může vznikat do 31.12.2029 až do výše 15.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Aktivafin s.r.o., 1. máje 283/15, 76701 Kroměříž,
RČ/IČO: 29228913

Povinnost k

Parcela: 4059/4, Parcela: 4060/18, Parcela: 4060/19

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 13.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2021 07:00:00. Zápis proveden dne 12.01.2022; uloženo na prac. České Budějovice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2024 05:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622052 České Budějovice 3

List vlastnictví: 13774

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-20389/2021-301

Pořadí k 16.12.2021 07:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 13.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2021 07:00:00. Zápis proveden dne 12.01.2022; uloženo na prac. České Budějovice

V-20389/2021-301

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 13.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2021 07:00:00. Zápis proveden dne 12.01.2022; uloženo na prac. České Budějovice

V-20389/2021-301

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Aktivafin s.r.o., 1. máje 283/15, 76701 Kroměříž,
RČ/IČO: 29228913

Povinnost k

Parcela: 4059/4, Parcela: 4060/18, Parcela: 4060/19

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 13.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2021 07:00:00. Zápis proveden dne 12.01.2022; uloženo na prac. České Budějovice

V-20389/2021-301

Pořadí k 16.12.2021 07:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice
3, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 24674427

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00123/2023 -008 ze dne 15.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2023 12:55:34. Zápis proveden dne 17.05.2023; uloženo na prac. Cheb

Z-2187/2023-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 4059/4, Parcela: 4060/18, Parcela: 4060/19

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb č.j.176 EX-00123/2023 -011 ze dne 15.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2023 12:55:31. Zápis proveden dne 24.05.2023; uloženo na prac. České Budějovice

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2024 05:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622052 České Budějovice 3

List vlastnictví: 13774

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-2579/2023-301

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu Exekutorský úřad Cheb č.j. 176EX-00123/2023 -021 - opravné usnesení ze dne 22.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2023 12:55:31. Zápis proveden dne 24.05.2023; uloženo na prac. České Budějovice

Z-2579/2023-301

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Cheb č.j.176 EX-00123/2023 -021 ze dne 22.5.2023, opravné usnesení o změně exekučního příkazu nabytí právní moci dne 10.6.2023 ze dne 22.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2023 12:35:33. Zápis proveden dne 10.08.2023; uloženo na prac. České Budějovice

Z-4201/2023-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice
3, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 24674427

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00289/2023 -008 ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 15:55:33. Zápis proveden dne 11.08.2023; uloženo na prac. Cheb

Z-3366/2023-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 4059/4, Parcela: 4060/18, Parcela: 4060/19

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb č.j.176 EX-00289/2023 - 012 ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 15:55:34. Zápis proveden dne 16.08.2023; uloženo na prac. České Budějovice

-

Z-4249/2023-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice
3, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 24674427

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00287/2023 -008 ze dne 17.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2023 09:15:34. Zápis proveden dne 21.08.2023; uloženo na prac. Cheb

Z-3513/2023-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 4059/4, Parcela: 4060/18, Parcela: 4060/19

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb č.j.176 EX-00287/2023 -012 ze dne 18.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2023 10:15:37. Zápis proveden dne 23.08.2023; uloženo na prac. České Budějovice

Z-4477/2023-301

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2024 05:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622052 České Budějovice 3

List vlastnictví: 13774

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

**ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice
3, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 24674427**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00288/2023 -008 ze dne 17.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2023 10:15:38. Zápis proveden dne 21.08.2023; uloženo na prac. Cheb Z-3515/2023-402**

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 4059/4, Parcela: 4060/18, Parcela: 4060/19

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00288/2023 -012 ze dne 18.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2023 10:15:34. Zápis proveden dne 21.08.2023; uloženo na prac. Český Krumlov Z-4031/2023-302**

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o **Smlouva kupní ze dne 14.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2020 16:36:22. Zápis proveden dne 05.11.2020.**

V-13663/2020-301

**Pro: ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice 3,
37001 České Budějovice**

RČ/IČO: 24674427

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

Vyhotovil:

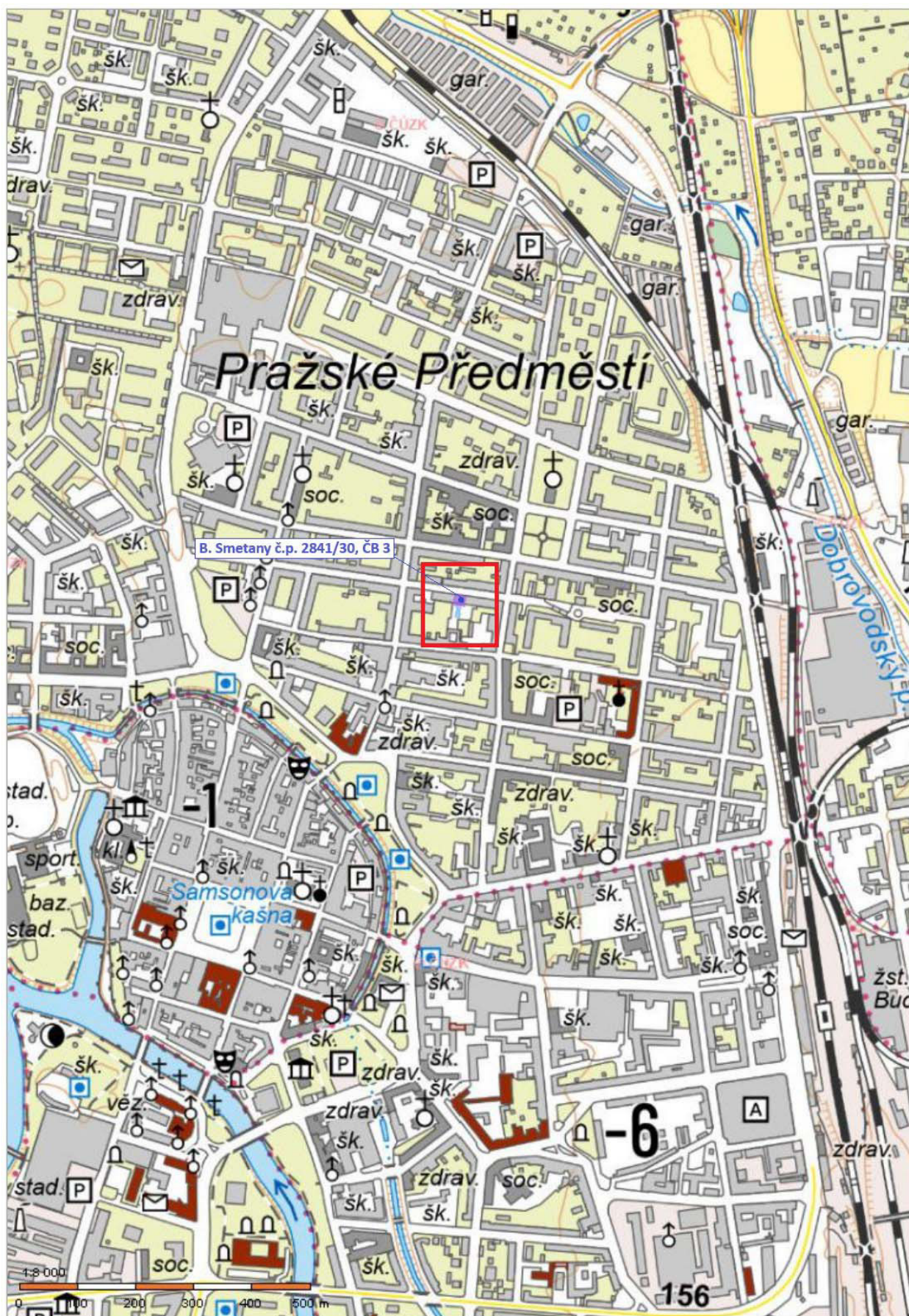
Vyhotoveno: 17.02.2024 05:22:39

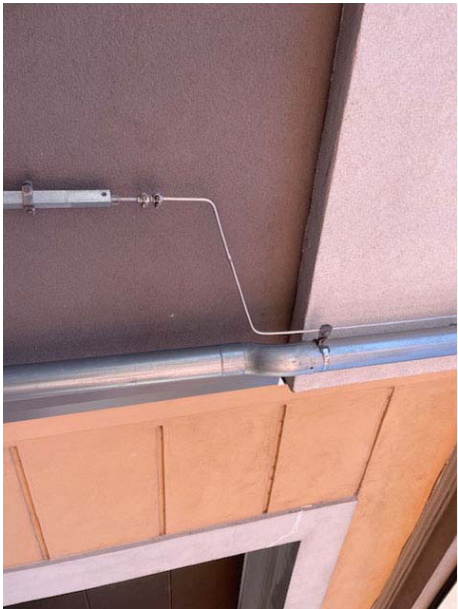
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

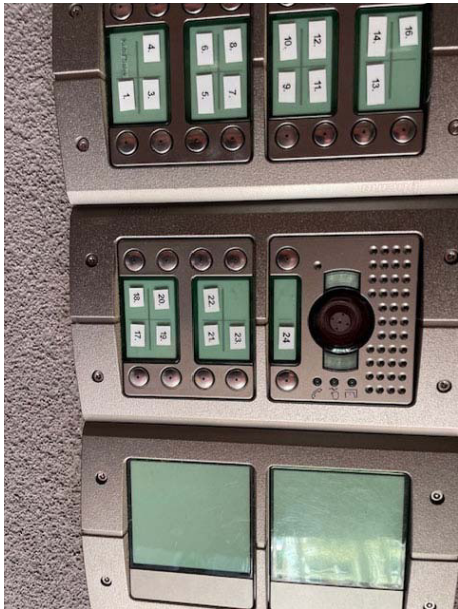
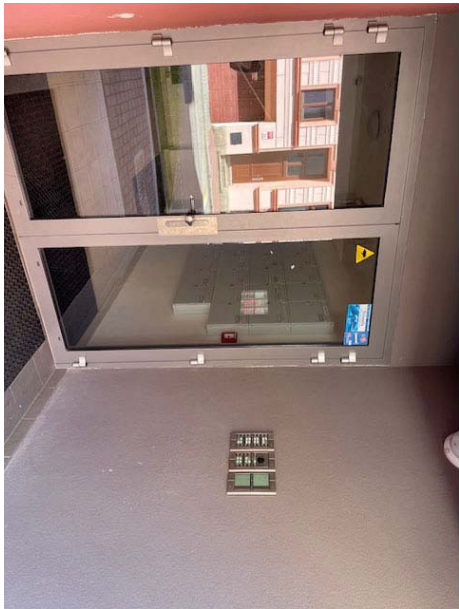
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.





