

Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích
Ústav znalectví a oceňování

ZNALECKÝ ÚSTAV JMENOVANÝ MINISTREM SPRAVEDLNOSTI ČR
PRO OBOR EKONOMIKA

Zadavatel: Mgr. Martin Horák
Soudní exekutor
Exekutorský úřad Tábor
Bílkova 960
390 02 Tábor
IČ: 72564504
DIČ: CZ8108243264

Znalecký posudek č. 214/15/2019

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí a jejich příslušenství –
pozemku parc. č. st. 270, jehož součástí je stavba č.p. 77,
pozemku parc. č. st. 271, jehož součástí je stavba č.p. 78
a pozemku parc. č. 385/26, zapsaných na LV č. 838 v k.ú. Nová Bystřice

Číslo jednací:	VŠTE003885/2019
Datum zpracování posudku:	21. 3. 2019
Znalecký posudek připravili, mohou jej stvrdit a podat příp. vysvětlení dle § 22 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb.:	prof. Ing. Marek Vochozka, MBA, Ph.D. Ing. Vojtěch Stehel, MBA, PhD. Ing. Lenka Tylová Ing. Tomáš Krulický
Ředitelka ústavu:	Ing. Veronika Machová, MBA
Počet stran včetně příloh:	27
Počet vyhotovení:	3 písemné předané + 1 uložené ve Znaleckém ústavu + 1 elektronická verze předaná

OBSAH

Prohlášení	3
1 Nález znaleckého posudku.....	3
1.1 Znalecký úkol	4
1.2 Základní informace	4
1.2.1 Prohlídka a zaměření	4
1.2.2 Vlastnické a evidenční údaje	4
1.2.3 Lokalizace předmětu ocenění	5
1.2.4 Popis Posuzovaných nemovitostí.....	5
1.3 Podklady pro zpracování znaleckého posudku.....	8
2 Posudek.....	9
2.1 Teoretický rozbor problematiky	9
2.2 Stanovení obvyklé ceny Posuzované stavby.....	9
2.2.1 Aplikace korelačních koeficientů	9
2.2.2 Popis porovnatelných nemovitostí	10
2.2.3 Stanovení obvyklé ceny Posuzované stavby	14
2.3 Stanovení obvyklé ceny Posuzované zahrady	15
2.3.1 Aplikace korelačních koeficientů	15
2.3.2 Popis porovnatelných nemovitostí	15
2.3.3 Stanovení obvyklé ceny pozemku	17
3 Závěr	18
4 Znalecká doložka VŠTE.....	19
5 Přílohy	20

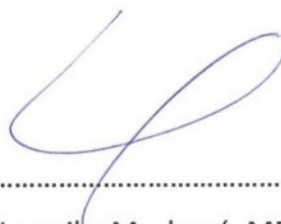
PROHLÁŠENÍ

Znalecký ústav Vysoké školy technické a ekonomické v Českých Budějovicích (dále jen „Znalecký ústav“) nenese žádnou odpovědnost za správnost a úplnost zadavatelem předložených vstupních informací, které převzal bona fide bez možnosti jejich dalšího ověřování a porovnání s jiným informačním zdrojem. Informace, s nimiž Znalecký ústav pracoval a na jejichž základě provedl posouzení, byly získány z veřejných zdrojů nebo od zadavatele znaleckého posudku nebo od spolumajitele posuzovaných nemovitostí.

Ve znaleckém posudku byly respektovány všechny podstatné skutečnosti, které byly Znaleckému ústavu známy a které měly vliv na zpracování znaleckého posudku.

Znalecký ústav nemá v současné době ani v budoucnosti nebude mít žádné zájmy na majetku, který je předmětem posudku, a neexistuje osobní zájem nebo zaujatost vzhledem k majetku, který je předmětem posudku. Rovněž tak odměna za zpracování znaleckého posudku nezávisí na zjištěných závěrech.

V Českých Budějovicích dne 21. 3. 2019



Ing. Veronika Machová, MBA
ředitelka ústavu znaleství a oceňování
Vysoká škola technická a ekonomická
v Českých Budějovicích

1 NÁLEZ ZNALECKÉHO POSUDKU

Znalecký ústav byl usnesením soudního exekutora Mgr. Martina Horáka č. j. 173 EX 798/18-29 ze dne 20. 2. 2019, ustanoven k podání písemného znaleckého posudku pro účely exekučního řízení. Účelem znaleckého posudku je stanovit obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí povinného – zapsaných na LV č. 838 v katastrálním území Nová Bystřice, obec Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec. Předmětem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pozemků parc. č. st. 270 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 77, dále pozemku parc. č. st. 271 jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 78 (dále společně jako „Posuzovaná stavba“) a pozemek parc. č. 385/26 (dále též „Posuzovaná zahrada“), vše zapsané na LV č. 838 v k.ú. Nová Bystřice (nebo dále souhrnně „Předmět ocenění“).

1.1 Znalecký úkol

Stanovte obvyklou cenu (tržní hodnotu) níže specifikovaných pozemků:

- parc. č. st. 270 o výměře 229 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- parc. č. st. 271 o výměře 355 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- parc. č. 385/26 o výměře 260 m², druh pozemku ostatní plocha,

zapsaných na LV č. 838 v katastrálním území Nová Bystřice, obec Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec, a jejich příslušenství, dále movitých věcí, které tvoří příslušenství výše uvedených nemovitostí, a v neposlední řadě též práv a závad spojených s výše uvedenými nemovitostmi, jakož i řádně určit výčet příslušenství nemovitostí.

1.2 Základní informace

LV: 838
Kraj: Jihočeský
Okres: Jindřichův Hradec
Obec: Nová Bystřice
Katastrální území: Nová Bystřice
Počet obyvatel: 3 309

1.2.1 Prohlídka a zaměření

Prohlídka Posuzovaných nemovitostí byla provedena pověřeným pracovníkem Znaleckého ústavu dne 11. 3. 2019 v čase od 12:15-14:00 za účasti povinné. Při místním šetření bylo pracovníkům Znaleckého ústavu umožněno provést prohlídku vnitřních prostor obou staveb na pozemcích parc. č. st. 270 a 271.

