

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 919-58/20

O obvyklé ceně podílu ½ na nemovitosti objektu bydlení čp. 29 na pozemku st. p. č. 154, objektu zemědělské stavby bez čp/če na pozemku st.p.č. 48, pozemkových parcel parc. č. 154 a 48, zastavěných ploch, pozemků p.č. 128/1, 128/4 a 128/5 - zahrady, p.č. 613/26, 1155/49 a 1170/3 – orné půdy, p.č. 1146/6 – ostatní plocha a p.č. 1146/18 – vodní plocha, uvedené na LV 564, dále podílu 1/18 na pozemcích p.č. 613/16 – ostatní plochy, p.č. 613/30, 613/31 a 613/37 – orná půda a p.č. 614/30 – trvalý travní porost, uvedené na LV 62, vše k.ú. Chrášťany u Týna nad Vltavou, obec Chrášťany, okres České Budějovice

Objednavatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenčí CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění majetku v insolvenčním řízení KSCB 44 INS 16258/2020, dlužník Miroslav Černý

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 18.9.2020 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724 242 282

Počet stran: 15 včetně titulního listu a 29 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 10. 10. 2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně podílu $\frac{1}{2}$ na nemovitosti objektu bydlení čp. 29 na pozemku st. p. č. 154, objektu zemědělské stavby bez čp/če na pozemku st.p.č. 48, pozemkových parcel parc. č. 154 a 48, zastavěných ploch, pozemků p.č. 128/1, 128/4 a 128/5 - zahrady, p.č. 613/26, 1155/49 a 1170/3 – orné půdy, p.č. 1146/6 – ostatní plocha a p.č. 1146/18 – vodní plocha, uvedené na LV 564, dále podílu 1/18 na pozemcích p.č. 613/16 – ostatní plochy, p.č. 613/30, 613/31 a 613/37 – orná půda a p.č. 614/30 – trvalý travní porost, uvedené na LV 62, vše k.ú. Chrášťany u Týna nad Vltavou, obec Chrášťany, okres České Budějovice.

2. Základní informace

LV 564 a 62

Název předmětu ocenění: Objekt bydlení čp. 29
Adresa předmětu ocenění: Chrášťany
373 04 Chrášťany
Kraj: Jihočeský
Okres: České Budějovice
Obec: Chrášťany
Katastrální území: Chrášťany u Týna nad Vltavou
Počet obyvatel: 719
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 378,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: Bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	IV	0,70
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena staveb. pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{497,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena za účasti spoluvlastníka nemovitosti dne 18. 9. 2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České

- Budějovice, ze dne 10. 8. 2020, pro k.ú. Chrášťany u Týna nad Vltavou, LV – 564, 62
- kopie katastrální mapy k.ú. Chrášťany u Týna nad Vltavou, oblast oceňované nemovitosti
 - Usnesení okresního soudu v Českých Budějovicích ve věci dědictví, D 1339/93-11 ze dne 14.9.1993
 - prohlídka nemovitosti
 - fotodokumentace pořízená při místním šetření
 - informace poskytnuté vlastníkem nemovitosti a z veřejně přístupných zdrojů
 - analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

katastrální území Chrášťany u Týna nad Vltavou, LV č. 564

Ludmila Černá, U lípy 474, 375 01 Týn nad Vltavou, LV: 564, podíl: 1 / 2
Miroslav Černý, č. p. 29, 373 04 Chrášťany, LV: 564, podíl: 1 / 2

katastrální území Chrášťany u Týna nad Vltavou, LV č. 62

AA INVEST s.r.o., Makovského 1204/33, 163 00 Praha 6, LV: 62, podíl: 1 / 9
František Benda, Koloměřice 76, 375 01 Chrášťany, LV: 62, podíl: 2 / 18
Ludmila Černá, U lípy 474, 375 01 Týn nad Vltavou, LV: 62, podíl: 1 / 18
Miroslav Černý, č. p. 29, 373 04 Chrášťany, LV: 62, podíl: 1 / 18
Česká republika, LV: 62, podíl: 1 / 9
Bc. Jiří Faktor, Bachmačská 368/9, 370 01 České Budějovice, LV: 62, podíl: 1 / 18
Monika Jarošová, č. ev. 161, 370 07 Doudleby, LV: 62, podíl: 1 / 18
Michal Kodad, č. p. 69, 373 04 Chrášťany, LV: 62, podíl: 1 / 18
Jana Kodadová, č. p. 69, 373 04 Chrášťany, LV: 62, podíl: 1 / 18
Miroslav Daňhel s.r.o., Havlíčkova 205, 375 01 Týn nad Vltavou, LV: 62, podíl: 1 / 9
Milena Šedivá, Neustupného 1831/24, 155 00 Praha 5, LV: 62, podíl: 2 / 18
Jana Šemberová, Kostelní 956/3, 370 04 České Budějovice, LV: 62, podíl: 1 / 9
Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3, LV: 62, právo hospodařit s majetkem státu v podílu: 1 / 9

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví a Usnesení okresního soudu v Českých Budějovicích ve věci dědictví ze dne 14. 9. 1993. Další informace byly zjištěny od spoluvlastníka nemovitosti a z veřejně dostupných zdrojů.