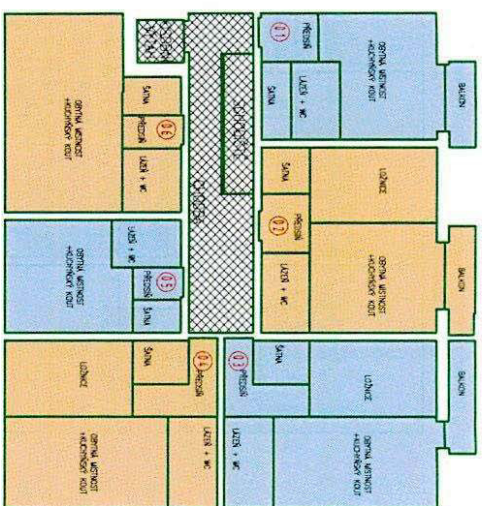






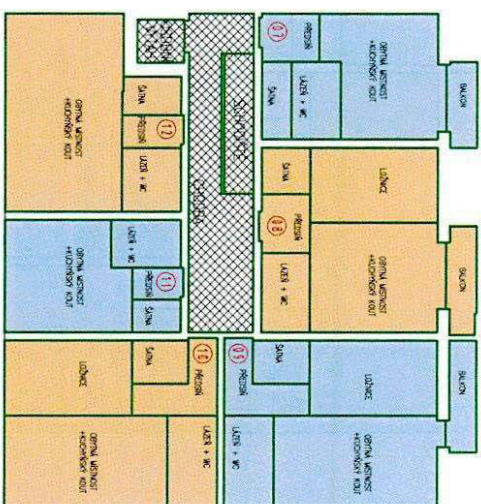


 SPOLEČNÉ PROSTORY

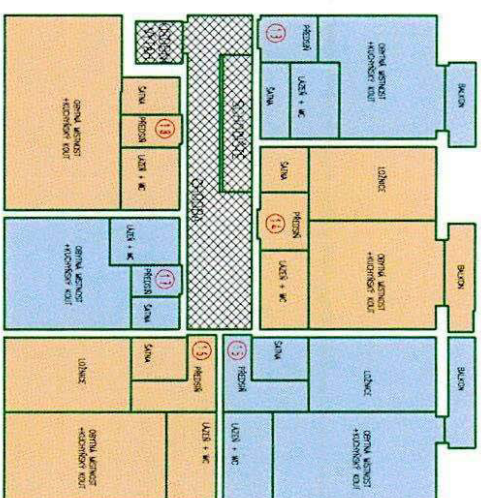


BD B. SMETANY

 SPOLEČNÉ PROSTORY

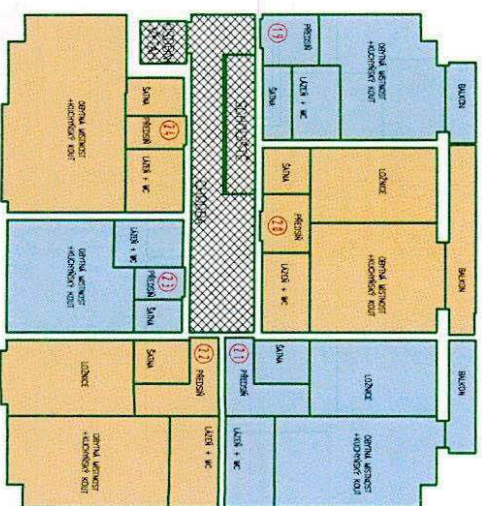


BD B. SMETANY

SPOLEČNÉ PROSTORY

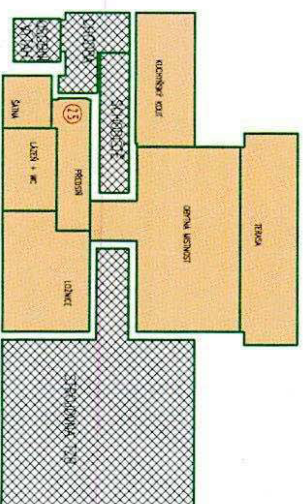
BD B. SMETANY

SPOLÉČNÉ PROSTORY



BD B. SMETANY

SPOLEČNÉ PROSTORY



BD B. SMETANY

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 048584/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemku a garáže v k.ú. České Budějovice 6 pro exekuční řízení č.j. 176 EX 287/23.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB, JUDr. Josef Lavička, soudní exekutor
Adresa:	26. dubna 573/10, 35002 Cheb

OBVYKLÁ CENA

1 737 000 Kč

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 31.07.2024

Vyhotoveno: V Praze 31.07.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemků parc. č. 169/5 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba: bez čp/če, způsob využití: garáž, včetně příslušenství a parc. č. 2541/4 (zahrada) v kat. území České Budějovice 6, obec České Budějovice, část obce České Budějovice 6, okres České Budějovice, zapsáno na LV 4878.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 26.06.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Josefa Lavičky o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 6.6.2024 pod č.j. 176 EX 287/23-050,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 27.6.2024,

- list vlastnictví č. 4878 ze dne 17.2.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 25.7.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 25.7.2024.
- vyrozumění o ohledání ze dne 19.6.2024,
- územním plán města České Budějovice z roku 2023,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

Řadové garáže:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5420/2024-301. Datum podání k okamžiku 10.5.2024,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-14488/2022-301. Datum podání k okamžiku 21.11.2022,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-11348/2023-301. Datum podání k okamžiku 3.10.2023.

Stavební pozemky:

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4617/2023-301. Datum podání k okamžiku 25.4.2023,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-517/2023-301. Datum podání k okamžiku 13.1.2023,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8366/2023-301. Datum podání k okamžiku 26.7.2023,
- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-13968/2022-301. Datum podání k okamžiku 8.11.2022.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezů je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územní plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec České Budějovice, k.ú. České Budějovice 6
Adresa nemovité věci: České Budějovice 6, 370 01 České Budějovice 6

Místopis

Město České Budějovice je okresní město, které se nachází v Jihočeském kraji cca 130 km jižně od hlavního města Prahy, cca 120 km jihovýchodně od města Plzeň a cca 160 km jihozápadně od města Brno. Město leží v Českobudějovické pánvi na soutoku řek Vltava a Malše. Jedná se o město s rozšířenou infrastrukturou a rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ve městě se nachází všechny stupně školních zařízení včetně vysoké školy. Zdravotnictví je zajišťováno nemocnicí, poliklinikami, specializovanými ambulancemi a lékárnami. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech, supermarketech a ve specializovaných obchodech. Ve městě se nachází pošta, knihovna, kino, kulturní domy, divadlo, galerie a sportovní centra. Dopravní obslužnost města zajišťuje MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☒ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☒ garáže ☐ jiné
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☒ ostatní
Přípojky: ☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☐ / ☐ elektro ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☒ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 169/1 podíl 1/14 ve vlastnictví povinného
parc. č. 2540 Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice

Celkový popis nemovité věci

Řadová garáž

Garáž se nachází v širším centru zastavěné části města České Budějovice. Jedná se o řadovou, vnitřní, přízemní garáž. Garáž je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce garáže je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Fasáda garáže není zateplená. Střecha garáže je pultová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vrata garáže jsou plechová dvoukřídlá. Přístup k nemovitosti je přes pozemek parc. č. 169/1, který je ve spoluvlastnictví cizích vlastníků a povinného (podíl 1/14).

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Přípojky IS jsou v dosahu. Garáž na elektřinu pravděpodobně připojená není. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 169/5 stojí stavba garáže bez č.p./č.e. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 18 m². Pozemek je celý zastavený stavbou garáže a má obdélníkový tvar. K pozemku vede nezpevněná cesta.

Stavební pozemek:

Oceňovaný pozemek se nachází v jižní zastavěné části města České Budějovice. Jedná se o travnatý pozemek obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí je pozemek vedený jako zahrada o výměře 213 m². Pozemek je ohraničený zděným a drátěným oplocením. **Na pozemku se nachází plechová montovaná garáž, která není předmětem ocenění.** V době oceňování byl rovinný pozemek udržovaný a využívaný. K pozemku vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 2540, který je ve vlastnictví města České Budějovice.

Přípojky IS jsou v dosahu. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu je pozemek vedený jako území pro bydlení.

Příslušenstvím nemovité věci je část oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 26.6.2024. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo sám se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Řadová garáž

Přístup k nemovitosti je přes pozemek parc. č. 169/1, který je ve spoluvlastnictví cizích vlastníků a povinného (podíl 1/14).

Stavební pozemek:

K pozemku vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 2540, který je ve vlastnictví města České Budějovice.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě popisu nemovité věci (pozemků) byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 a 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ stavby: garáž,
- lokalita: k.ú. České Budějovice, blízké okolí do cca 3 km.
- typ pozemku: stavební,
- lokalita: k.ú. České Budějovice, blízké okolí do cca 3 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Řadová garáž České Budějovice 6 (okr. České Budějovice)

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	18,00 m ²
Plocha pozemku:	18,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

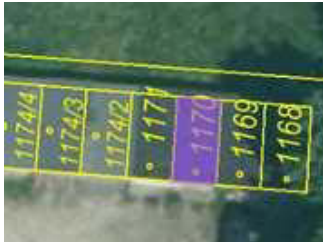
Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům

srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Řadová garáž České Budějovice 6	
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej garáže s pozemkem parc. č. 1179/6 v k.ú. České Budějovice 6 o výměře 18 m ² .	
Pozemek:	18,00 m ²	
Zastavěná plocha:	18,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej ze dne 10.5.2024 (V-5420/2024-301)
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,90	
K7 Vliv pozemku	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
600 000 Kč	0,90	540 000 Kč

Název:	Řadová garáž České Budějovice 6	
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej garáže s pozemkem parc. č. 1170 v k.ú. České Budějovice 6 o výměře 18 m ² .	
Pozemek:	18,00 m ²	
Zastavěná plocha:	18,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,15	 Zdroj: realizovaný prodej ze dne 21.11.2022 (V-14488/2022-301)
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,90	
K7 Vliv pozemku	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
600 000 Kč	1,04	624 000 Kč

Název:	Řadová garáž České Budějovice 4	
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej garáže s pozemkem parc. č. 643/21 v k.ú. České Budějovice 4 o výměře 20 m ² .	
Pozemek:	20,00 m ²	
Zastavěná plocha:	20,00 m ²	

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,05	
K2 Velikosti objektu	0,98	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,90	
K7 Vliv pozemku	1,00	
Cena 500 000 Kč	Celkový koeficient Kc 0,93	Zdroj: realizovaný prodej ze dne 3.10.2023 (V-11348/2023-301)
		Upravená cena 465 000 Kč

Zdroj: realizovaný prodej ze
dne 3.10.2023
(V-11348/2023-301)

Minimální jednotková porovnávací cena	465 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	543 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	624 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	543 000 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	543 000 Kč

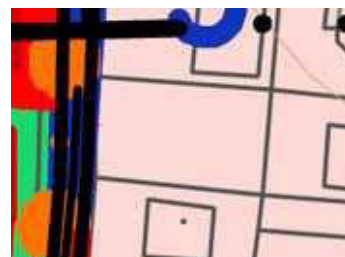
2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek České Budějovice 6 (okr. České Budějovice)

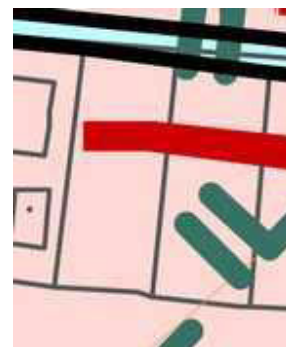
Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. České Budějovice 6, realizovaný prodej ze dne 25.4.2023, V-4617/2023-301			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku s chatkou parc. č. 2012/8 v k.ú. České Budějovice 6 o výměře 373 m ² . V územním plánu je pozemek vedený jako území pro bydlení.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,08		
velikost pozemku -		1,03		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		0,70		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
3 000 000	373	8 042,90	0,78	6 273,46