1.2.2 Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnictví Posuzované nemovitosti je zobrazeno v tabulce níže, vše v k.ú. Nová Bystřice:

Tabulka 1 Přehled vlastnických vztahů k Posuzovaným nemovitostem, zapsaných na LV 838

VI. podíl	Vlastnické právo	Identifikátor
1/1	Veselá Hana, Lhotice 31, 373 72 Lišov	

Zdroj: Vlastní úprava dle KN

Na všech Posuzovaných nemovitostech bylo katastrem nemovitostí shodně evidováno několik omezení vlastnického práva – zákaz zcizení a zatížení, zástavní právo smluvní, exekuční příkaz

k prodeji nemovitosti a zahájení exekuce (podrobný soupis uveden v příloze tohoto dokumentu).

Podle prohlížečky záplavových území zveřejněné Výzkumným ústavem vodohospodářským T. G. Masaryka leží Posuzované nemovitosti mimo aktivní zónu záplavového území Q₁₀₀.

Z pohledu územního plánu se Posuzované nemovitosti nachází ve stabilizovaných plochách zastavěného území:

- parc. č. st. 270 a 271: plochy bydlení - městské bytové,
- parc. č. 385/26: plochy bydlení - městské rodinné.

1.2.3 *Lokalizace předmětu ocenění*

Nová Bystřice je městem, nacházejícím se jihovýchodním směrem od Jindřichova Hradce při hranici s Rakouskem v nadmořské výšce 558 m n. m. Podle údajů Českého statistického úřadu je v obci ke dni 1. 1. 2018 evidováno 3 309 obyvatel. Dokladem bohaté historie je řada dochovaných kulturních památek. Nejvýznamnější z nich je kostel sv. Kateřiny, kostel sv. Petra a Pavla a Morový sloup se sochou Nejsvětější Trojice, kašna se sochou sv. Lukáše, zámek a zbytky hradeb.

Region byl proslulý svou orientací na textilní průmysl. Již od 18. století vznikaly na novobystřicku textilní manufaktury a továrny, které byly pro místní obyvatele významnými zaměstnavateli. Po druhé světové válce došlo ke slučování jednotlivých podniků, které se ale po roce 1989 potýkaly s existenčními problémy v souvislosti s konkurencí levnějších zahraničních výrobců.

Tradiční zaměření města na textilní výrobu se začalo vytrácovat a novým směrem se stává zaměření se zejména na služby v turistickém ruchu. Nová Bystřice se může těšit nemalé návštěvnosti turistů zejména díky okolní přírodě České Kanady s mnoha cyklostezkami. Město nabízí nejen svým návštěvníkům hned několik restauračních zařízení a hotelů. Ve městě je dále pobočka České pošty, veterán muzeum, široké spektrum zdravotnických služeb (lékárna, praktický lékař, praktický lékař pro děti a dorost, zubní lékař, ...), veterinární lékař, městská knihovna, základní škola a mateřská škola Nová Bystřice, místní divadlo, celá řada sportovních aktivit (golfové hřiště, sportovní hala, kuželna, ...).

Dopravní obslužnost města je zajišťována úzkorozchodnou železnici z roku 1897 vedoucí z Jindřichova Hradce právě do Nové Bystřice, která je konečnou stanicí. Na dopravě se podílí i velké množství autobusových spojů.

1.2.4 *Popis Posuzovaných nemovitostí*

Všechny Posuzované nemovitosti se nachází ve východní části intravilánu města Nová Bystřice v zástavbě udržovaných rodinných domů. Nemovitosti jsou dostupné z veřejné komunikace ve vlastnictví města.

a) Pozemky parc. č. st. 270 a 271 včetně staveb č.p. 77 a 78

Pozemky parc. č. st. 270 a 271 včetně staveb č.p. 77 a 78, které jsou jejich součástí, tvoří jednotný funkční celek a budou posuzovány souhrnně. Budovy č.p. 77 a 78 jsou dispozičně jednou trojtraktovou budovou. Tento stav potvrzuje i vnější vzhled staveb, jak je patrné z obrázku č. 1 a přiložené fotodokumentace. V 1.NP odděluje dva boční trakty chodbový trakt (společný průjezd), ve 2. NP nejsou od sebe trakty nijak odděleny – na celé podlahové ploše 2.NP jsou zřízeny bytové jednotky. Budovy v minulosti sloužily jako výrobní prostory pro textilní průmysl, později byly odkoupeny městem Nová Bystřice, které ve 2. NP zřídilo nájemní byty. Přibližně v období roku 2007 byly objekty prodány fyzické osobě se záměrem provedení rozsáhlé rekonstrukce zejména v 1.NP za účelem provozování restaurace. Rekonstrukce byla provedena pouze zčásti a v posledních letech již neprobíhaly žádné úpravy na budovách ani pozemcích. V roce 2012 přešel celý objekt do vlastnictví

současné majitelky.

Rozloha pozemku parc. č. st. 270 činí podle evidence katastru nemovitostí 229 m². Plocha zastavěná stavbou č.p. 77 je přibližně 145 m². Větší z obou pozemků, parc. č. st. 271, má rozlohu 355 m², plocha zastavěná stavbou č.p. 78 je asi 200 m². Na zahradě je umístěna vedlejší stavba - kůlna tvořící příslušenství pozemku. Stavba kůlny je zhotovena z betonových tvárnic s pultovou střechou a zasahuje na oba zmíněné pozemky - přibližně 20 m² na pozemek parc. č. st. 271 a asi 23 m² na pozemek parc. č. st. 271.

Předmětem ocenění jsou dvě stavebně propojené stavby, které jsou nepodsklepené dvoupodlažní se sedlovou střechou se vzájemným uspořádáním do tvaru písmene „L“. Svislé konstrukce obou budov jsou ze smíšeného zdiva, část je cihelného zdiva, část poté ze smíšeného zdiva s dalšími příměsi. Vnější povrchy svislých konstrukcí jsou ve špatném stavu s místy obnažením zdivem a vyžadují tak významný zásah a zamezení dalšímu zvětrávání samotných nosných konstrukcí. Vnitřní povrchy nosných konstrukcí jsou většinou z vápenných omítek, částečně s keramickým obkladem v koupelnách bytových jednotek. Posuzovaná stavba je napojena na centrální zásobování pitnou vodou (městský vodovod), centrální kanalizaci, rozvod el. energie a rozvod plynu. Okna v nemovitosti jsou dřevěná s dvojsklem o stáří cca 20 let a zřejmě tak nevyhovují současným standardům na tepelnou izolaci. Vchodové dveře a vrata jsou dřevěné, vnitřní dveře dřevotřískové podýhované.

