

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7523/41/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

spoluhl. podíl id. 1/6 - BJ č. 462/11 ve stavbě BD čp. 462 na pozemku p.č. 662, s příslušenstvím a podílem na společných částech stavby a pozemku o velikosti 33/1000, vše v k.ú. a obci Nová Včelnice, zapsané na LV č. 1557 a 1444, vedené v Katastrálním území pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec

Znalec: Jiří Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Exekutorský úřad Prachatice, Mgr. Kamil Košina
Zdítov 79
384 73 Stachy

Číslo jednací: 040 EX 9603/06-146

OBVYKLÁ CENA spoluhl. podíl id. 1/6	330 000 Kč
---	-------------------

Počet stran: 26

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 27.9.2023

Vyhotoveno: V Trutnově 27.9.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- spoluhl. podíl id. 1/6 nemovité věci povinné a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespécifikovaný účel.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.9.2023 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 1557 a 1444
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 22.9.2023. Povinný Němec Jiří byl doporučeným dopisem pozván k místnímu šetření, k místnímu šetření byli pozváni i spoluvlastnice oceňované jednotky, které se zúčastnili místního šetření, zpřístupnili oceňovanou jednotku a poskytli součinnost při ocenění.
5. Částečné prohlášení vlastníka týkající se oceňované jednotky
6. Územně plánovací dokumentace
7. Fotodokumentace pořízená znalcem
8. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery
9. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 040 EX 9603/06-146
10. Povodňová zpráva z www.cap.cz
11. Údaje o realizovaných cenách z www.cuzk.cz

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
- Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
- Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
- Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006
- Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
- Bradáč a kol. Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
- Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
- Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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.

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě stanovených kritérií bylo v posledních 12 měsících v panelových BD nalezeny 2 realizované prodeje jednotek, z toho pouze 1 je obdobné velikosti, tento byl použit v porovnávací metodě. Z důvodu nedostatku zrealizovaných prodejů jsou dále do porovnávací metody použity nabídky realitních kanceláří.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres Jindřichův Hradec, obec Nová Včelnice, k.ú. Nová Včelnice

Adresa nemovité věci: Na Hliněnce 462, 378 42 Nová Včelnice

Vlastnické a evidenční údaje

BJ je zapsána na LV č. 1557:

Vlastnické právo	Podíl
Duffková Lenka, Na Hliněnce 459, 37842 Nová Včelnice	1/6
Němcová Helena, Na Hliněnce 462, 37842 Nová Včelnice	2/3
Němec Jiří, Komenského 386, 37842 Nová Včelnice	1/6

Dokumentace a skutečnost

Stavba BD byla vybudována okolo r. 1971, do dnešní podoby byla upravena v období před 12-15 lety, kdy byly na stavbě realizovány stavební úpravy spočívající v zateplení fasády, výměny oken a vstupních dveří. V BJ byla v období před 8-10 lety provedena modernizace koupelny - drobné dispoziční změny spočívající v propojení WC s koupelnou, kde byl zřízen sprchový kout, dále byla obnovena kuchyňská linka.

Místopis

Nová Včelnice je malé město ležící na řece Kamenici 12 km severovýchodně od Jindřichova Hradce v okrese Jindřichův Hradec. Žije v něm přibližně 2 300 obyvatel. V Nové Včelnici je základní a mateřská škola. Podle dostupných informací v obci vznikla škola roku 1789, kdy zde byla zřízena obecná škola. Je zde také barokní zámek, který byl na začátku zrekonstruován a slouží jako dům s pečovatelskou službou, hotel a restaurace. Město se v minulosti členilo na následující osady: Brabec, Karlov, Nový Etynk, Pýchov, někdy také Pejhov (1890) a Včelnice.

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
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: okrajová část - sídlištní zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

235/4 Město Nová Včelnice, Komenského 386, 37842 Nová Včelnice

Celkový popis nemovité věci

Nemovitost BD je situována v širším centru obce Nová Včelnice, v okolní smíšené zástavbě panelových BD (menší sídliště), staveb RD a staveb obč. vybavenosti, v blízkosti obchodů, dětského hřiště, parkoviště, pošty, lékárny, ve vzdálenosti cca. 200 m od autobusové zastávky, cca. 300 m od zdravotnického střediska a cca. 600 m od MŠ, sportoviště a ZŠ. Nemovitá věc je přístupná z veřejné zpevněné komunikace, ul. Na Hliněnce. Území je kompletně zainvestované, možnost napojení na el. síť, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Parkovací možnosti jsou negarantované na parkovacích místech v okolí.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Exekuce	Podíl
	Komentář: <i>Vlastnické právo</i>	
	<i>Duffková Lenka, Na Hliněnce 459, 37842 Nová Včelnice</i>	1/6
	<i>Němcová Helena, Na Hliněnce 462, 37842 Nová Včelnice</i>	2/3
	<i>Němec Jiří, Komenského 386, 37842 Nová Včelnice</i>	1/6