Název:	k.ú. České Budějovice 6, realizovaný prodej ze dne 13.1.2023, V-517/2023-301			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 3393/1 a parc. č. 3393/2 v k.ú. České Budějovice 6 o výměře 763 m ² . V územním plánu jsou pozemky vedené jako území pro bydlení.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,10		
velikost pozemku -		1,05		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		0,80		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
5 700 000	763	7 470,51	0,92	6 872,87



Název:	k.ú. České Budějovice 6, realizovaný prodej ze dne 26.7.2023, V-8366/2023-301			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 2012/11 v k.ú. České Budějovice 6 o výměře 578 m ² . V územním plánu je pozemek vedený jako území pro bydlení.			
Koeficienty:				

redukce pramene ceny -	1,06			
velikost pozemku -	1,04			
poloha pozemku -	1,00			
dopravní dostupnost -	1,00			
možnost zastavění poz. -	0,80			
intenzita využití poz. -	1,00			
vybavenost pozemku -	1,00			
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00			
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 400 000	578	4 152,25	0,88	3 653,98

Minimální jednotková porovnávací cena	3 653,98 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 600,10 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	6 872,87 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	2541/4	213	5 600,00		1 192 800
Celková výměra pozemků		213	Hodnota pozemků celkem		1 192 800

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu

ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Řadová garáž České Budějovice 6 (okr. České Budějovice) 543 000,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek České Budějovice 6 (okr. České Budějovice) 1 192 800,- Kč

Porovnávací hodnota	543 000 Kč
Hodnota pozemku	1 192 800 Kč

Obvyklá cena	1 737 000 Kč
slovy: jeden milion sedm set třicet sedm tisíc Kč	

Silné stránky

Řadová garáž

- dostupnost MHD a OV.

Pozemek

- pravidelný tvar.

Slabé stránky

Řadová garáž

- zanedbaná údržba,

- absence IS.

Pozemek

- velikost pozemku.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz, RE\MAX). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemků parc. č. 169/5 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba: bez čp/če, způsob využití: garáž, včetně příslušenství a parc. č. 2541/4 (zahradka) v kat. území České Budějovice 6, obec České Budějovice, část obce České Budějovice 6, okres České Budějovice, zapsáno na LV 4878.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.737.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) pozemku parc. č. 169/5 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba: bez čp/če, způsob využití: garáž, včetně příslušenství v kat. území České Budějovice 6, obec České Budějovice, část obce České Budějovice 6, okres České Budějovice, zapsáno na LV 4878,

B) pozemku parc. č. 2541/4 (zahradka) v kat. území České Budějovice 6, obec České Budějovice, část obce České Budějovice 6, okres České Budějovice, zapsáno na LV 4878.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) nezjištěno,

B) část oplocení.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

A) v objektivní zaokrouhlené výši **543.000,- Kč**,

B) v objektivní zaokrouhlené výši **1.194.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

A, B) nezjištěny.

Obvyklá cena

1 737 000 Kč

slovy: jeden milion sedm set třicet sedm tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4878	4
Snímek katastrální mapy	4
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 048584/2024.

V Praze 31.07.2024

JUDr. Mgr.
Marcel
Petrásek,
M.B.A.,
LL.M.

Digitálně
podepsal JUDr.
Mgr. Marcel
Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Datum:
2024.07.31
10:27:25 +02'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2024 05:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 00287/23 pro JUDr. Josef Lavička
soudní exekutor

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622346 České Budějovice 6

List vlastnictví: 4878

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice	24674427
--	----------

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

169/5 18 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: bez čp/če, garáž

Stavba stojí na pozemku p.č.: 169/5

2541/4 213 zahrada

zemědělský půdní
fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- zajištění jistiny úvěru ve výši 7.350.000,- Kč a příslušenství
- zajištění budoucích pohledávek ze sjednaných smluvních pokut do výše 15.000.000,- Kč, které mohou vznikat do 31.12.2029
- zajištění budoucí pohledávky z bezdůvodného obohacení, která může vznikat do 31.12.2029 až do výše 15.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Aktivafin s.r.o., 1. máje 283/15, 76701 Kroměříž,
RČ/IČO: 29228913

Povinnost k

Parcela: 169/5, Parcela: 2541/4

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 13.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2021 07:00:00. Zápis proveden dne 12.01.2022; uloženo na prac. České Budějovice

V-20389/2021-301

Pořadí k 16.12.2021 07:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 13.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2021 07:00:00. Zápis proveden dne 12.01.2022; uloženo na prac. České Budějovice

V-20389/2021-301

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 13.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2021 07:00:00. Zápis proveden dne 12.01.2022; uloženo na prac. České Budějovice

V-20389/2021-301

o Zákaz zcizení a zatížení

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2024 05:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622346 České Budějovice 6

List vlastnictví: 4878

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

**Aktivafin s.r.o., 1. máje 283/15, 76701 Kroměříž,
RČ/IČO: 29228913**

Povinnost k

Parcela: 169/5, Parcela: 2541/4

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 13.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.12.2021 07:00:00. Zápis proveden dne 12.01.2022; uloženo na prac. České Budějovice**

V-20389/2021-301

Pořadí k **16.12.2021 07:00**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

**ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice
3, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 24674427**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00123/2023 -008 ze dne 15.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2023 12:55:34. Zápis proveden dne 17.05.2023; uloženo na prac. Cheb**

Z-2187/2023-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 169/5, Parcela: 2541/4

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb č.j.176 EX-00123/2023 -011 ze dne 15.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2023 12:55:31. Zápis proveden dne 24.05.2023; uloženo na prac. České Budějovice**

Z-2579/2023-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

**ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice
3, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 24674427**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00289/2023 -008 ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 15:55:33. Zápis proveden dne 11.08.2023; uloženo na prac. Cheb**

Z-3366/2023-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 169/5, Parcela: 2541/4

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb č.j.176 EX-**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2024 05:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622346 České Budějovice 6

List vlastnictví: 4878

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

00289/2023 - 012 ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
09.08.2023 15:55:34. Zápis proveden dne 16.08.2023; uloženo na prac. České
Budějovice

-

Z-4249/2023-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice
3, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 24674427

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-
00287/2023 -008 ze dne 17.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2023
09:15:34. Zápis proveden dne 21.08.2023; uloženo na prac. Cheb

Z-3513/2023-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 169/5, Parcela: 2541/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb č.j.176 EX-
00287/2023 -012 ze dne 18.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2023
10:15:37. Zápis proveden dne 23.08.2023; uloženo na prac. České Budějovice

Z-4477/2023-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice
3, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 24674427

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-
00288/2023 -008 ze dne 17.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2023
10:15:38. Zápis proveden dne 21.08.2023; uloženo na prac. Cheb

Z-3515/2023-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 169/5, Parcela: 2541/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb 176 EX-
00288/2023 -012 ze dne 18.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2023
10:15:34. Zápis proveden dne 21.08.2023; uloženo na prac. Český Krumlov

Z-4031/2023-302

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2024 05:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622346 České Budějovice 6

List vlastnictví: 4878

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 16.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2020 10:26:34. Zápis proveden dne 18.08.2020.

V-9404/2020-301

Pro: ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice 3,
37001 České Budějovice

RČ/IČO: 24674427

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
2541/4	55211	213

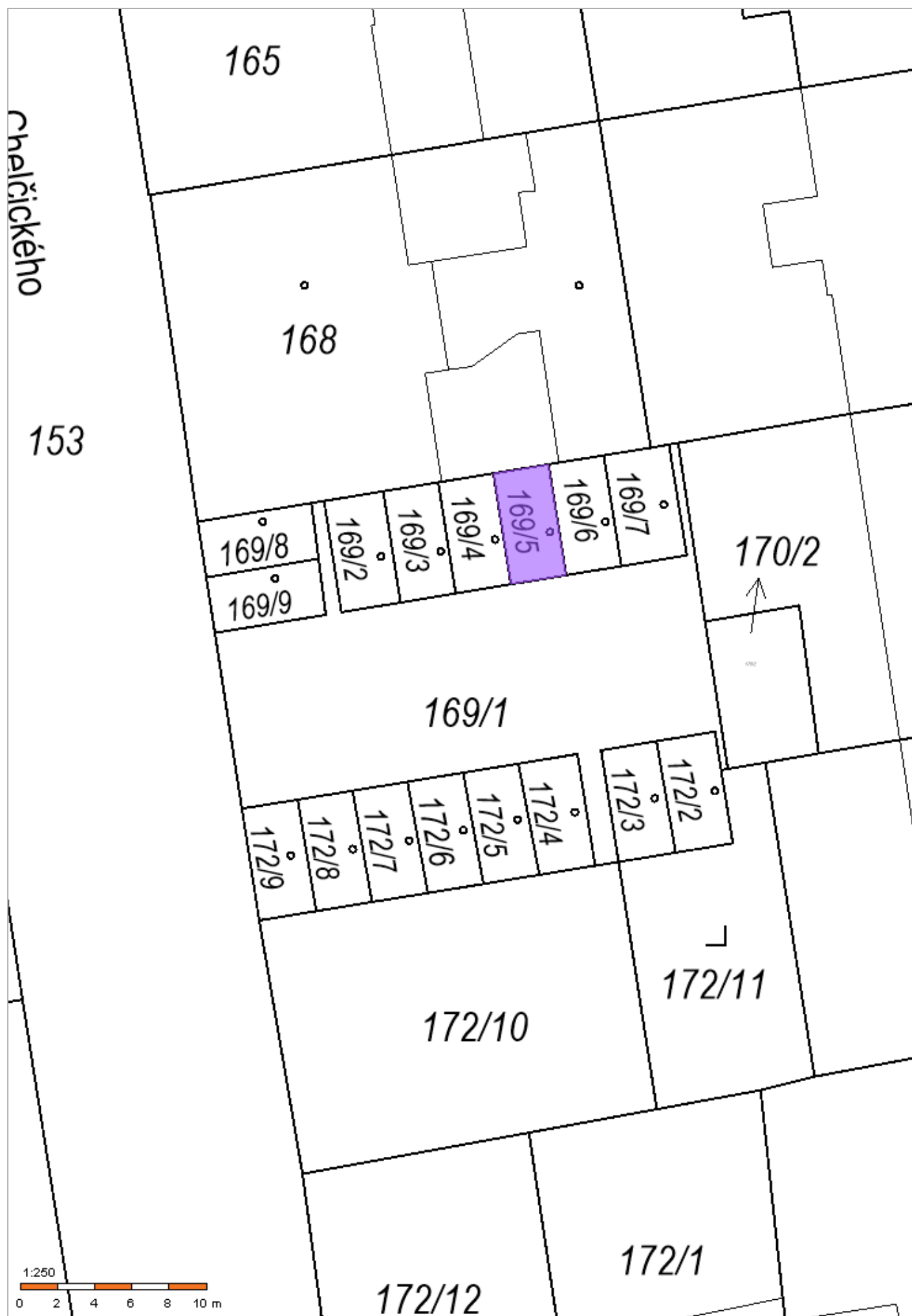
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 17.02.2024 05:24:49