Střecha je sedlová, bez tepelné izolace se střešní vláknocementovou šablonovou krytinou (eternit), podle vizuálního hodnocení při místním šetření je střešní krytina v dobrém stavu a nejsou zde patrné žádné projevy netěsnosti či průsaků. Půdní prostor byl ke dni místního šetření využíván pouze jako skladovací prostor, vlastníkově nemovitosti však dává možnost pro zřízení velkorysě půdní vestavby. Podlaha v podkrovním prostoru je pokryta cihlovou dlažbou tzv. půdovkami. Podkrovní prostor je přístupný pohodlným kamenným schodištěm z 2.NP.

Ve 2.NP jsou zřízeny 4 bytové jednotky, o dispozičním řešení 2+1, 2+1, 2+1, 1+kk. Tři z bytových jednotek jsou přístupné z vnitřního hlavního kamenného schodiště v budově č.p. 77, čtvrtá bytová jednotka umístěná v budově č.p. 78 je přístupná z venkovního schodiště ze zahrady. Ze všech bytových jednotek byla ke dni místního šetření obývána pouze jedna bytová jednotka, další by byly obyvatelné po provedení částečných investic (vybavení kuchyňskou linkou, sanitární vybavení koupelny, aj.). Bytové jednotky byly všechny v původním technickém stavu (s výjimkou částečně započaté rekonstrukce s cílem propojení dvou bytových jednotek 2+1 a 1+kk) jsou bytové jednotky v původním stavu – rozvod el. v AL, rozvody vody v pozink. potrubí, pravděpodobně kameninové kanalizační vedení, původní plynofikační rozvod. Vytápění každé bytové jednotky by mělo být řešeno samostatně plynovým kotlem a rozvodem s radiátory pro danou bytovou jednotku. Ke dni místního šetření však bylo prokazatelně funkční vytápění pouze v jedné bytové jednotce, v ostatních zcela absentoval centrální zdroj vytápění (kotel), nebo rozvody topení s radiátory byly patrně nefunkční. Každá bytová jednotka je též vybavena samostatným podružným měřákem el. energie. Teplá voda v každé bytové jednotce by měla být připravována samostatně elektrickým zásobníkovým ohřívačem (boiler). Vnitřní omítky jsou vápenné, částečně původní s pomocným prvkem rákosu.

Prostory v 1. NP jsou ve stavbě č.p. 77 ve špatném technickém stavu a jejich smysluplné využití (bytové prostory, skladovací prostory k bytovým jednotkám, ...) by vyžadovalo značné finanční investice – zřízení v podstatě všech vnitřních prvků. V daném prostoru jsou klenbové stropy, prostor není vnitřně dispozičně příliš členěný, stabilitu nosných konstrukcí zajišťují původní sloupy ze smíšeného zdiva. Podle vyjádření vlastníka se v minulosti v těchto prostorách skladovala tuhá paliva pro vytápění jednotlivých bytových jednotek ve druhém nadzemním podlaží.

Dále v 1.NP ve stavbě č.p. 78, jak bylo uvedeno výše, byla zahájena rekonstrukce s cílem zřízení restauračního zařízení. Ke dni ocenění však tato rekonstrukce nebyla dokončena, a míru dokončení

je možné odhadovat na cca 60 %. Byla zde částečně upravena vnitřní dispozice, zřízeny nové sociální zázemí, částečně nové rozvody - el v CU, vodovodní potrubí – PVC, nový rozvod plynofikace.

Obrázek 1: Lokalizace Posuzovaných nemovitostí na poz. parc. č. st. 270 a 271



Zdroj: vlastní

b) Pozemek parc. č. 385/26

Pozemek parc. č. 385/26 o výměře 260 m² má přibližně obdélníkový tvar a je podle evidence katastru nemovitostí v kategorii druh pozemku veden jako „ostatní plocha-jiná plocha“. Leží v mírně svažitém terénu, na pozemku se nachází terénní nerovnosti, poblíž domu č.p. 663 jsou patrné zbytky nižší kamenné zídky a v severovýchodní části se nachází dva vzrostlé listnaté stromy. Pozemek byl využíván jako zahrada k řadovému rodinnému domu, nacházejícímu se na sousedním pozemku parc. č. st. 1286. Pozemek je oplocen pouze podél hranice se sousedním pozemkem 385/25 na západní straně. Na jižní straně je ohraničen stavbou rodinného domu (parc. č. st. 1286, ulice 9. května č. p. 663), z něhož je přístupný. Pozemek je přístupný rovněž na severní straně z veřejné komunikace, parc. č. 2173/4, která je ve vlastnictví Města Nová Bystřice. Díky samostatnému přístupu je možné pozemek využívat samostatně jako zahrada.

Obrázek 2: Lokalizace Posuzované nemovitosti na poz. parc. č. 385/26



Zdroj: vlastní

1.3 Podklady pro zpracování znaleckého posudku

1. Výpis z katastru nemovitostí – LV č. 838 pro k.ú. Nová Bystřice
2. Usnesení soudního exekutora Mgr. Martina Horáka č. j. 173 EX 798/18-29 ze dne 23. 5. 2018;
3. BRADAČ, A. a kolektiv, 2016. *Teorie oceňování nemovitostí*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7204-930-1;
4. Cenové údaje z Katastru nemovitostí ČR;
5. Informace z trhu s nemovitými věcmi - <http://www.reality.idnes.cz/>;
6. Komentář k určování obvyklé ceny, Ministerstvo financí ČR, 2014;
7. Šetření pracovníka Znaleckého ústavu na místě vč. fotodokumentace ze dne 11. 3. 2019;
8. Územní plán města Nová Bystřice, vydaný Zastupitelstvem města Nová Bystřice formou opatření obecné povahy dne 21.6.2017;
9. Výzkumný ústav vodohospodářský T. G. Masaryka, *Prohlížečka záplavových území*, cit. 11-03-2019 [online], dostupné z: <http://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html>;
10. Vyhláška č. 441/2013 Sb., *Oceňovací vyhláška*, v platném znění;
11. Zákon č. 151/1997 Sb., *Zákon o oceňování majetku*, v platném znění.

2 POSUDEK

2.1 Teoretický rozbor problematiky

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Cena obvyklá (tržní hodnota) je tedy taková cena, kterou by bylo možno v místě a čase dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

2.2 Stanovení obvyklé ceny Posuzované stavby

Posuzovaná stavba je v určitých aspektech atypická svými vlastnostmi (velikost zastavěné plochy podlaží, původní a současný způsob využití, stavebně-technický stav), které vymezují okruh porovnatelných nemovitostí.