Způsob ochrany nemovitosti - Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva - Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nariadení exekuce - Němec Jiří

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, jednotka se předpokládá, že je užívána vlastníkem.*

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Porovnávací metoda

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Předmětem ocenění je podíl na pozemku p.č. 662, který je zastavěn stavbou BD. Pozemek je kompletně zainvestován sítěmi (VV, NN, VK, plyn). Užívání v souladu s právním stavem. Město nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků

Pozemky se stavbou BD tvoří funkční celek, tzn. že pozemky mají shodného vlastníka, funkčně spolu souvisí a jsou určeny ke společnému užívání. Tvoří proto funkční celek ve smyslu §9 zákona č. 151/97 Sb. O oceňování majetku. Budou proto oceněny společně jako funkční celek.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že v obvyklá cena stavebních pozemků se pohybuje v intervalu od 600-1000,- Kč/m², v tomto případě jednotková cena za m² plochy pozemku je stanovena ve výši 800,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	662	392	800,00	33 / 1 000	10 349
Celková výměra pozemků		392	Hodnota pozemků celkem		10 349

Výpočet věcné hodnoty stavby

BJ 462/11

Věcná hodnota dle THU

Bytová jednotka č. 462/11 o velikosti 3+1, situovaná ve 2. NP se skládá z chodby, kuchyně, 3 pokojů, koupelny a WC. Jednotka je se standardním vybavením a provedením, vnitřní omítky jsou vápenné štukové, podlahy s PVC a keramickou dlažbou, kuchyně je vybavena jednoduchou linkou, spotřebiče nejsou vestavěné, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a splachovacím WC. Okna jsou plastová izolační, dveře náplňové i hladké, do ocelových zárubní. Vytápění je ústřední teplovodní, v budově je plynová kotelna, která zajišťuje i ohřev TUV.

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní vodorovná i svislá instalace (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů). K vlastnictví jednotky

dále patří : podlahová krytina, nenosné bytové příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, jakož i vnitřní nátěry vnějších oken, topná tělesa, listovní schránka, zvonek.

Příslušenstvím bytu je sklepní kóje spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 33/1000.

Společné části domu:

základy, včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, střecha, hlavní svíslé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, chodby, kočárkárny, venkovní schodiště, sušárny, žehlárna, dílna, rozvody tepla, teplé a studené vody, kanalizace, plynu a elektřiny, výtah, včetně výtahové strojovny.

Konstr. řešení, st.tech.stav:

Stavba je samostatně stojící, se 7. NP, podsklepená, obsahuje celkem 32 BJ, společné prostory, v suterénu se nachází sklepy, technické zařízení stavby a 2 BJ. Budova je užívána jako bytový dům, panelové montované konstrukce, na betonových základech, stropní konstrukce jsou betonové, střecha je plochá s asfaltovou krytinou, schodiště je dvouramenné, ve stavbě je výtah.

Stavba BD byla vybudována okolo r. 1971, do dnešní podoby byla upravena v období před 12-15 lety, kdy byly na stavbě realizovány stavební úpravy spočívající v zateplení fasády, výměny oken a vstupních dveří. V BJ byla v období před 8-10 lety provedena modernizace koupelny - drobné dispoziční změny spočívající v propojení WC s koupelnou, kde byl zřízen sprchový kout, dále byla obnovena kuchyňská linka. Ostatní prvky v jednotce jsou původní, vyžadující modernizaci.

Stavba BD je v dobrém technickém stavu, po částečné revitalizaci. BJ je ve stavu odpovídajícímu stáří a částečné modernizaci.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
kuchyně	Obytné prostory	12,44 m ²	1,00	12,44 m ²
pokoj	Obytné prostory	12,32 m ²	1,00	12,32 m ²
pokoj	Obytné prostory	8,18 m ²	1,00	8,18 m ²
pokoj	Obytné prostory	20,70 m ²	1,00	20,70 m ²
předsíň	Obytné prostory	5,97 m ²	1,00	5,97 m ²
komora	Obytné prostory	1,84 m ²	1,00	1,84 m ²
koupelna	Obytné prostory	2,56 m ²	1,00	2,56 m ²
WC	Obytné prostory	0,97 m ²	1,00	0,97 m ²
sklep	Obytné prostory	0,90 m ²	0,50	0,45 m ²
Celková podlahová plocha		65,88 m²		65,43 m²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	65,43
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	40 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 617 200
Stáří	roků	52
Další životnost	roků	48
Opotřebení	%	39,50
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 583 406

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná jednotka

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti

– BJ o velikosti 3+1 ve stavu po částečné modernizaci, se standardním příslušenstvím a vybavením, v BD po revitalizaci, situovaném v lokalitě s velmi dobrou občanskou vybaveností a dopravní dostupností a obsluhností.