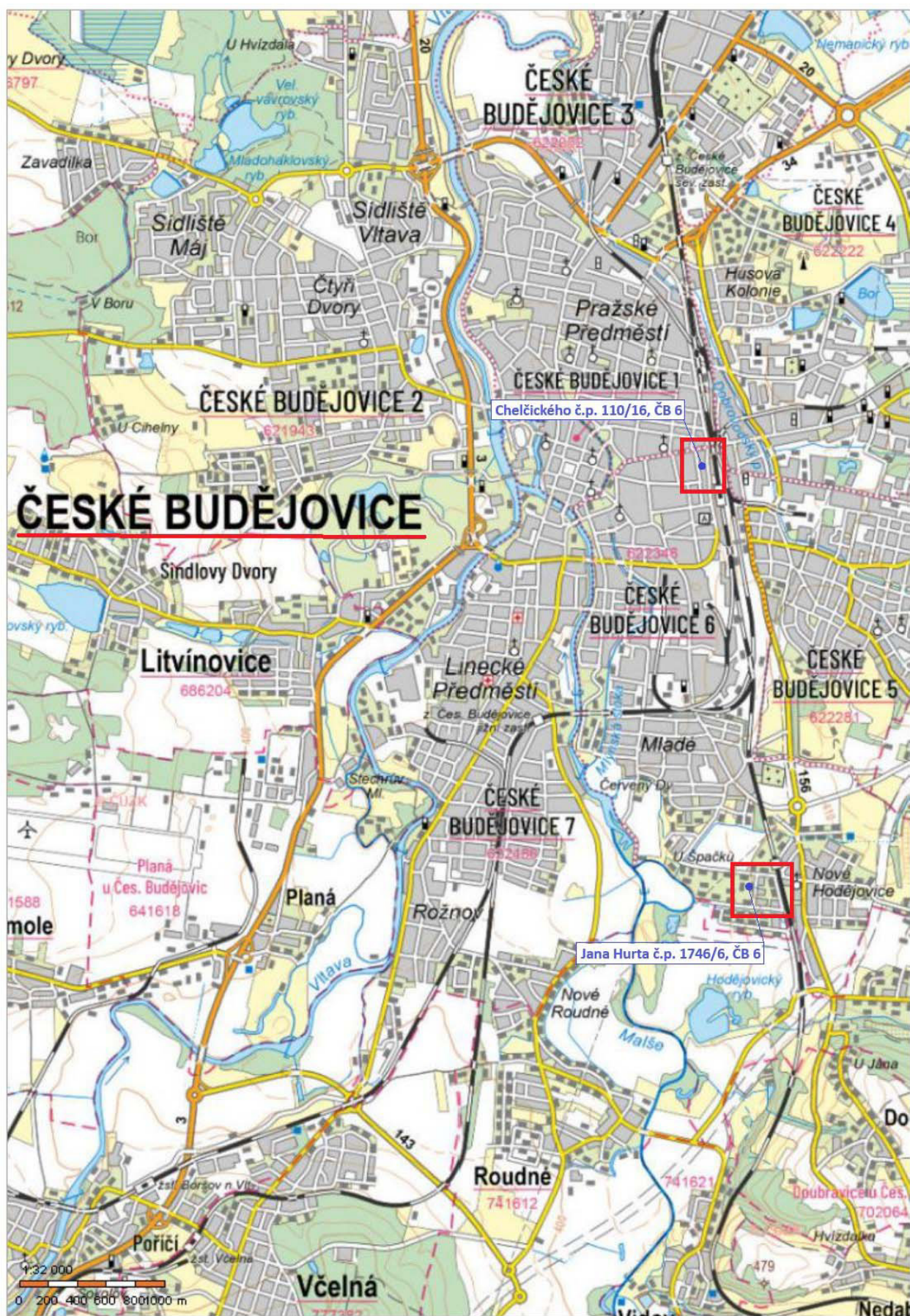
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.















ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 055013/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Adamov pro exekuční řízení č.j. 176 EX 00123/23.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB, JUDr. Josef Lavička, soudní exekutor
Adresa:	26. dubna 10, 350 02 Cheb

OBVYKLÁ CENA

11 055 000 Kč

Počet stran: 19

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 15.11.2023

Vyhotoveno: V Praze 15.11.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 256/472 (trvalý travní porost) a pozemku parc. č. 256/474 (orná půda), vše v kat. území Adamov u Českých Budějovic, obec Adamov, okres České Budějovice, zapsáno na LV 692.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 1.11.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Josefa Lavičky o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 18.9.2023 pod č.j. 176 EX 00123/23-035.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 1.11.2023.

- list vlastnictví č. 692 ze dne 18.9.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 22.9.2023, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 22.9.2023.
- vyrozumění o ohledání ze dne 20.9.2023.
- kopie průkazu energetické náročnosti budovy.
- kopie rozhodnutí o dělení pozemků a umístění stavby.
- kopie průvodní zprávy.
- kopie souhrnné technické zprávy.
- kopie rozhodnutí, změna stavby před jejím dokončením.
- kopie doplňku č. 1.
- kopie doplňku č. 2.
- kopie katastrálního situačního výkresu.
- kopie souhlasu s užíváním stavby.
- kopie půdorysů stavby.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-7390/2023-301. Podání k okamžiku 27.6.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1227008,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-10240/2023-301. Podání k okamžiku 8.9.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-15729/2022-301. Podání k okamžiku 19.12.2022, spárovaný s databází RE/MAX pod číslem 111-NP06787.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec Adamov, k.ú. Adamov u Českých Budějovic
Adresa nemovité věci: Slunečná 348, 373 71 Adamov

Místopis

Obec Adamov se nachází v Jihočeském kraji, cca 20 km západně od města Třeboň, cca 33 km jihozápadně od města Veselí nad Lužnicí a cca 9 km severovýchodně od města České Budějovice. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází knihovna, obecní úřad a kulturní dům. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severovýchodní zastavěné části obce Adamov v ulici Slunečná č.p. 348 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Adamov, Královský Vrch” se nachází cca 620 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku: ☐ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☒ orná půda
☒ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☒ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 256/110 Jílek Pavel, U Pily 270/2, České Budějovice 4, 37001 České Budějovice

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s č.p. 348. Budova je založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná. Dům je novostavba. Fasáda domu je zateplená. Dům není podsklepený. Střecha budovy je pultová s krytinou z hydroizolační folie s podlahou krytou kačírky. Krov je z dřevěných vaznic. Okna jsou opatřena venkovními žaluziemi. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je drátěné. V domě se nachází chodba (13,54 m²), technická místnost (3,80 m²), WC (2,08 m²), koupelna (8,60 m²), kuchyňská kout (7,04 m²), obývací pokoj (34,10 m²), pokoj (11,47 m²), pokoj (11,47 m²), ložnice (13,73 m²) a šatna (7,96 m²). Přístup k nemovité věci je po zpevněné komunikaci s chodníkem.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je plynovým kotlem. Ohřev teplé vody zajišťuje plynový kotel.

Na pozemcích parc. č. 256/472 a parc. č. 256/474 stojí stavba rodinného domu č.p. 348. Pozemek parc. č. 256/472 je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost o celkové výměře 448 m². Pozemek parc. č. 256/474 je v katastru nemovitostí veden jako orná půda o celkové výměře 211 m². Pozemky na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. Pozemky jsou rovinaté, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy a přístřešek z ocelových válcovaných nosníků. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 256/110 ve vlastnickém právu soukromého vlastníka (zajištěno věcným břemenem).

Součástí nemovité věci jsou IS a zpevněné plochy. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a přístřešek. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 1.11.2023 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Komentář:

Přístup k nemovité věci je přes pozemek parc. č. 256/110 ve vlastnickém právu soukromého vlastníka. (zajištěno VB)

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena

Komentář:

Věcné břemeno chůze a jízdy pro pozemek parc. č. 256/472 s povinností k pozemkům parc. č. 256/106 a parc. č. 256/110.

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení pro EG.D, a.s. s povinností k pozemku parc. č. 256/472.

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení pro EG.D, a.s. s povinností k pozemku parc. č. 256/472.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: rodinný dům
- velikost pozemku od 500 do 800 m²
- stavebně technický stav: velmi dobrý (novostavba)
- lokalita: okruh cca 9 km

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům Adamov

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	659,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Srubec		
Lokalita:	Javorová 899		
Popis:	Přízemní rodinný dům v klidné, okrajové části obce Srubec (Na Štětkách). Součástí pozemku o celkové výměře 674 m² je samostatný rodinný dům, postavený před devíti lety. V průběhu posledních dvou let proběhla modernizace interiéru a byla provedena přístavba prosklené části hlavní obytné místnosti. Součástí domu je prostorná garáž (23 m²) se sekčními vraty. Obytná část je dispozičně řešena jako 4+kk o podlahové ploše 110 m² a sestává se z obývacího pokoje s prosklenou jídelnou a kuchyňským koutem, ze kterého je přímý vstup na zastřešenou terasu o rozloze 8,5 m². Dále jsou zde dva pokoje, ložnice s plně vybavenou šatnou s dostatkem úložného prostoru, technická místnost, koupelna s vanou a dvěma umyvadly, samostatné WC a vstupní chodba. Dům je s rok starou vinylovou podlahou, kuchyňskou linkou se spotřebiči, koupelnovým nábytkem a šatním systémem. Přípojka vody i kanalizace je z obecního řadu. Vytápění je řešené v koupelně, na WC, v chodbě a technické místnosti podlahovými rozvody a v pokojích ústředními rozvody do radiátorů. Vytápění i ohřev vody zajišťuje plynový kotel. Obvodové zdivo je z porobetonových tvárníc Ytong se zateplením polystyrenem. Na oploceném pozemku s pojezdovou bránou jsou vyčleněná dvě parkovací místa před garáží. Součástí je také dřevěný zahradní domek, který slouží k uskladnění sportovního vybavení i věcí na zahradu a zastřešená venkovní pergola. Pozemek je oplocený částečně zdí a v místech, kde je výhled do krajiny, pletivem. Předností je prostorná zahrada osázená již vzrostlými, převážně okrasnými dřevinami .		
Pozemek:	674,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		 Zdroj: realizovaný prodej z 27.6.2023 (V-7390/2023-301)
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	0,98		
K6 Celkový stav	1,00		
K7 Vliv pozemku	1,00		
Cena	Celkový koeficient K _C	Upravená cena	
10 800 000 Kč	0,98	10 584 000 Kč	

Název:	Rodinný dům Srubec		
Lokalita:	Na Vyhlídce 1041		
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Srubec. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je valbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 750 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, garáž a jezírko. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.		
Pozemek:	750,00 m ²		

Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	0,95		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	0,97		
K6 Celkový stav	1,03		
K7 Vliv pozemku	0,99		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
12 195 000 Kč	0,94	11 463 300 Kč	