Obvyklá cena Posuzované nemovitosti byla stanovena za použití porovnávací metody. V rámci porovnávací metody bylo vycházeno jak z realizovaných cen na trhu nemovitostí, tak z nabízených cen prostřednictvím realitní inzerce. Znaleckému ústavu se podařilo dohledat několik prodejů porovnatelných objektů, které byly na nemovitostním trhu v nedávné minulosti realizovány, nebo jsou v aktuální nabídce k prodeji. Není jednoduché nalézt odpovídající porovnatelné nemovitosti, protože jsou na ně kladena vysoká porovnatelná kvalitativní kritéria. Počet vhodných porovnatelných nemovitostí je objektivně omezen shora, a to svým množstvím na relevantním trhu nemovitostí. Důvodem je specifická oceňovaná nemovitost z hlediska velikosti její zastavěné plochy podlaží, stavebně technického stavu, rozmanitosti použitých materiálů. Pro účely přímého porovnání se podařilo dohledat 4 porovnatelné nemovitosti. Je nutné konstatovat, že jednotlivé obchodní případy je zapotřebí dostatečně přesně korigovat a připodobnit oceňované nemovitosti v závislosti na klíčových parametrech. Mezi důležité cenotvorné indikátory patří zejména redukce pramene ceny, poloha, velikost souvisejícího pozemku, škála příslušenství, komerční využitelnost, technický stav apod.

2.2.1 Aplikace korelačních koeficientů

Realizační (resp. nabídkové) ceny porovnatelných nemovitostí byly s ohledem na dílčí rozdíly upraveny následujícími korekčními koeficienty:

K₁ – koeficient pramene ceny

Koeficient redukce pramene ceny je uplatněn pouze v případě, pokud porovnatelná nemovitost nebyla realizována na trhu a získaná cena je pouze nabídková. Obecně je možné očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu prodeje, která bude mj. ovlivněna schopností kupujícího vyjednávat o ceně a případných slevách z ceny.

K₂ - koeficient příslušenství

Tento koeficient sleduje rozdíly ve vybavenosti porovnatelných a oceňovaných nemovitostí příslušenstvím v podobě vedlejších staveb, vybavenosti nemovitosti, či specifík pozemků, které ke stavbám patří.

K₃- koeficient lokality

Koeficient vyjadřuje vhodnost a atraktivitu lokality posuzovaných a porovnávaných pozemků. Jako lokality s vyšší atraktivitou jsou hodnoceny lokality blíže větších sídel, v dobré dopravní dostupnosti s ohledem na charakter okolní zástavby apod.

K₄ – stavebně – technického stavu

Koeficient zohledňuje technický stav. V koeficientu jsou váženy zejména stavební prvky dlouhé životnosti, které jsou finančně náročnější na výměnu. V koeficientu jsou zohledněny i parametry konstrukčního řešení staveb.

K₅ - velikosti pozemku

Koeficient pozemku zohledňuje charakteristiky pozemku, který patří k porovnávané nemovitosti. Zohledňuje velikostní charakteristiky pozemku, který patří k porovnávané stavbě. Čím větší pozemek stavbě přísluší, tím vyšší je její hodnota. Nelze však říci, že tento vztah probíhá lineárně. Důvodem je, že existuje např. tzv. „optimální“ velikost zahrady, která může být efektivně využívána. Z této logiky např. dvakrát větší zahrada nemusí mít nutně dvakrát větší dopad na cenu, jelikož vyžaduje zvýšené náklady na její údržbu. Kupující tedy hledá vyváženou velikost pozemku, která by splnila jeho potřeby a zároveň vyžaduje akceptovatelnou údržbu.

K₆ - koeficient možnosti komerčního využití

Koeficient možnosti komerčního využití zohledňuje komerční potenciál nemovitosti. Zahrnuje zhodnocení vlastností, kterými jsou lokalizace v rámci obce, rozpoznatelnost komerčního prostoru z ulice a případně i již stávající zavedené komerční prostory (jako v případě restaurace na Husově náměstí č.p. 233 v části 1.NP porovnatelné nemovitosti ID 2)

2.2.2 Popis porovnatelných nemovitostí

ID 1 – Nová Bystřice, ul. Mlýnská č.p. 343 a 344

Celková výměra: 4 036 m²
Výměra zastavěné plochy: 1 170 m²
Zastavěná plocha podlaží: 2 825 m²
Realizovaná cena: 2 900 000 Kč (1 026,7 Kč/m² zastavěné plochy podlaží)
Termín realizace: 23.3.2018
Parc. č.: st. 169/1; součástí pozemku je stavba, st. 169/2; součástí pozemku je stavba, st. 169/3; součástí pozemku je stavba, 129/8, 129/10, 3312, 3313, 3314/1, 3314/2, 3314/3, 3315, 3316/1, 3316/2, 3317, 3318; k. ú. Nová Bystřice
Číslo řízení: V-1499/2018
Popis: Jedná se o realizovaný prodej zřejmě bývalého průmyslového objektu ve městě Nová Bystřice. Objekt je ve špatném technickém stavu a přísluší k němu větší množství venkovních zpevněných ploch.

K ₁	+/-0 %	Jedná se o realizovaný prodej nemovitosti.
K ₂	-5 %	Porovnávaná nemovitost disponuje větším množstvím zpevněných ploch.
K ₃	+/-0 %	Porovnávaná nemovitost je v daném kritériu srovnatelná.
K ₄	+/-0 %	Porovnávaná nemovitost je v daném kritériu srovnatelná.
K ₅	-20 %	K porovnávané nemovitosti náleží pozemky o větší celkové rozloze.
K ₆	+/-0 %	Porovnávaná nemovitost je v daném kritériu srovnatelná.



ID 2 – Nová Bystřice, ul. Mlýnská č.p. 234 a Husovo nám. č.p. 233

Celková výměra: 1 094 m²

Výměra zastavěné plochy: 451 m²

Zastavěná plocha podlaží: 1 128 m²

Realizovaná cena: 3 000 000 Kč (2 660,5 Kč/m² zastavěné plochy podlaží)

Termín realizace: 18.6.2018

Parc. č.: st. 163; součástí pozemku je stavba, st. 164; součástí pozemku je stavba, st. 665; součástí pozemku je stavba, 87; k. ú. Nová Bystřice

Číslo řízení: V-3609/2018

Popis: Porovnávaná nemovitost označovaná jako ID 2 byla realizována na nemovitostním trhu v roce 2018 a sestává se ze dvou stavebně propojených objektů společně uspořádaných do tvaru písmene „L“. V části přízemí se nacházejí restaurační prostory a dále několik bytových jednotek. Ve druhém nadzemním podlaží je umístěno několik pokojů pro ubytování každý se samostatným sociálním zázemím.