Lokalita:	Nová Včelnice
Popis:	BJ v udržovaném stavu
Dispozice:	3+1
Typ stavby:	Panelový BD po revitalizaci
Podlaží:	2. NP
Užitná plocha:	65,43 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:	BJ
Lokalita:	Nová Včelnice
Popis:	BJ č. 459/20 zobchodovaná smlouvou kupní v řízení V-661/2023-303
Užitná plocha:	78,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 470 000	78,00	31 667	0,98	31 034

Název:	BJ 3+1 70 m²
Lokalita:	Na Hliněnce, Nová Včelnice
Popis:	BJ č. 3+1, nacházející se v 2. patře panelového domu s výtahem v Nové Včelnici. Výměra bytu je 70 m ² . V BJ se nachází předsíň, toaleta, koupelna, chodba, obývací pokoj, kuchyně, pracovna, ložnice a pokoj. bytové jádro zděné – nová elektřina, odpady v koupelně a v kuchyni, kuchyň a obložkové dřevěné dveře. K bytu náleží sklepní koje, v přízemí domu se nachází společná kolárna. Vytápění je centrální.

Užitná plocha: 70,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,01
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00



K5 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	Zdroj: www.sreality.cz
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 399 000	70,00	34 271	0,86	29 473

Název:	BJ 3+1 72 m2			
Lokalita:	Na Hliněnce, Nová Včelnice			
Popis:	BJ o velikosti 72 m2 a dispozici 3+1 s prostornou halou a lodžii 4 m2 v Nové Včelnici, sídliště na Hliněnce. Byt je po modernizaci (koupelna, vč. rozvodů vody, odpadu), kuchyňská linka, podlahy s izolační protihlukovou pěnou, nové radiátory, topení je možné regulovat na dálku - smart hlavice, dále změna tónu osvětlení pomocí aplikace - v ložnici a obývacím pokoji. Nové rozvody elektřiny vedeny v podhledu - vstup, chodba, kuchyně, další místnosti v podlaží.			
Užitná plocha:	72,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,85	
K2 Velikosti objektu			1,01	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,95	
K5 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
2 790 000	72,00	38 750	0,82	31 775



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	BJ 3+1 78 m2			
Lokalita:	Na Hliněnce, Nová Včelnice			
Popis:	BJ o dispozici 3+1, který se nachází ve prvním nadzemním podlaží (přízemí) panelového domu v Nové Včelnici v ulici Na Hliněnce. Budova byla osazena plastovými okny a je po revitalizaci pláště. Vytápění je zajištěno pomocí plynových kondenzačních kotlů Vaillant. Ohřev TV je pak rovněž zajištěn pomocí plynových kondenzačních kotlů.			
Užitná plocha:	73,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,02	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,05	
K5 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 950 000	73,00	26 712	1,02	27 246



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	BJ 3+1 71 m2			
Lokalita:	Na Hliněnce, Nová Včelnice			
Popis:	BJ 3+1 s balkónem, 71 m2 v osobním vlastnictví v 6. patře panelového domu s výtahem na sídlišti Na Hliněnce v Nové Včelnici. Prostorný modernizovaný byt			

disponuje vstupní chodbou, zvětšenou koupelnou s vanou i sprchovým koutem, samostatnou toaletou, kuchyní, balkonem, obývacím a dvěma ložnicemi. K bytu náleží sklepní kóje.

Užitná plocha: 71,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,01
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 625 000	71,00	36 972	0,82	30 317

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny a upravené nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 27000,- do 31000,-Kč. Hodnotu stanovují kvalifikovaným odhadem při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	27 246 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	29 969 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	31 775 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	29 969 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	65,43 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 960 872 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	1 960 872 Kč
Věcná hodnota	1 593 755 Kč
z toho hodnota pozemku	10 349 Kč