Zdroj: realizovaný prodej z
8.9.2023
(V-10240/2023-301)

Název:	Rodinný dům Rudolfov			
Lokalita:	Adamovská 808/4a			
Popis:	Novostavba rodinného domu v centru obce Rudolfov u Českých Budějovic. Dům o zastavěné ploše 145 m ² je postaven v ulici Adamovská na mírně svažitém pozemku o celkové výměře 599 m ² . Přízemní stavba s plochou střechou obdélníkového půdorysu bez podsklepení je dispozičně navržena jako 4+kk s koupelnou a WC, technickou místností, spíží, vstupní chodbou se zádveřím a částečně zastřešenou terasou o ploše cca 30 m ² . Dům je postaven z cihlových tvárnic o tl. 500 mm, částečně zateplen polystyrenem o tl. 100 mm, střecha rovná (konstrukčně připravena na případnou nástavbu). Dům je vytápěn podlahovým vytápěním, zdroj tepla- tepelné čerpadlo Vaillant, energetická třída B - velmi úsporná. Na všech oknech jsou vestavné předokenní žaluzie na dálkové ovládání. Dům je napojen na kanalizaci, vodu a elektřinu vedoucí v místní komunikaci. Sjezd na pozemek z obecní asfaltové komunikace- ulice Adamovská, parkování je zajištěno na vlastním pozemku - 3 parkovací stání (možno zaparkovat i více vozidel). Kolem domu je vystavěný betonový plot, který zajišťuje dostatek soukromí a klidu.			
Pozemek:	599,00 m ²			
Použité koeficienty:	 Zdroj: realizovaný prodej z 19.12.2022 (V-15729/2022-301)			
K1 Redukce pramene ceny				1,00
K2 Velikosti objektu				1,00
K3 Poloha				0,98
K4 Provedení a vybavení				1,00
K5 Příslušenství nemovité věci				1,03
K6 Celkový stav				1,00
K7 Vliv pozemku	1,01			
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena		
10 900 000 Kč	1,02	11 118 000 Kč		

Zdroj: realizovaný prodej z
19.12.2022
(V-15729/2022-301)

Minimální jednotková porovnávací cena	10 584 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 055 100 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	11 463 300 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	11 055 100 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	11 055 100 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno chůze a jízdy

Věcné břemeno chůze a jízdy pro pozemek parc. č. 256/472 s povinností k pozemkům parc. č. 256/106 a parc. č. 256/110.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

2.2. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení pro EG.D, a.s. s povinností k pozemku parc. č. 256/472.

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení pro EG.D, a.s. s povinností k pozemku parc. č. 256/472.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům Adamov

11 055 100,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno chůze a jízdy

10 000,- Kč

2.2. Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

10 000,- Kč

Věcná břemena - celkem:

20 000,- Kč

Porovnávací hodnota	11 055 100 Kč
Věcné břemeno	20 000 Kč

Silné stránky

- novostavba
- přístřešek
- dostupnost autobusová

Obvyklá cena	11 055 000 Kč
slovy: Jedenáctmilionůpadesátpěttisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz, RE\MAX). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 256/472 (trvalý travní porost) a pozemku parc. č. 256/474 (orná půda), vše v kat. území Adamov u Českých Budějovic, obec Adamov, okres České Budějovice, zapsáno na LV 692.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **11.055.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. 256/472 (trvalý travní porost) a pozemku parc. č. 256/474 (orná půda), vše v kat. území Adamov u Českých Budějovic, obec Adamov, okres České Budějovice, zapsáno na LV 692.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

-oplocení, přístřešek.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **11.055.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- Ve prospěch nemovité věci vázne věcné břemeno dle LV. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

- Na nemovité věci vázne věcnou věcná břemena dle LV. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcných břemen přiměřenou zjištěným věcným břemenům a zároveň se domnívá, že tato práva výrazně neomezuji prodat nemovitou věc v dražbě.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **11.055.000,- Kč**.

Obvyklá cena

11 055 000 Kč

slovy: Jedenáctmilionůpadesátpěttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 692	5
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 055013/2023.

V Praze 15.11.2023

JUDr. Mgr.
Marcel
Petrásek,
M.B.A.,
LL.M.

Digitálně podepsal
JUDr. Mgr. Marcel
Petrásek, M.B.A., LL.M.
Datum: 2023.11.15
13:16:11 +01'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2023 13:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 176 EX 123/23 pro JUDr. Josef Lavička

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 535826 Adamov

Kat.území: 600032 Adamov u Českých
Budějovic

List vlastnictví: 692

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice 24674427
3, 37001 České Budějovice

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

256/472

448 trvalý travní porost

zemědělský půdní
fond

256/474

211 orná půda

zemědělský půdní
fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Oprávnění pro

Parcela: 256/472

Povinnost k

Parcela: 256/106, Parcela: 256/110

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 25.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.08.2007.

V-7097/2007-301

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

umístění distribuční soustavy - nové kabelové vedení NN a kabelové skříně, právo zřídit, provozovat, udržívat a provádět na distribuční soustavě úpravy za účelem její obnovy, výměny a modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění v rozsahu dle GP č. 878-114/2018

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 256/472

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. CB-014330042635/001 ze dne 10.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2018 09:15:25. Zápis proveden dne 15.11.2018.

V-14585/2018-301

Pořadí k 23.10.2018 09:15

o Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

umístění distribuční soustavy - STL přípojka a právo zřídit, provozovat, udržívat a provádět na distribuční soustavě úpravy za účelem její obnovy, výměny a modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění v rozsahu dle GP č. 897-1189/2019

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2023 13:55:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 535826 Adamov

Kat.území: 600032 Adamov u Českých
Budějovic

List vlastnictví: 692

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

EG.D, a.s., Lidická 1873/36, Černá Pole, 60200 Brno,
RČ/IČO: 28085400

Povinnost k

Parcela: 256/472

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. ZP-014340000149/002 ze dne 22.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.01.2020 11:20:00. Zápis proveden dne 31.01.2020.

V-237/2020-301

Pořadí k 09.01.2020 11:20

o **Zástavní právo smluvní**

- existující dluhy na splacení úvěru v částce 3.000.000,- Kč se smluvním úrokem 14% ročně a příslušenství do celkové výše 2,1 násobku jistiny úvěru, tj. do částky 6.300.000,- Kč
- budoucí podmíněné dluhy na náhradu škody do celkové výše 2,1 násobku jistiny úvěru, tj. do částky 6.300.000,- Kč
- budoucí podmíněné dluhy do částky 3.000.000,- Kč na vydání bezdůvodného obohacení pro případ, že by byla smlouva neplatná

Oprávnění pro

Zoxo Financial s.r.o., Guldenerova 547/4, Východní
Předměstí, 32600 Plzeň, RČ/IČO: 24185141

Povinnost k

Parcela: 256/472, Parcela: 256/474

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2021 13:03:09. Zápis proveden dne 16.02.2021.

V-622/2021-301

Pořadí k 15.01.2021 13:03

o **Zákaz zatížení**

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Zoxo Financial s.r.o., Guldenerova 547/4, Východní
Předměstí, 32600 Plzeň, RČ/IČO: 24185141

Povinnost k

Parcela: 256/472, Parcela: 256/474

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 13.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.01.2021 13:03:09. Zápis proveden dne 16.02.2021.

V-622/2021-301

Pořadí k 15.01.2021 13:03

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice
3, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 24674427

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2023 13:55:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 535826 Adamov

Kat.území: 600032 Adamov u Českých
Budějovic

List vlastnictví: 692

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00123/2023 -008 ze dne 15.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2023 12:55:34. Zápis proveden dne 17.05.2023; uloženo na prac. Cheb
Z-2187/2023-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 256/472, Parcela: 256/474

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb č.j.176 EX-00123/2023 -011 ze dne 15.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2023 12:55:31. Zápis proveden dne 24.05.2023; uloženo na prac. České Budějovice
Z-2579/2023-301

o Dovolání se neúčinnosti právního jednání

- kupní smlouvy ze dne 31.1.2022

Oprávnění pro

OK Living s.r.o., U Pily 591, České Budějovice 4, 37001
České Budějovice, RČ/IČO: 28062981

Povinnost k

Parcela: 256/472, Parcela: 256/474

Listina Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn. ze dne 2.8.2023. U OS České Budějovice podáno pod sp. zn. 36 C 1/2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2023 09:05:08. Zápis proveden dne 10.08.2023.
Z-4115/2023-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice
3, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 24674427

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00289/2023 -008 ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 15:55:33. Zápis proveden dne 11.08.2023; uloženo na prac. Cheb
Z-3366/2023-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 256/472, Parcela: 256/474

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb č.j.176 EX-00289/2023 - 012 ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023 15:55:34. Zápis proveden dne 16.08.2023; uloženo na prac. České Budějovice

-

Z-4249/2023-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2023 13:55:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 535826 Adamov

Kat.území: 600032 Adamov u Českých
Budějovic

List vlastnictví: 692

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice
3, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 24674427

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-
00287/2023 -008 ze dne 17.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2023
09:15:34. Zápis proveden dne 21.08.2023; uloženo na prac. Cheb
Z-3513/2023-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 256/472, Parcela: 256/474

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb č.j.176 EX-
00287/2023 -012 ze dne 18.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2023
10:15:37. Zápis proveden dne 23.08.2023; uloženo na prac. České Budějovice
Z-4477/2023-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice
3, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 24674427

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-
00288/2023 -008 ze dne 17.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2023
10:15:38. Zápis proveden dne 21.08.2023; uloženo na prac. Cheb
Z-3515/2023-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 256/472, Parcela: 256/474

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb 176 EX-
00288/2023 -012 ze dne 18.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2023
10:15:34. Zápis proveden dne 21.08.2023; uloženo na prac. Český Krumlov
Z-4031/2023-302

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 31.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2022 13:45:43.
Zápis proveden dne 23.02.2022.