K ₁	+/-0 %	Jedná se o realizovaný prodej nemovitosti.
K ₂	-5 %	K porovnávané nemovitosti náleží vedlejší stavba – garáž.

K ₃	+/-0 %	Porovnávaná nemovitost je v daném kritériu srovnatelná.
K ₄	-25 %	Porovnávaná nemovitost je ve výrazně lepším technickém stavu – restaurace v 1.NP, plastové výplně stavebních otvorů (okna).
K ₅	-10 %	K porovnávané nemovitosti náleží pozemky o celkové vyšší rozloze.
K ₆	-25 %	V porovnávané nemovitosti je provozována zavedená restaurace a ubytovací zařízení.



ID 3 – Rožmitál na Šumavě, k. ú. Čeřín

Celková výměra: 3 688 m²
 Výměra zastavěné plochy: 400 m²
 Zastavěná plocha podlaží: 1 080 m²
 Realizovaná cena: 500 000 Kč (463 Kč/m² zastavěné plochy podlaží)
 Termín realizace: 22. 6. 2018
 Parc. č.: st. 48, 2382/1; k. ú. Čeřín
 Číslo řízení: V-3473/2018
 Popis: Porovnávaná nemovitost byla realizována v roce 2018 na realitním

trhu. Jedná se o komplex tří staveb - bývalé zemědělské usedlosti dispozičně na sebe navazující a ve tvaru písmene „U“. Stavebně-technický stav porovnávané nemovitosti je mírně horší – absentují zde výplně stavebních otvorů, svislé konstrukce jsou částečně neomítnuty. Porovnávaná nemovitost tak vyžaduje značné finanční investice k jejímu plnohodnotnému využití např. pro bytové nebo rekreační účely.

K ₁	+/-0 %	Jedná se o realizovaný prodej nemovitosti v VI / 2018.
K ₂	+/-0 %	Porovnávaná nemovitost je v daném kritériu srovnatelná.
K ₃	+20 %	Porovnávaná nemovitost se nachází v malé obci bez občanské vybavenosti.

K ₄	+15 %	Porovnávaná nemovitost je v mírně horším technickém stavu – chybí výplně stavebních otvorů.
K ₅	- 20 %	Pozemky náležící k porovnávané nemovitosti mají mnohonásobně větší rozlohu.
K ₆	+ 25 %	Porovnávaná nemovitost má velmi malý komerční potenciál.



ID 4 – Vlčetínek

Celková výměra: 1 265 m²

Výměra zastavěné plochy: 408 m²

Zastavěná plocha podlaží: 913 m²

Nabídková cena: 750 000 Kč (821,5 Kč/m² zastavěné plochy podlaží)

Datum inzerce: 29.3.2018

Parc. č.: st. 25, 45; k. ú. Vlčetínek

Popis: Jedná se o nabídkovou cenu dvoupodlažní nemovitosti s valbovou střechou s krytinou z pálené tašky „bobrovka“. Objekt byl dříve využíván pro školské účely, v současné době se jeví jako nejlepší využití pro bytové nebo rekreační účely.

K ₁	- 10 %	Jedná se o nabídkovou cenu.
K ₂	+/-0 %	Porovnávaná nemovitost je v daném kritériu srovnatelná.
K ₃	+/-0 %	Porovnávaná nemovitost se nachází v menší obci s omezenou občanskou vybaveností, však blíže větším sídlům (Jindřichův Hradec, Kamenice nad Lipou).
K ₄	- 5 %	Porovnávaná nemovitost je v mírně lepším technickém stavu.
K ₅	- 10 %	K porovnávané nemovitosti náleží větší zahrada.
K ₆	+/-0 %	Porovnávaná nemovitost je v daném kritériu srovnatelná.



2.2.3 Stanovení obvyklé ceny Posuzované stavby

Níže uvedená tabulka rekapituluje vlastnosti jednotlivých porovnatelných pozemků a vyjadřuje upravenou jednotkovou cenu, ze které je možné vypočítat obvyklou cenu oceňovaného souboru pozemků.

Tabulka 2: Cenové porovnání

ID	Zastavěná plocha podlaží (m ²)	Cena	Jednotková cena (Kč/m ²)	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	Upravená jednotková cena (Kč/m ²)
ID 1	2 824,7	2 900 000 Kč	1 026,7	1,00	0,95	1,00	1,00	0,80	1,00	780
ID 2	1 127,6	3 000 000 Kč	2 660,5	1,00	0,95	1,00	0,75	0,90	0,75	1280
ID 3	1 080,0	540 000 Kč	500,0	1,00	1,00	1,20	1,15	0,80	1,25	639
ID 4	913,0	750 000 Kč	821,5	0,90	1,00	1,00	0,95	0,90	1,00	632
Medián										710

Zdroj: Vlastní

Medián upravené jednotkové ceny nemovitostí byla podle provedené analýzy Znaleckého ústavu stanovena na **710 Kč/m² zastavěné plochy podlaží**. Porovnávací hodnota Posuzované nemovitosti byla stanovena jako součin výměry a mediánu upravené jednotkové ceny:

$$858 \text{ m}^2 * 710 \text{ Kč/m}^2 = 609 180 \text{ Kč}$$

Po zaokrouhlení

600 000 Kč

2.3 Stanovení obvyklé ceny Posuzované zahrady

Obvyklá cena Posuzované zahrady bude stanovena metodou přímého porovnání, a to zejména díky dostatečnému množství nalezených porovnatelných nemovitostí na místním nemovitostním trhu. Pro účely ocenění je na zahradu pohlíženo jakožto na samostatně využitelnou zahradu, s přístupem přes pozemek parc. č. 2173/4 ve vlastnictví města Nová Bystřice.

2.3.1 Aplikace korelačních koeficientů

K₁ – koeficient pramene ceny

Koeficient redukce pramene ceny je uplatněn pouze v případě, pokud porovnatelná nemovitost nebyla realizována na trhu a získaná cena je pouze nabídková. Obecně je možné očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu prodeje, která bude mj. ovlivněna schopností kupujícího vyjednávat o ceně a případných slevách z ceny.

K₂ - koeficient příslušenství

Tento koeficient sleduje rozdíly ve vybavenosti porovnatelných a oceňovaných nemovitostí příslušenstvím v podobě vedlejších staveb a příslušenství pozemků, s nebo možností připojení k inženýrským sítím.