Obvyklá cena **330 000 Kč**
spoluhl. podíl id. 1/6

slovy: Třistatřicettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. - **spoluhl. podíl id. 1/6 - BJ o velikosti 3+1 ve stavu po částečné modernizaci - obnově koupelny, s plastovými okny, se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením, v BD po revitalizaci (okna vyměněná za plastová, zateplená fasáda, krytina), situovaném v lokalitě smíšené zástavby, s dobrou občanskou vybaveností a dobrou dopravní dostupností a obslužností, v dané lokalitě je poptávka výrazně vyšší než nabídka.**

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota	1 960 872,- Kč
výpočet spoluhl. podílu id. 1/6	326 816,- Kč
zaokrouhleno	330 000,- Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty -na nemovitostech zapsaných na LV č. 1557

- obvyklá cena nemovité věci a jejich příslušenství - <i>spoluhl. podíl na společných částech domu a pozemku</i>	330 000,-Kč
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci	0,-Kč
- práv a závad s nemovitou věcí spojených	0,-Kč

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci: spoluhl. podíl id. 1/6 - BJ č. 462/11 ve stavbě BD čp. 462 na pozemku p.č. 662, s příslušenstvím a podílem na společných částech stavby a pozemku o velikosti 33/1000, vše v k.ú. a obci Nová Včelnice, zapsané na LV č. 1557 a 1444, vedené v Katastrálním území pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec; se zohledněním práv a závad:**

Obvyklá cena
spoluhl. podíl id. 1/6

330 000 Kč

slovy: Třistatřicettisíc Kč

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV	2
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	2
Pozvánka na místní šetření	1
Grafická část prohlášení vlasníka	1
Cenové údaje prostřednictvím KP	0
Povodňová mapa	1

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 23.1.1976, č.j. 248/76 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 7523/41/2023.

V Trutnově 27.9.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Jiří Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 7523/41/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	2
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	2
Pozvánka na místní šetření	1
Grafická část prohlášení vlastníka	1
Cenové údaje prostřednictvím KP	0
Povodňová mapa	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.08.2023 08:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 040EX 9603/06 pro Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor

Exekutorský úřad Prachatice se sídlem ve Zdíkově

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 546801 Nová Včelnice

Kat.území: 705322 Nová Včelnice

List vlastnictví: 1557

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Duffková Lenka, Na Hliněnce 459, 37842 Nová Včelnice	645306/1153	1/6
Němcová Helena, Na Hliněnce 462, 37842 Nová Včelnice	395406/478	2/3
Němec Jiří, Komenského 386, 37842 Nová Včelnice	650517/0958	1/6

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
462/11	byt		byt.z.	33/1000
Vymezeno v:				
Budova	Nová Včelnice, č.p. 462, byt.dům, LV 1444 na parcele St. 662, LV 1444			
Parcela	St. 662	zastavěná plocha a nádvoří		392m2

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Kamil Košina, Zdíkov 79, 378 42 Stachy

Povinnost k

Němec Jiří, Komenského 386, 37842 Nová Včelnice,
RČ/IČO: 650517/0958

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Jindřichově Hradci 10 Nc-5363/2006 -14 ze dne 12.12.2006. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023 08:05:54. Zápis proveden dne 27.07.2023; uloženo na prac. Jindřichův Hradec Z-3456/2023-303