V-1552/2022-301

Pro: ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice 3,
37001 České Budějovice

RČ/IČO: 24674427

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.09.2023 13:55:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 535826 Adamov

Kat.území: 600032 Adamov u Českých
Budějovic

List vlastnictví: 692

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
256/472	73244	448
256/474	73244	211

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 18.09.2023 14:10:09

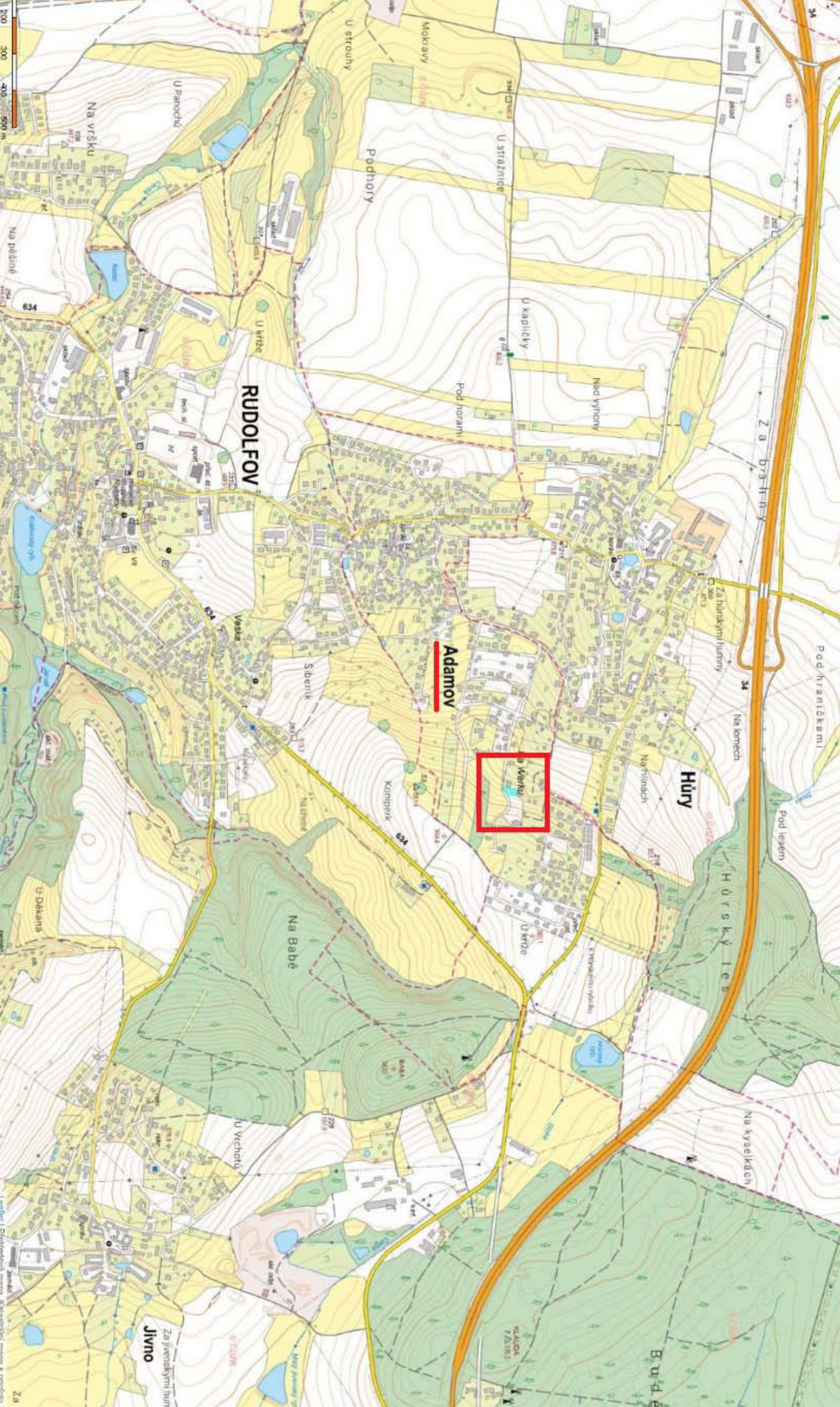
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



Slunečná č.p. 348, Adamov

Orto











ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 028133/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. České Budějovice 6 pro exekuční řízení č.j. 176 EX 287/23

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB JUDr. Josef Lavička, soudní exekutor
Adresa:	26. dubna 573/10, 35002 Cheb

OBVYKLÁ CENA

81 000 Kč

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 30.05.2024

Vyhotoveno: V Praze 30.05.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/14 (jedna čtrnáctina) na pozemcích parc. č. 169/1 (ostatní plocha) a parc. č. 170/2 (ostatní plocha) v kat. území České Budějovice 6, obec České Budějovice, okres České Budějovice, zapsáno na LV 659.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 15.05.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Josefa Lavičky o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 21.3.2024 pod č.j. 176 EX 287/23-35,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 14.5.2024,

- list vlastnictví č. 659 ze dne 17.2.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 10.4.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 10.4.2024,
- kopie územního plánu města České Budějovice z roku 2023,
- kupní smlouva ze dne 6.1.2017,
- vyrozumění o ohledání ze dne 19.4.2024,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4058/2022-301. Datum podání k okamžiku 22.3.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-15263/2023-301. Datum podání k okamžiku 29.12.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-709/2022-301. Datum podání k okamžiku 14.1.2022.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady z katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí.

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifikace oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIANu, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec České Budějovice, k.ú. České Budějovice 6
Adresa nemovité věci: České Budějovice 6, 370 01 České Budějovice 6

Místopis

Město České Budějovice je okresní město, které se nachází v Jihočeském kraji cca 130 km jižně od hlavního města Prahy, cca 120 km jihovýchodně od města Plzeň a cca 160 km jihozápadně od města Brno. Město leží v Českobudějovické pánvi na soutoku řek Vltava a Malše. Jedná se o město s rozšířenou infrastrukturou a rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ve městě se nachází všechny stupně školních zařízení včetně vysoké školy. Zdravotnictví je zajišťováno nemocnicí, poliklinikami, specializovanými ambulancemi a lékárnami. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech, supermarketech a ve specializovaných obchodech. Ve městě se nachází pošta, knihovna, kino, kulturní domy, divadlo, galerie a sportovní centra. Dopravní obslužnost města zajišťuje MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Situace

Typ pozemku: ☐ zast. plocha ☒ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☒ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☒ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 153 Statutární město České Budějovice, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, České Budějovice 1, 37001 České Budějovice

Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí v širším centru zastavěné části města České Budějovice. Jedná se o sousedící pozemky pravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako ostatní plocha o výměře 306 m². Pozemek parc. č. 169/1 je na západní a východní straně ohraničený drátěným oplocením, na jižní a severní straně řadovými garážemi. Na pozemku se nachází travnatý orost a je využíván jako nezpevněná cesta – přístup k okolním garážím. Pozemek parc. č. 170/2 je na západní straně ohraničený drátěným oplocením a na jižní straně oplocením cizího vlastníka. Na pozemku se nachází travnatý porost. V době oceňování byly rovinné pozemky využívány. K pozemkům vede zpevněná komunikace s chodníkem nacházející se na pozemku parc. č. 153, který je ve vlastnictví města České Budějovice.

Přípojky IS jsou v dosahu. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha smíšeného území s bydlením kolektivního charakteru – město.

Příslušenstvím oceňované nemovité věci je část oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 14.5.2024. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil a nepředložil dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům vede zpevněná komunikace s chodníkem nacházející se na pozemku parc. č. 153, který je ve vlastnictví města České Budějovice.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: stavební pozemek
- lokalita: k.ú. České Budějovice, blízké okolí do cca 2 km

4.2. Ocenění

Pozemek

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek České Budějovice 6 (okr. České Budějovice)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	k.ú. České Budějovice 6, realizovaný prodej ze dne 23.2.2024, V-2228/2024-301			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 56/3, parc. č. 54/4, parc. č. 53/3, parc. č. 55/7 a parc. č. 52/2 v k.ú. České Budějovice 6 o výměře 621 m ² . V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha smíšeného území s bydlením kolektivního charakteru – město.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,05		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		0,70		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
5 300 000	621	8 534,62	0,74	6 315,62



Název:	k.ú. České Budějovice 3, realizovaný prodej ze dne 29.12.2023, V-15263/2023-301			
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej stavební pozemek pod zděným domem parc. č. 3066 v k.ú. České Budějovice 3 o výměře 207 m ² . V územním plánu je pozemek vedený jako plocha smíšeného území s bydlením kolektivního charakteru – město.			

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 283 400	207	6 200,00	1,00	6 200,00

Název: k.ú. České Budějovice 3, realizovaný prodej ze dne 14.1.2022, V-709/2022-301

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavební pozemek s porosty parc. č. 3148/2 v k.ú. České Budějovice 3 o výměře 176 m². V územním plánu je pozemek vedený jako plocha smíšeného území s bydlením kolektivního charakteru – město.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,15
velikost pozemku -	1,03
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,20
možnost zastavění poz. -	0,70
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
880 000	176	5 000,00	1,04	5 200,00

Minimální jednotková porovnávací cena	5 200,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 905,21 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	6 315,62 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost

sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

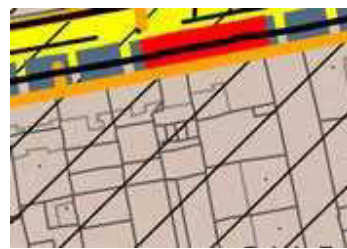
Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	169/1	266	5 905,00	1 / 14	112 195
Obvyklá cena před korekcí ceny					112 195
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	67 317,00
Celková výměra pozemků		266	Hodnota pozemků celkem		67 317

1.2. Pozemek České Budějovice 6 (okr. České Budějovice)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:		k.ú. České Budějovice 6, realizovaný prodej ze dne 23.2.2024, V-2228/2024-301		
Popis:		Jedná se o realizovaný prodej stavebních pozemků parc. č. 56/3, parc. č. 54/4, parc. č. 53/3, parc. č. 55/7 a parc. č. 52/2 v k.ú. České Budějovice 6 o výměře 621 m ² . V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha smíšeného území s bydlením kolektivního charakteru – město.		
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,10		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		0,90		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
5 300 000	621	8 534,62	0,99	8 449,27



Název:		k.ú. České Budějovice 3, realizovaný prodej ze dne 29.12.2023, V-15263/2023-301		
Popis:		Jedná se o realizovaný prodej stavební pozemek pod zděným domem parc. č. 3066 v k.ú. České Budějovice 3 o výměře 207 m ² . V územním plánu je pozemek vedený jako plocha smíšeného území s bydlením kolektivního charakteru – město.		

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,05
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,10
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 283 400	207	6 200,00	1,16	7 192,00

Název: k.ú. České Budějovice 3, realizovaný prodej ze dne 14.1.2022, V-709/2022-301

Popis: Jedná se o realizovaný prodej stavební pozemek s porosty parc. č. 3148/2 v k.ú. České Budějovice 3 o výměře 176 m². V územním plánu je pozemek vedený jako plocha smíšeného území s bydlením kolektivního charakteru – město.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,15
velikost pozemku -	1,02
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,20
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
880 000	176	5 000,00	1,48	7 400,00

Minimální jednotková porovnávací cena	7 192,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 680,42 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	8 449,27 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	170/2	40	7 680,00	1 / 14	21 943
Obvyklá cena před korekcí ceny					21 943
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	13 165,80
Celková výměra pozemků		40	Hodnota pozemků celkem		13 166

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávání, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitá věc nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitá věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitá věc, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitá věc, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekčním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitá věc samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní

obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

4.3. Výsledky analýzy dat

Pozemek

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek České Budějovice 6 (okr. České Budějovice)	67 317,- Kč
1.2. Pozemek České Budějovice 6 (okr. České Budějovice)	13 166,- Kč
Hodnota pozemků - celkem:	80 483,- Kč

Pozemek	
Obvyklá cena	81 000 Kč
slovy: osmdesát jedna tisíc Kč	

Hodnota pozemku	80 483 Kč
------------------------	------------------

Obvyklá cena	81 000 Kč
slovy: osmdesát jedna tisíc Kč	

Silné stránky

- přístup k pozemkům,
- sousedící pozemky.