K₃ - koeficient lokality

Koeficient vyjadřuje vhodnost a atraktivitu lokality posuzovaných a porovnávaných pozemků. Jako lokality s vyšší atraktivitou jsou hodnoceny lokality blíže větších sídel, v dobré dopravní dostupnosti.

K₄ - koeficient možnosti využití

Koeficient zohledňuje možnosti využití pozemku v návaznosti na územní plán a platné prostorové a funkční regulativy vydané městem.

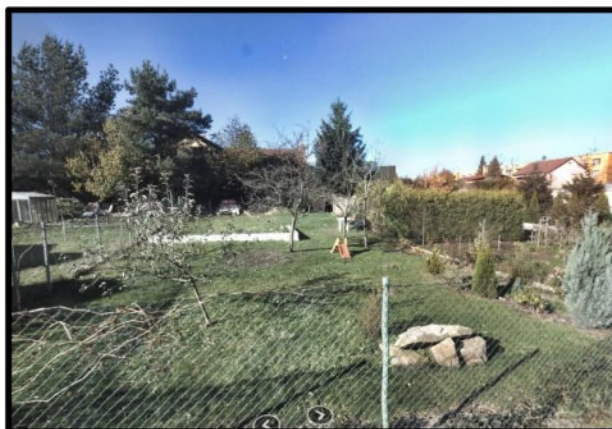
2.3.2 Popis porovnatelných nemovitostí

ID 5 – Nová Bystřice, ul. Tovární

Výměra: 324 m²
Realizovaná cena: 90 000 Kč (277,8 Kč/m²)
Termín realizace: 3.12.2018
Parc. č.: 288/11, k. ú. Nová Bystřice
Číslo řízení: V-8661/2018
Popis:

K prodeji je nabízena zahrada umístěná v zahrádkářské kolonii. Celá oblast je územním plánem vymezena pro individuální rekreaci. Na pozemku se nachází dřevěná kůlna na uschování zahradního nářadí a několik ovocných stromů. Pozemek je oplocen. Elektřinu je možno připojit – přípojka je vyvedena ve společné cestě. Druh pozemku je v katastru nemovitostí zapsán jako „zahrada“.

K ₁	+/-0 %	Jedná se o realizovaný prodej v XII / 2018.
K ₂	+/-0 %	Porovnávaná nemovitost je v daném kritériu srovnatelná.
K ₃	+/-0 %	Porovnávaná nemovitost je v daném kritériu srovnatelná.
K ₄	+/-0 %	Porovnávaná nemovitost je v daném kritériu srovnatelná.



ID 6 – Nová Bystřice

Výměra: 517 m²
 Nabídková cena: 49 000 Kč (95,0 Kč/m²)
 Parc. č.: 5701, k. ú. Nová Bystřice

Zdroj:

https://jiho.ceskereality.cz/pozemky/ostatni-pozemky/?id=DGW367800231&sfset=d_subtyp%3D305%252C399%7Coperace%3D0%7Ctyp%3D300%7Csubtyp%3D302%7Cvybranna_obec%3Dnova-Bystrice%7Ctxt_obec_fill%3DNov%25E1%2BByst%25F8ice%7Cobec_k%3D546798%7Cobec_k_region%3D1%7Cpouze_kod_obce%3D1%7Cnegacetypu%3D0%7Cid%3D%7Ccrozestnik%3D%7Csf_regionalni_oblast%3Djindrichohradecko%7Csf_d_regionalni_oblast%3D0%7Csf_kde%3D0%7Cscroll-y%3D1300

Popis:

Nabízený pozemek v obci Nová Bystřice o velikosti 517 m². Pozemek leží u silnice č. 128, asi 2 km jižně od Nové Bystřice a jen několik set metrů od státních hranic s Rakouskem. Pozemek není oplocen a v současnosti je volně přístupný. V evidenci katastru nemovitostí je veden jako trvalý travní porost. V současně platném územním plánu města Nová Bystřice se nachází v ploše vymezené pro územní rezervu dopravní infrastruktury (úzkorozchodná železnice).

K ₁	-10 %	Jedná se o nabídkovou cenu.
K ₂	+10 %	Nemovitost nedisponuje žádným příslušenstvím.
K ₃	+25 %	Porovnáváný pozemek se nachází v periferní části katastr. území, mimo intravilán města.
K ₄	+25 %	Využití posuzovaného pozemku je limitováno jeho určením územním plánem pro účely územní rezervy dopravní infrastruktury.



ID 7 – Nová Bystřice, ul. HradeckáVýměra: 394 m²Nabídková cena: 200 000 Kč (507,6 Kč/m²)

Parc. č.: 134/22, k. ú. Nová Bystřice

Zdroj: <https://reality.bazos.cz/inzerat/101276692/Prodej-zahrady.php>

Popis:

K prodeji je nabízena slunečná zahrada v Nové Bystřici o výměře 394 m² v zahrádkářské kolonii, poblíž silnice č. 128, směrem na Jindřichův Hradec. Na zahradě je dřevěná chatka na nářadí. Voda a elektřina zde není, ale je možnost přípojky – elektřinu lze napojit v cestě přímo před pozemkem, vodovodní přípojka se nachází rovněž ve společné cestě cca 40 m od pozemku. Druh pozemku je v katastru nemovitostí zapsán jako „zahrada“.

K ₁	-15%	Jedná se o nabídkovou cenu.
K ₂	+/-0 %	Porovnávaná nemovitost je v daném kritériu srovnatelná.
K ₃	+/-0 %	Porovnávaná nemovitost je v daném kritériu srovnatelná.
K ₄	+/-0 %	Porovnávaná nemovitost je v daném kritériu srovnatelná.




2.3.3 Stanovení obvyklé ceny pozemku

Níže uvedená tabulka rekapituluje vlastnosti jednotlivých porovnatelných pozemků a vyjadřuje upravenou jednotkovou cenu, ze které je možné určit obvyklou cenu Posuzované zahrady.