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/6

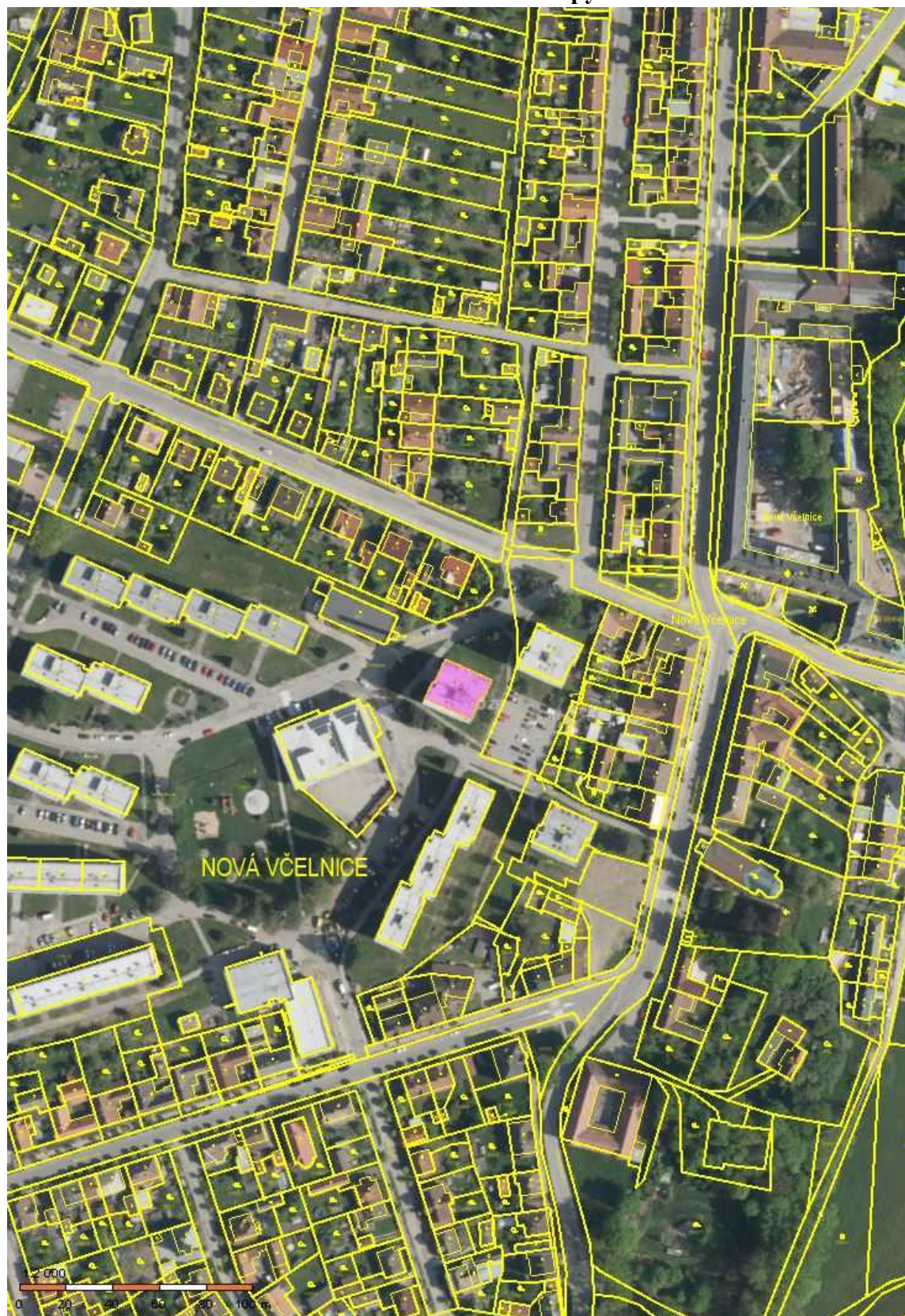
Povinnost k

Němec Jiří, Komenského 386, 37842 Nová Včelnice,
RČ/IČO: 650517/0958
Jednotka: 462/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Prachatice čj. 040 EX-9603/2006 -144 ze dne 26.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2023 08:11:42. Zápis proveden dne 28.07.2023; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