Slabé stránky

- omezená možnost zastavění pozemků,
- velikost pozemku parc. č. 170/2.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/14 (jedna čtrnáctina) na pozemcích parc. č. 169/1 (ostatní plocha) a parc. č. 170/2 (ostatní plocha) v kat. území České Budějovice 6, obec České Budějovice, okres České Budějovice, zapsáno na LV 659.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **81.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/14 (jedna čtrnáctina) na pozemcích parc. č. 169/1 (ostatní plocha) a parc. č. 170/2 (ostatní plocha) v kat. území České Budějovice 6, obec České Budějovice, okres České Budějovice, zapsáno na LV 659.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- část oplocení.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **81.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

Obvyklá cena

81 000 Kč

slovy: osmdesát jedna tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 659	5
Snímek katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 028133/2024.

V Praze 30.05.2024

JUDr. Mgr.
Marcel
Petrásek,
M.B.A., LL.M.

Digitálně podepsal
JUDr. Mgr. Marcel
Petrásek, M.B.A.,
LL.M.

Datum: 2024.05.30
16:03:15 +02'00'



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2024 05:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 00287/23 pro JUDr. Josef Lavička
soudní exekutor

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622346 České Budějovice 6

List vlastnictví: 659

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bäumelt Bohuslav Ing., Jeremiášova 1398/35, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice	430515/025	1/28
Bäumeltová Hedvika, Tychonova 264/10, Hradčany, 16000 Praha 6	805413/0205	1/28
Bohemia Pro spol. s r.o., U Elektrárny 406/12, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice	60617683	1/14
Bula Miroslav, Nová 1896/33, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice	580610/1532	1/14
Čermák Jan, V Oblouku 2214/4, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice	530624/160	1/14
Domus invest, spol. s r.o., Otakarova 1767/32, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice	25542311	1/7
Heller Dominik, B. Němcové 573/25, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	940417/4318	1/14
ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice	24674427	1/14
Novotný Jan Ing., Dělnická 41, 37371 Adamov	461105/422	1/14
SJM Špírek Vlastimil a Špírková Ludmila Mgr., Mírová 1325/1, 37316 Dobrá Voda u Českých Budějovic	540114/2153 565723/2350	1/14
SJM Švácha Václav a Šváchová Marta, Polní 546/16, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice	400107/016 355919/091	1/14
Vilímek Libor, Lannova tř. 50/21, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice	620604/1017	1/14
SJM Vosejпка Jaroslav Ing. a Vosejpková Alena, Čechova 1465/49, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice	370315/050 405315/415	1/14
Zezulková Dagmar, Roháče z Dubé 541/14, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice	725723/1212	1/14

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

169/1

266 ostatní plocha

jiná plocha

170/2

40 ostatní plocha

jiná plocha

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice

3, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 24674427

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-00123/2023 -008 ze dne 15.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2023 12:55:34. Zápis proveden dne 17.05.2023; uloženo na prac. Cheb**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2024 05:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622346 České Budějovice 6

List vlastnictví: 659

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-2187/2023-402

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/14**

Povinnost k

ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České
Budějovice 3, 37001 České Budějovice, RČ/IČO:
24674427

Parcela: 169/1, Parcela: 170/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb č.j.176 EX-
00123/2023 -011 ze dne 15.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.05.2023
12:55:31. Zápis proveden dne 24.05.2023; uloženo na prac. České Budějovice
Z-2579/2023-301

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice
3, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 24674427

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-
00289/2023 -008 ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2023
15:55:33. Zápis proveden dne 11.08.2023; uloženo na prac. Cheb
Z-3366/2023-402

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- k podílu 1/14 nem.**

Povinnost k

ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České
Budějovice 3, 37001 České Budějovice, RČ/IČO:
24674427

Parcela: 169/1, Parcela: 170/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb č.j.176 EX-
00289/2023 - 012 ze dne 09.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
09.08.2023 15:55:34. Zápis proveden dne 16.08.2023; uloženo na prac. České
Budějovice

-

Z-4249/2023-301

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice
3, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 24674427

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-
00287/2023 -008 ze dne 17.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2023
09:15:34. Zápis proveden dne 21.08.2023; uloženo na prac. Cheb
Z-3513/2023-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2024 05:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622346 České Budějovice 6

List vlastnictví: 659

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

k podílu 1/14

Povinnost k

ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České
Budějovice 3, 37001 České Budějovice, RČ/IČO:
24674427

Parcela: 169/1, Parcela: 170/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb č.j.176 EX-
00287/2023 -012 ze dne 18.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2023
10:15:37. Zápis proveden dne 23.08.2023; uloženo na prac. České Budějovice
Z-4477/2023-301

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice
3, 37001 České Budějovice, RČ/IČO: 24674427

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-
00288/2023 -008 ze dne 17.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2023
10:15:38. Zápis proveden dne 21.08.2023; uloženo na prac. Cheb
Z-3515/2023-402

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/14.**

Povinnost k

ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České
Budějovice 3, 37001 České Budějovice, RČ/IČO:
24674427

Parcela: 169/1, Parcela: 170/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Cheb 176 EX-
00288/2023 -012 ze dne 18.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2023
10:15:34. Zápis proveden dne 21.08.2023; uloženo na prac. Český Krumlov
Z-4031/2023-302

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 647/1968.

POLVZ:152/1969

Z-3200152/1969-301

Pro: Vosejpka Jaroslav Ing. a Vosejpková Alena, Čechova 1465/49,
České Budějovice 6, 37001 České Budějovice

RČ/IČO: 370315/050
405315/415

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 615/1974.

POLVZ:217/1974

Z-3200217/1974-301

Pro: Baumelt Bohuslav Ing., Jeremiášova 1398/35, České Budějovice
3, 37001 České Budějovice

RČ/IČO: 430515/025

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1231/1974.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2024 05:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622346 České Budějovice 6

List vlastnictví: 659

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

POLVZ:407/1976

Z-3200407/1976-301

Pro: Čermák Jan, V Oblouku 2214/4, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice RČ/IČO: 530624/160

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 140/1993 Obvodní soud pro Prahu 2, ze dne 7.6.1993.

POLVZ:260/1993

Z-3200260/1993-301

Pro: Baumeltová Hedvika, Tychonova 264/10, Hradčany, 16000 Praha 6 RČ/IČO: 805413/0205

- o Kupní smlouva V11 1938/1996 ze dne 6.5.1996. Právní účinky vkladu ke dni 6.5.1996.

POLVZ:288/1996

Z-3200288/1996-301

Pro: Špírek Vlastimil a Špírková Ludmila Mgr., Mírová 1325/1, 37316 Dobrá Voda u Českých Budějovic RČ/IČO: 540114/2153
565723/2350

- o Darovací smlouva V12 302/1997 ze dne 10.12.1996. Právní účinky vkladu ke dni 24.1.1997.

POLVZ:150/1997

Z-3200150/1997-301

Pro: Švácha Václav a Šváchová Marta, Polní 546/16, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice RČ/IČO: 400107/016
355919/091

- o Smlouva kupní ze dne 07.02.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.02.2002.

V-904/2002-301

Pro: Vilímek Libor, Lannova tř. 50/21, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice RČ/IČO: 620604/1017

- o Smlouva kupní ze dne 17.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.06.2005.

V-5118/2005-301

Pro: Bohemia Pro spol. s r.o., U Elektrárny 406/12, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice RČ/IČO: 60617683

- o Smlouva kupní ze dne 21.02.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.02.2007.

V-1384/2007-301

Pro: Bohemia Pro spol. s r.o., U Elektrárny 406/12, České Budějovice 6, 37001 České Budějovice RČ/IČO: 60617683

- o Smlouva kupní ze dne 07.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.11.2007.

V-10774/2007-301

Pro: Bula Miroslav, Nová 1896/33, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice RČ/IČO: 580610/1532

- o Smlouva kupní ze dne 16.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2015 12:50:33. Zápis proveden dne 13.03.2015.

V-2684/2015-301

Pro: Domus invest, spol. s r.o., Otakarova 1767/32, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice RČ/IČO: 25542311

- o Smlouva kupní ze dne 29.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2015 08:00:00. Zápis proveden dne 04.06.2015.

V-7475/2015-301

Pro: Novotný Jan Ing., Dělnická 41, 37371 Adamov RČ/IČO: 461105/422

- o Smlouva kupní ze dne 03.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.06.2015 16:30:32. Zápis proveden dne 01.07.2015.

V-9020/2015-301

Pro: Domus invest, spol. s r.o., Otakarova 1767/32, České Budějovice 3, 37001 České Budějovice RČ/IČO: 25542311

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.02.2024 05:15:02

Okres: CZ0311 České Budějovice

Obec: 544256 České Budějovice

Kat.území: 622346 České Budějovice 6

List vlastnictví: 659

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- o Smlouva darovací č.j.NZ 31/2016 ze dne 04.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.04.2016 08:11:57. Zápis proveden dne 02.05.2016.

V-4994/2016-301

Pro: Heller Dominik, B. Němcové 573/25, České Budějovice 7, 37001 RČ/IČO: 940417/4318
České Budějovice

- o Smlouva kupní ze dne 16.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2020 10:26:34. Zápis proveden dne 18.08.2020.

V-9404/2020-301

Pro: ITT REAL CZ, a.s., B. Smetany 2841/30, České Budějovice 3, RČ/IČO: 24674427
37001 České Budějovice

- o Smlouva kupní ze dne 20.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2023 13:18:46. Zápis proveden dne 13.10.2023.

V-10805/2023-301

Pro: Zezulková Dagmar, Roháče z Dubé 541/14, České Budějovice 6, RČ/IČO: 725723/1212
37001 České Budějovice

- o Smlouva darovací ze dne 09.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2023 10:03:04. Zápis proveden dne 04.12.2023.