Tabulka 3: Cenové porovnání

ID	Výměra (m ²)	Cena	Jednotková cena (Kč/m ²)	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	Upravená jednotková cena (Kč/m ²)
5	324	90 000 Kč	277,8	+/-0 %	+/-0 %	+/-0 %	+/-0 %	278
6	517	49 000 Kč	94,8	-10 %	+10 %	+25 %	+25 %	147
7	394	200 000 Kč	507,6	-10 %	+/-0 %	+/-0 %	+/-0 %	432
Medián								278

Zdroj: Vlastní

Medián upravené jednotkové ceny pozemků byl podle provedené analýzy Znaleckého ústavu stanoven na **278 Kč/m²**. Porovnávací hodnota Posuzované zahrady byla stanovena jako součin výměry a mediánu upravené jednotkové ceny:

$$260 \text{ m}^2 * 278 \text{ Kč/m}^2 = 72\,280 \text{ Kč}$$

Po zaokrouhlení **70 000 Kč**

3 ZÁVĚR

Znalecký posudek podal odpověď na znalecký úkol: „Stanovte obvyklou cenu (tržní hodnotu) níže specifikovaných pozemků:

- parc. č. st. 270 o výměře 229 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- parc. č. st. 271 o výměře 355 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- parc. č. 385/26 o výměře 260 m², druh pozemku ostatní plocha,

zapsaných na LV č. 838 v katastrálním území Nová Bystřice, obec Nová Bystřice, okres Jindřichův Hradec.“

Znaleckým ústavem nebyla zjištěna žádná práva a závady spojené s Posuzovanou nemovitostí, vyjma zástavních práv a vad zapsaných v KN a uvedených na LV, viz příloha č. 1. Stanovená obvyklá cena platí za předpokladu, že prodejem Předmětu ocenění dojde k výmazu výše uvedených zástavních práv a vad.

Obvyklá cena Předmětu ocenění vč. příslušenství byla stanovena po zaokrouhlení v celkové výši:

670 000,- Kč

Slovy: šest set sedmdesát tisíc korun českých.

4 ZNALECKÁ DOLOŽKA VŠTE

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů jako ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ČR ze dne 17. 8. 2015, č.j. MSP-48/2015-OJ-SZN/13 pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění: finanční majetek a oceňování podniků, přezkoumávání a posuzování přeměn obchodních společností (fúze, převod jmění na společníka, rozdělení, změna právní formy), posuzování a přezkoumávání vztahů, smluv, cen a dalších skutečností podle obchodního zákoníku, účetní evidence, oceňování nemotného majetku, nepeněžitých vkladů, investice, mzdy, oceňování nemovitostí a movitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 214/15/2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhrada nákladů je účtována na základě samostatné faktury.

Znalecký posudek připravili, mohou jej stvrdit a podat příp. vysvětlení dle § 22 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb.:

prof. Ing. Marek Vochozka, MBA, Ph.D.

Ing. Vojtěch Stehel, MBA, PhD.

Ing. Lenka Tylová

Ing. Tomáš Krulický

.....
.....
.....
.....

V Českých Budějovicích dne: 21. 3. 2019



Otisk znalecké pečeti

.....
Ing. Veronika Machová, MBA
ředitelka ústavu znalectví a oceňování
Vysoká škola technická a ekonomická
v Českých Budějovicích

5 PŘÍLOHY

Příloha 1: List vlastnictví č. 838

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2019 15:35:02				
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 798/18 pro Mgr. Martin Horák				
Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec		Obec: 546798 Nová Bystřice		
Kat.území: 704971 Nová Bystřice		List vlastnictví: 838		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
Veselá Hana, Lhotice 31, 37372 Lišov				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 270	229	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Nová Bystřice, č.p. 77, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 270				
St. 271	355	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Nová Bystřice, č.p. 78, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 271				
385/26	260	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				
Typ vztahu				
o Zástavní právo smluvní				
k zajištění pohledávky ve výši Kč 1.800.000,- s příslušenstvím				
budoucí pohledávky do celkové výše Kč 1.000.000,- vzniklé do 31.12.2028				
budoucí pohledávky do celkové výše Kč 1.000.000,- vzniklé do 31.12.2028				
budoucí pohledávky do celkové výše Kč 1.000.000,- vzniklé do 31.12.2028				
budoucí pohledávky do celkové výše Kč 1.000.000,- vzniklé do 31.12.2028				
budoucí pohledávky do celkové výše Kč 1.000.000,- vzniklé do 31.12.2028				
budoucí pohledávky do celkové výše Kč 1.000.000,- vzniklé do 31.12.2028				
Oprávnění pro				
KAPPA CREDIT s.r.o., Únorová 858/6, Muglinov, 71200				
Ostrava, RČ/IČO: 24257591				
Povinnost k				
Parcela: St. 270, Parcela: St. 271, Parcela: 385/26				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 09.05.2018. Právní účinky zápisu ke dni 11.05.2018. Zápis proveden dne 11.06.2018.				
Pořadí k 11.05.2018 08:00				
V-3345/2018-303				
o Zákaz zcizení a zatížení				
po dobu trvání zástavního práva bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele				
Oprávnění pro				
KAPPA CREDIT s.r.o., Únorová 858/6, Muglinov, 71200				
Ostrava, RČ/IČO: 24257591				
Povinnost k				
Parcela: St. 270, Parcela: St. 271, Parcela: 385/26				
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 09.05.2018. Právní účinky zápisu ke dni 11.05.2018. Zápis proveden dne 11.06.2018.				
V-3345/2018-303				
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR				
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.				
strana 1				

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2019 15:35:02

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec

Obec: 546798 Nová Bystřice

Kat.území: 704971 Nová Bystřice

List vlastnictví: 838

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

Typ vztahu

Pořadí k 11.05.2018 08:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Horák, Bilkova 960, 390 02 Tábor

Povinnost k

Veselá Hana, Lhotice 31, 37372 Lišov, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 173 EX-798/2018 -9 ze dne 31.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 31.10.2018. Zápis proveden dne 02.11.2018; uloženo na prac. Tábor

Z-4576/2018-308

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 270, Parcela: St. 271, Parcela: 385/26

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Tábor 173EX-798/2018 -11 ze dne 31.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 31.10.2018. Zápis proveden dne 09.11.2018; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

Z-4349/2018-303

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1846/1991 darovací ze dne 4.9.1991, registrováno dne 31.10.1991.

POLVZ:40/1992

Z-16300040/1992-303

Pro: Veselá Hana, Lhotice 31, 37372 Lišov

RČ/IČO:

- o Kupní smlouva V11 2999/1997 ze dne 18.12.1997, právní účinky vkladu ke dni 19.12.1997.

POLVZ:22/1998

Z-16300022/1998-303

Pro: Veselá Hana, Lhotice 31, 37372 Lišov

RČ/IČO:

- o Smlouva darovací ze dne 07.05.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.05.2012.