Z-3457/2023-303

Snímek katastrální mapy

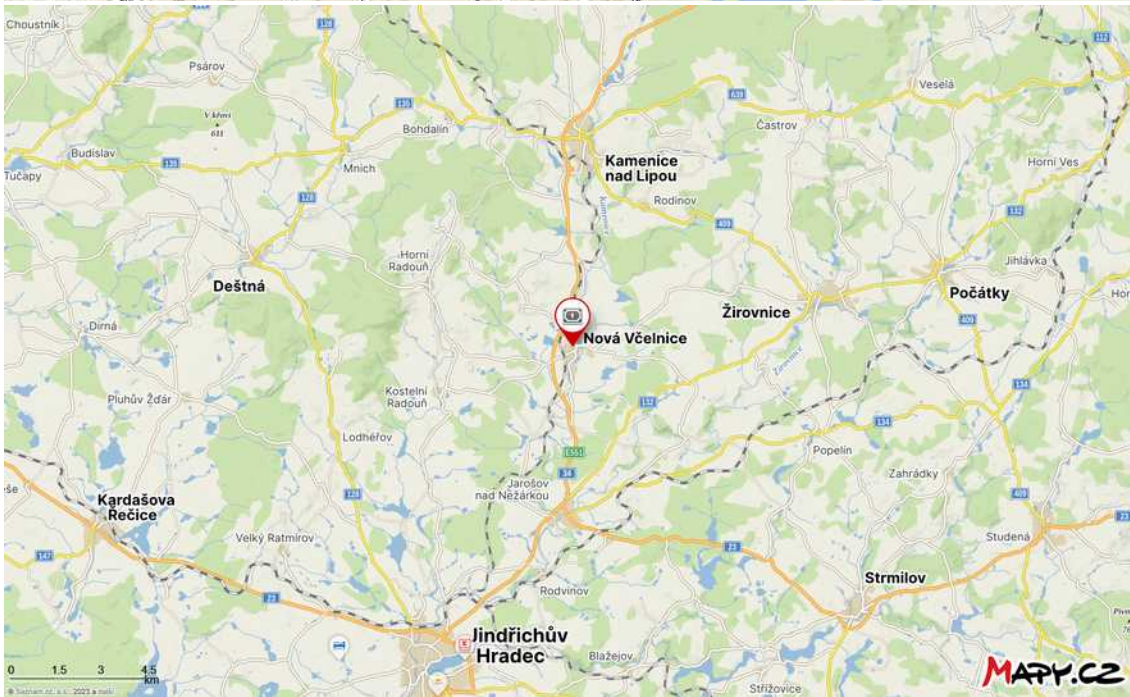
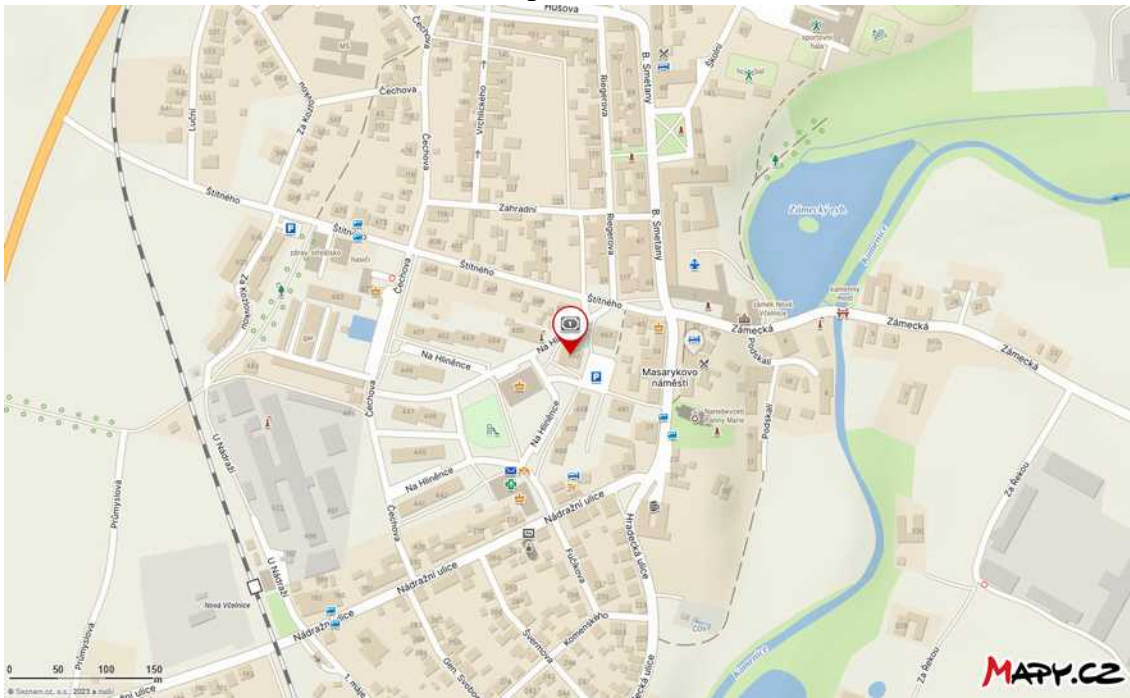


Fotodokumentace nemovitosti





Mapa oblasti



Usnesení o ustanovení znalce



Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatic
se sídlem Zdíkov 79, 384 73 Stachy
telefon: +420 388 311 061 e-mail: kamil.kosina@seznam.cz
č. ú.: 285063450/0300
IČ: 43876439 ID datové schránky: tfg8mx

Číslo jednací: 040 EX 9603/06-146
Značka oprávněného: 3732523281

U s n e s e n í

Soudní exekutor Mgr. Kamil Košina Exekutorského úřadu Prachatic, se sídlem č.p. 79, Zdíkov, 384 72 pověřený provedením exekuce usnesením Okresního soudu v Jindřichově Hradci ze dne 12.12.2006, č.j. 10Nc5363/2006-14, rozhodl v exekuční věci oprávněného: **JUDr. Cilínková Marie**, Na lysinách 99/14, 147 00 Praha, IČ: 66198500, zast. JUDr. Monika Zoulová, LL.M., advokátka, Podolská 103/126, 147 00 Praha, proti povinnému: **Němec Jiří**, nar. 17.05.1965, bytem Komenského č.p. 386, 378 42 Nová Včelnice, k uspokojení pohledávky 6.396,- Kč s příslušenstvím

t a k t o :