V-13239/2023-301

Pro: Zezulková Dagmar, Roháče z Dubé 541/14, České Budějovice 6, RČ/IČO: 725723/1212
37001 České Budějovice

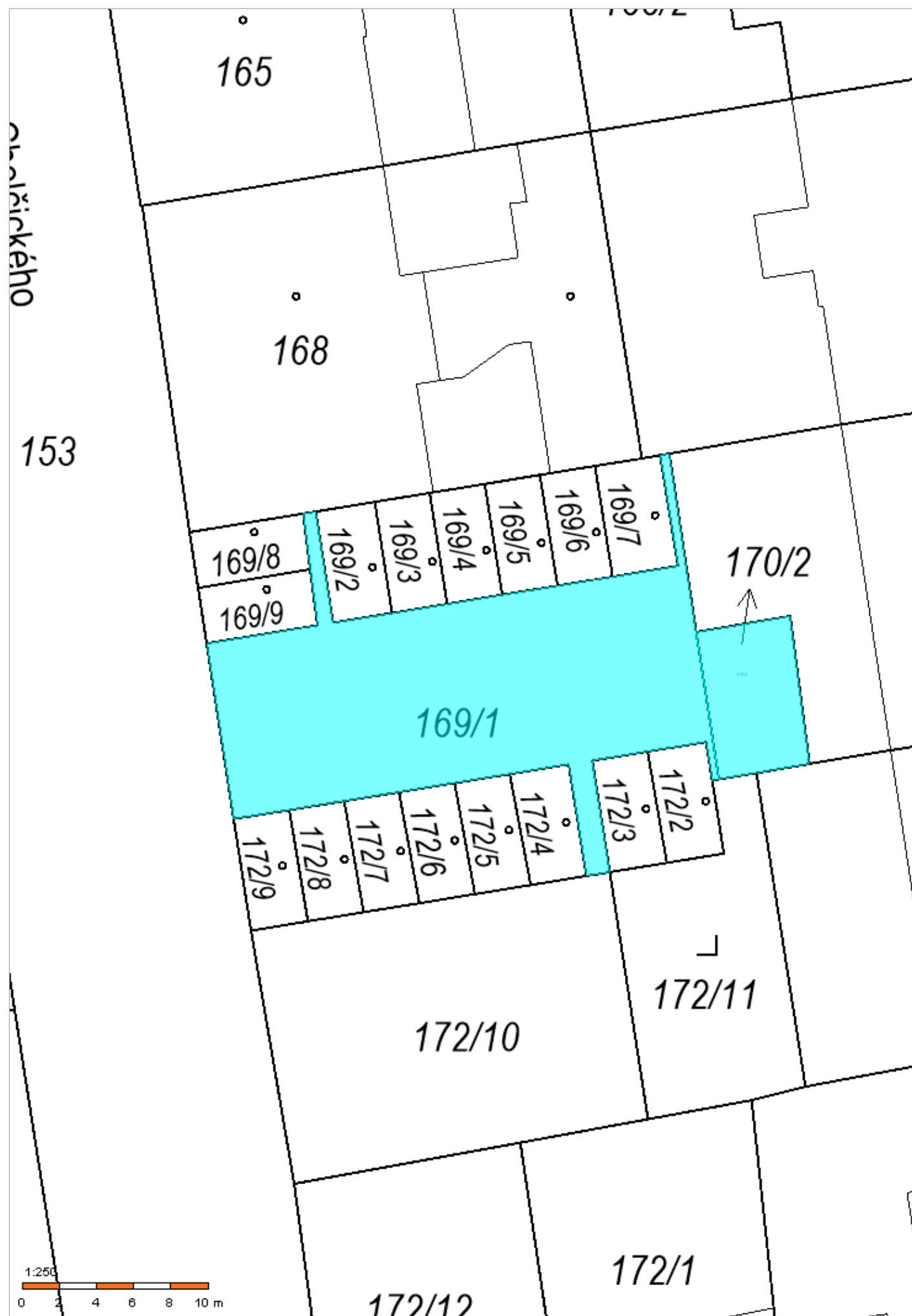
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, kód: 301.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 17.02.2024 05:27:01

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.





Chelčického

153

168

169/8

169/9

169/2

169/3

169/4

169/5

169/6

169/7

170/2

169/1

172/9

172/8

172/7

172/6

172/5

172/4

172/3

172/2

172/10

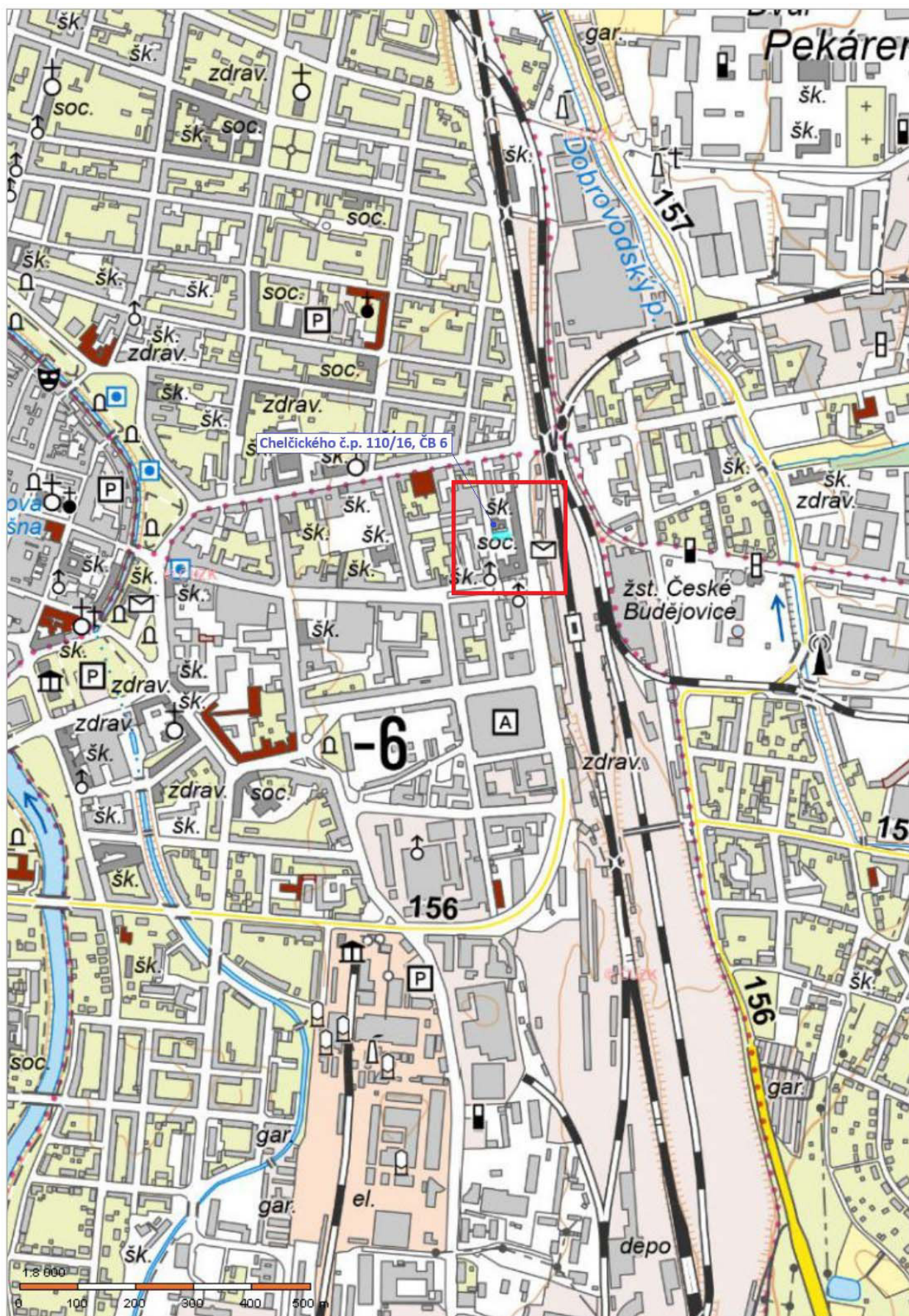
172/11

172/12

172/1

1:250

0 2 4 6 8 10 m





Záznam o ověření elektronického podání doručeného na elektronickou podatelnu: Krajský soud v Českých Budějovicích

dle vyhlášky 259/2012 Sb.

Pořadové číslo zprávy: 17802 / 2026 Ev. číslo: ced69275-e13f-4734-88d7-7ebb2805b5e1
Druh podání: Datová zpráva z ISDS ID zprávy: 1665981110
Věc: znalecké posudky k nemovitému majetku

Odesílatel:

ID schránky: rd9we8c Typ datové schránky: OVM
Osoba: Mazurkovič - insolvence v.o.s. Adresa: Dvořákova 868, 35601 Sokolov, CZ

Dodáno do DS dne: 18.03.2026 11:05:30 **Odesláno do DS dne:** 18.03.2026 11:05:29

Č.j. příjemce: Č.j. odesílatele:
Sp.zn. příjemce: KSCB 28 INS 20865/2025 Sp.zn. odesílatele:
Lhůta končí: K rukám: Ne
Číslo zákona: Paragraf v zákoně: Odstavec paragrafu: Písmeno v paragrafu:

Ověření obálky:

Podpis je platný
Podepsal: Informační systém datových schránek ? produkční prostředí Vystavil: PostSignum Qualified CA 4
Sériové číslo certifikátu: 016987ed Platnost: 20.02.2025 - 11.03.2028
Antivirový test: Proběhl v systému ISDS Obsah podání: OK
Elektronický podpis: Platný Časové razítko: Platné (připojeno 18.03.2026 11:05:29)
Certifikát: Ověřeno na základě CRL z 18.03.2026 10:50:37
Datum a čas autom. ověření: 18.03.2026 11:13:37

Počet podaných příloh:5

Číslo přílohy	Výsledek	Název příl. CRL	Identifikace podepisující osoby	Identifikace vystavitele certifikátu	T	U	K	P	R	A	C	V
1		adamov kolauadční souhlas.pdf										
	Podpis není připojen (žádný podpis).				A	N	N					
2		znalecký posudek - bytová jednotka.pdf										
	Podpis nelze ověřit (certifikát vypršel)		JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. / 0160b094 / 06.02.2024 - 25.02.2025	PostSignum Qualified CA 4	A	A	N	N	-	A	-	-
3		znalecký posudek - pozemek, garáž.pdf										
	Podpis nelze ověřit (certifikát vypršel)		JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. / 0160b094 / 06.02.2024 - 25.02.2025	PostSignum Qualified CA 4	A	A	N	N	-	A	-	-
4		znalecký posudek - rod. dům.pdf										
	Podpis nelze ověřit (certifikát vypršel)		JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. / 015c91e9 / 06.02.2023 - 26.02.2024	PostSignum Qualified CA 4	A	A	N	N	-	A	-	-
5		znalecký posudek - garáž.pdf										
	Podpis nelze ověřit (certifikát vypršel)		JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. / 0160b094 / 06.02.2024 - 25.02.2025	PostSignum Qualified CA 4	A	A	N	N	-	A	-	-

Čas ověření příloh: 18.03.2026 11:13:37 Ověření příloh: ověřováno automaticky

Vysvětlení stavů při ověření příloh (vztaheno vždy k datu a času dodání):

Stav "?" znamená, že systém tuto operaci ještě neprovedl, ale provedena bude
Stav "-" znamená, že systém tuto operaci neprovádí
Stav "!" znamená, že systém tuto operaci nemůže provést
Stav "*" znamená, že bylo ověřeno proti CRL z uvedeného data.

T	Technické parametry ¹ :	A=splňuje	N=nesplňuje
U	Uznávaný elektronický podpis / značka:	A=připojen	N=nepřipojen
K	Kvalifikované časové razítko:	A=připojeno	N=nepřipojeno
P	Uznáv. el. podpis kvalif. certifikát (platnost):	A=platný	N=neplatný
R	Kvalifikované časové razítko (platnost):	A=platné	N=neplatné

A	Akreditovaný poskytovatel certifik. služeb ² :	A=ano	N=ne
C	Kvalifikované časové razítko:	A=platné	N=neplatné
V	Vytvořeno před zneplatněním certifikátu:	A=ano	N=ne

¹ Technické parametry – velikost, formát, škodlivý kód.

² Stav "Z"(Zahraniční) = certifikát není od české certifikační autority

Kontrola podpisů a razítek byla provedena na základě CRL seznamů platných k datu a času ověření datové zprávy.