V-1277/2012-303

Pro: Veselá Hana, Lhotice 31, 37372 Lišov

RČ/IČO:

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 Jindřichův Hradec, kód: 303.
strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 20.02.2019 15:35:02

Obec: 546798 Nová Bystřice

List vlastnictví: 838

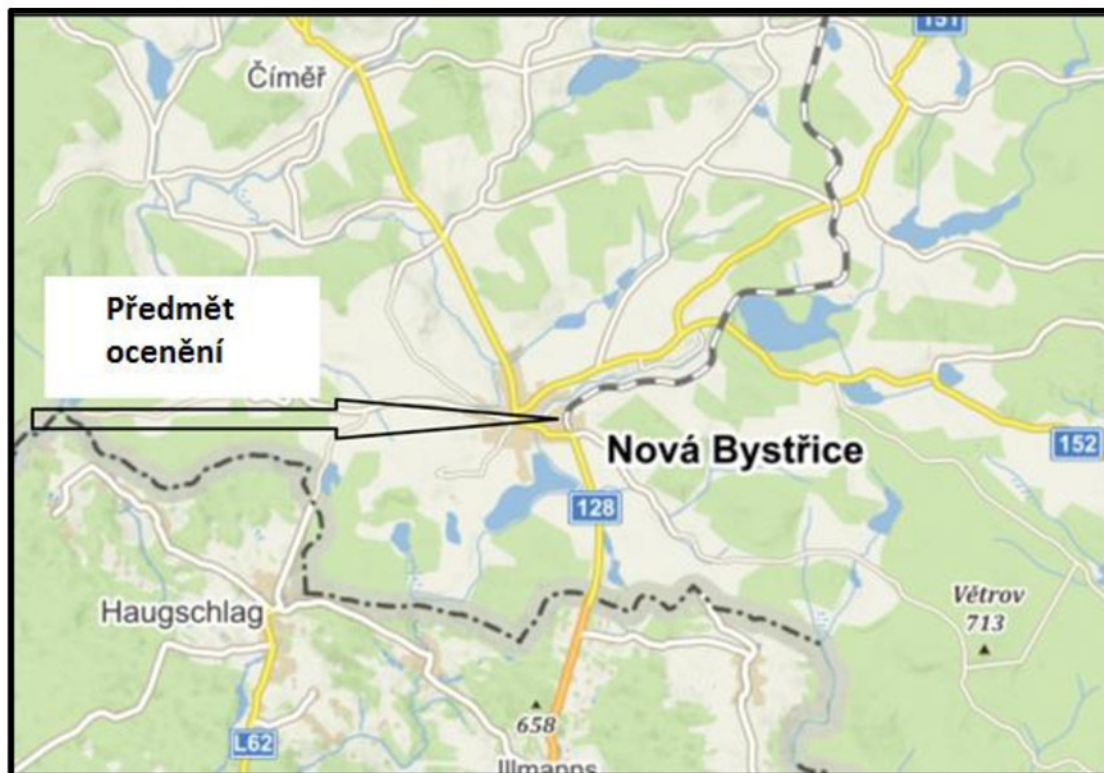
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 20.02.2019 15:36:10

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.
strana 3

Příloha 2: Lokace Předmětu ocenění

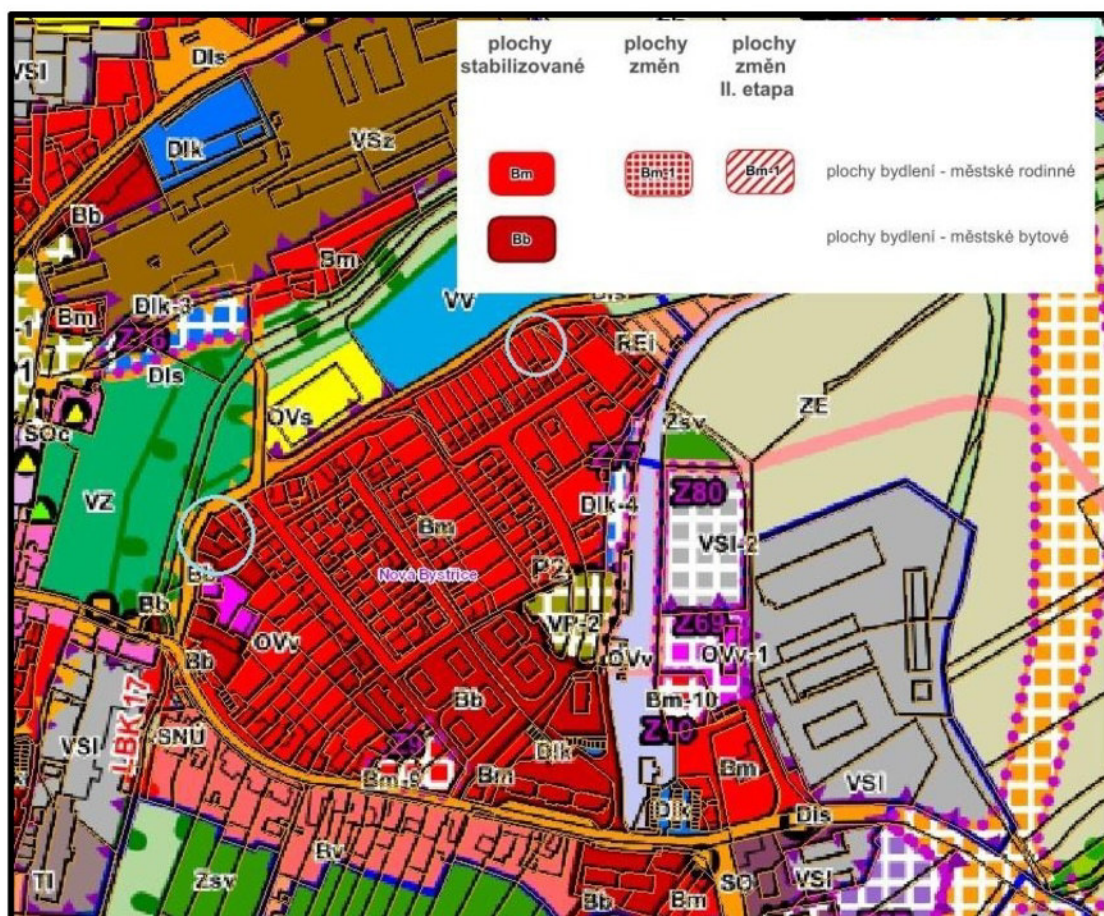


Příloha 3: Soutisk ortofoto a katastrální mapy





Příloha 4: Výřez z územního plánu Nová Bystřice včetně lokalizace Předmětu ocenění



Příloha 5: Fotodokumentace