I. Soudní exekutor ustanovuje Jiřího Danielise, Pražská 88, 54101 Trutnov-Vnitřní Město, IČO: 11116650. Znalci se ukládá, aby podal znalecký posudek písemně ve 2 vyhotoveních do 90 dnů od doručení tohoto usnesení znalci.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu

1) spoluvlastnického podílu 1/6 na nemovitých věcech :

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec	Obec: 546801 Nová Včelnice			
Kat.území: 705322 Nová Včelnice	List vlastnictví: 1557			
<hr/> B Nemovitosti <hr/>				
Jednotky				
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
462/11	byt		byt.z.	33/1000
Vymezeno v:				
Budova	Nová Včelnice, č.p. 462, byt.dům, LV 1444 na parcele St. 662, LV 1444			
Parcela	St. 662	zastavěná plocha a nádvoří		392m2

- 2) movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí,
3) práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě; ze závažných důvodů může soudního exekutora požádat o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené lhůty znalecký posudek, může mu být uložena pořádková pokuta až do výše 50.000,- Kč. Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Znalci se povoluje přibrat ke zpracování znaleckého posudku konzultanta a použít v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku osobního automobilu.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti, nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soudní exekutor.

Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 346 tr. zák.).

II. Soudní exekutor podle §254 odst. 1) o.s.ř. a §127 odst. 3) o.s.ř., za použití §52 odst. 1) e.ř., ukládá povinnému, aby umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí, potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo. Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle §127 odst. 3) o.s.ř., může soudní exekutor uložit pořádkovou pokutu až do výše 50.000,- Kč.

Soudní exekutor zároveň upozorňuje účastníky a znalce, že pokud nebude znalci umožněna prohlídka nemovitých věcí, které mají být oceněny, vypracuje znalec znalecký posudek na základě vnějšího ohledání (tj. ohledání z místa veřejně přístupného nebo z místa, na něž mu bude třetí osobou umožněn přístup) a fotografií takto zhotovených a na základě obsahu exekutorského spisu a dalších dokladů, které si opatří např. na příslušném katastrálním či stavebním úřadě či u obce, v níž se nemovitá věc nachází.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu exekutorovi. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Ve Zdíkově dne 04. srpna 2023

Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor v Prachaticích

Pozvánka na místní šetření

Jiří DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací- nemovitosti

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:

Němec Jiří, nar. 17.05.1965, bytem Komenského č.p. 386, 378 42 Nová Včelnice

Na vědomí spoluvlastníků:

Duffková Lenka, Na Hliněnce 459, 37842 Nová Včelnice
Němcová Helena, Na Hliněnce 462, 37842 Nová Včelnice

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

JUDr. Cílinková Marie, Na lysinách 99/14, 147 00 Praha, IČ: 66198500, zast. JUDr. Monika Zoulová,
LL.M., advokátka, Podolská 103/126, 147 00 Praha,

**Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatice
se sídlem Zdíkov 79, 384 73 Stachy**

Usnesením číslo jednací **040 EX 9603/06-146 ze dne 4.8.2023** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- ocenit níže uvedené nemovitosti a jejich součásti / spoluvlastnický podíl povinného na nemovitostech a jejich součástech,
- určit a ocenit jejich příslušenství,
- zjistit a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojená.

Spoluvlastnického podílu 1/6 na nemovitých věcech :

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec Obec: 546801 Nová Včelnice
Kat.území: 705322 Nová Včelnice List vlastnictví: 1557

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na	
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	společných částech domu a pozemku	
462/11	byt		byt.z.		33/1000
Vymezeno v:					
	Sudova	Nová Včelnice, č.p. 462, byt.dům, LV 1444 na parcele St. 662, LV 1444			
	Parcela St. 662	zastavěná plocha a nádvoří			392m2

**Prohlídka nemovitosti se uskuteční dne:
Sraz účastníků k prohlídce:**

**22.9.2023 od 11:00 hodin
u stavby BD čp. 462**

K jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu.

V Trutnově dne 5.9.2023

S pozdravem

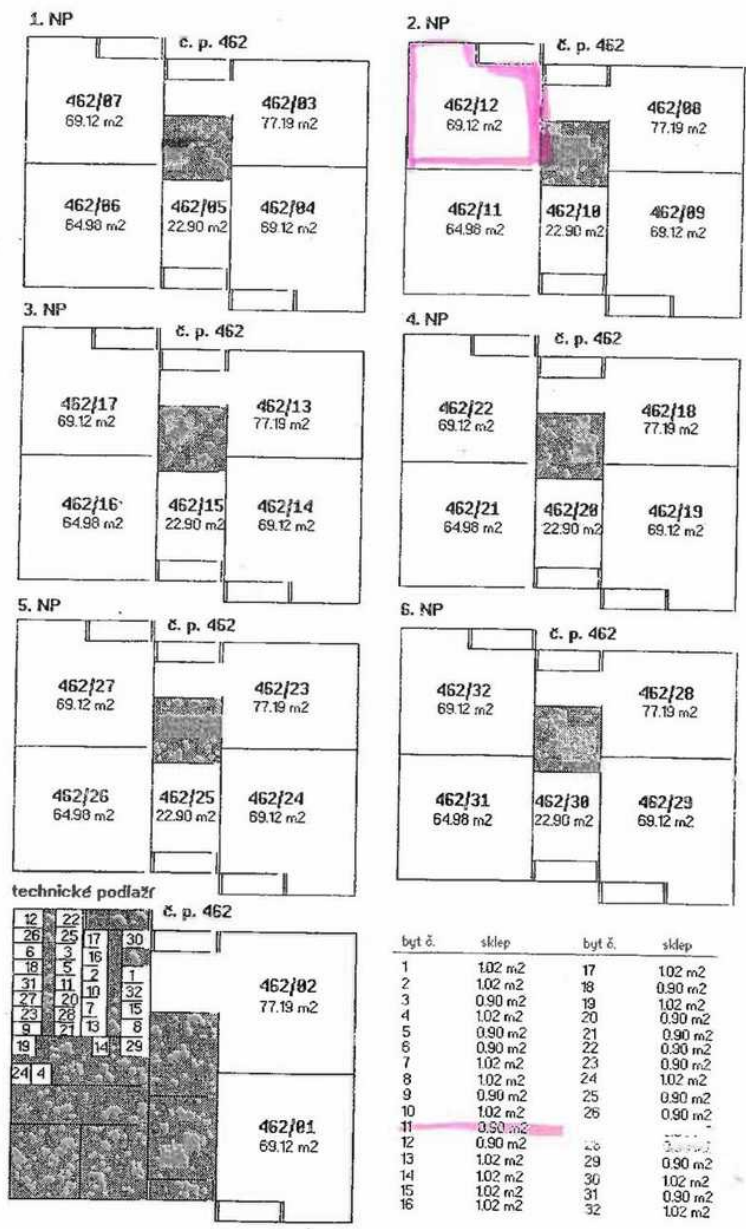
Jiří Danielis

Za správnost vyhotovení:
Stanislava Kordová, DiS.

Oceňování majetku pro - věci movité, - věci nemovitě, - nehmotný majetek, - finanční majetek, - podnik
danielis@pkr.cz mob: 602 464 450

Grafická část prohlášení vlastníka

příloha č. 1 k prohlášení vlastníka budovy
 datum: 15.18.2002
 katastrální území: Nová Včelnice č.p. 462 parc.č. 662
 původní vlastník: Stavební bytové družstvo Jindřichův Hradec
 Na Píketě 535/III, Jindřichův Hradec IČO: 00038300



Legenda:
 bytová jednotka a sklep
 společné prostory

Povodňová mapa společnosti Intermap Technologies, s.r.o.

Zpráva o nebezpečí povodně

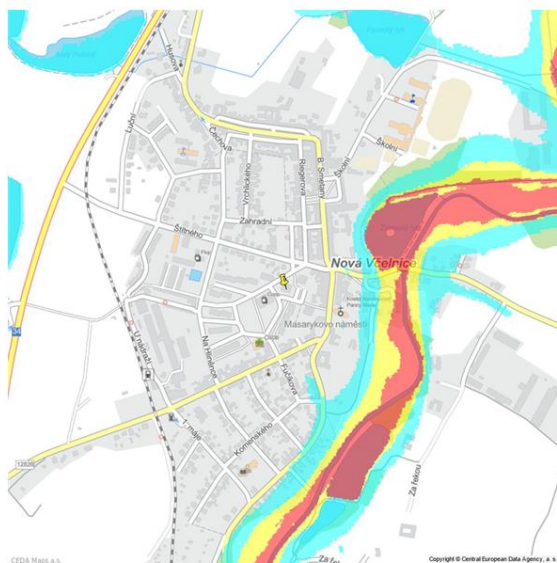
Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj: Jihočeský
Okres: Jindřichův Hradec
Obec: Nová Včelnice
Katastrální území: Nová Včelnice [705322]
Parcelní číslo: St. 662

Riziková zóna





Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodni

-  Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 27.9.2023

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licennci-podminky-nemo-report/>.

©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazeným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.