Nemovitosti uvedené na LV 564:

jde o stavbu objektu bydlení čp. 29 postavené na pozemku zastavěné plochy p.č. 154, stavebního pozemku p.č. 48, jehož součástí bývala zemědělská stavba, dále pozemků v jednom funkčním celku užívané jako zahrada, a to p.č. 128/1, 128/4 a 128/5. Dále jsou předmětem ocenění pozemky zemědělské, a to 613/26, 1155/49 a 1170/3 – orná půda, pozemek p.č. 1146/6 – ostatní plocha a pozemek p.č. 1146/18, zapsaný v KN jako vodní plocha, umělé koryto vodního toku. Tyto pozemky jsou užívány k zemědělským účelům. Veškeré nemovitosti se nachází v katastrálním území Chrášťany u Týna nad Vltavou, obec Chrášťany, okres České Budějovice. Nemovitosti jsou ve spoluvlastnictví pana Miroslava Černého a paní Ludmily Černé, přičemž podíl každého vlastníka je ½. Pan Miroslav Černý, který je insolvenčním dlužníkem, nabyt vlastnictví na základě Rozsudku soudu o určení právního vztahu, které vydal Okresní soud České Budějovice, č.j. 28C-36/2018-300 ze dne 30.9.2019, právní moc ke dni 17.3.2020, právní účinky zápisu k okamžiku 30.3.2020 16:00:25, zápis proveden dne 23.4.2020, V-3949/2020-301. V části „B“ listu vlastnictví jsou

uvedena věcná břemena chůze a jízdy a vodění dobytka s oprávněním pro pozemek p.č. 613/26 dle Usnesení soudu číslo deníku 38509/1931, POLVZ:31/1993 a věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy s oprávněním pro E.ON Distribuce, a.s., povinnost k p.č. 154, dle Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 7.12.2011, právní účinky vkladu práva ke dni 9.12.2011, V-13483/2011-301. V části „D“ – Poznámky a další obdobné údaje v LV 564 jsou pak zápisy o zahájení exekuce, exekučním příkazem k prodeji nemovitosti a podaném dovolání ve věci, o které se zapisuje poz. spornosti, a to dle žádosti o zápis upozornění ze dne 6.5.2020 o podání k Nejvyššímu soudu ČR pod č.j. 28C 36/2018, právní účinky zápisu k okamžiku 20.5.2020 14:11:13, zápis proveden dne 16.6.2020, Z-4097/2020-301.

Nemovitosti uvedené na LV 62:

jedná se o pozemky p.č. 613/16 – ostatní plocha, ostatní komunikace, p.č. 613/30, 613/31, 613/37 – orné půdy a p.č. 614/30 – trvalý travní porost. Pozemky jsou užívány jako nepevněná cesta mezi posledními domy obce vedoucí k zemědělským pozemkům a dále cesta mezi těmito zemědělskými pozemky. Pozemky se nachází v katastrálním území Chrástany u Týna nad Vltavou, obec Chrástany, okres České Budějovice. Nemovitosti jsou ve spoluvlastnictví, přičemž podíl pana Miroslava Černého je 1/18. Pan, Miroslav Černý, který je insolvenčním dlužníkem, nabyt vlastnictví na základě Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 537/2000 ze dne 18. 8. 2000, POLVZ: 39/2000, Z-9000039/2000-301.

7. Celkový popis nemovité věci

Obytný dům čp. 29 je dle nápisu na fasádě původním hostinským zařízením. Situován je při komunikaci č. II/105 na trase z Týna nad Vltavou do Milevska, v širším centru obce Chrástany. Jedná se o objekt o půdorysné ploše cca 175 m², podsklepený, přízemní s verandou, s vestavěným podkrovím pod polovalbovým zastřešením s taškovou krytinou, z chodby přístupnou terasou nad verandou. V uliční čáře na dům kolmo navazuje bývalá přízemní zděná zemědělská stavba se sedlovým zastřešením s taškovou krytinou o ploše cca 130 m². Tento objekt je rovněž mimo zahrady přístupný z ulice vjezdovými vraty umístěnými uprostřed štítové obvodové zdi. Z uličního pohledu je tedy objekt rozdělen na pravou a levou část. Obě strany mají okno do ulice. Část pravé strany této hospodářské stavby byla propojena s přízemím obytného domu a vznikl zde další pokoj, výškové vyrovnání bylo provedeno třemi výškovými stupni. Na zemědělskou stavbu navazuje další zděná hospodářská stavba, půdorysně do tvaru písmene „L“, o ploše cca 100 m², přízemní, rovněž se sedlovým zastřešením a taškovou krytinou. Je zde umístěna „letní“ kuchyně, kde probíhají práce se zabíjením zvířat, zavařování, atp. Na pozemku se dále nachází další přístřešky či ohrady pro domácí zvířata, kolny, dřevníky, skleníky, atp. V jednotném funkčním celku se nachází další stavební pozemek p.č. 48 o ploše 279 m², který je umístěn podél boční ulice. Pozemek je veden jako zastavěná plocha se stavbou bez čp/če, avšak je zde pouze zbořeniště. Pozemek by bylo možné užívat samostatně. Celý pozemek je oplocen jak pletivem na ocelové sloupky tak plným plotem z ocelových profilovaných plechů.

Obytný dům je zděné konstrukce, v suterénu domu, které je mimo obývací pokoj a kuchyňský kout v celé ploše) je umístěno technické zázemí, kotelna, sklad dřeva a další skladové prostory, podlahy jsou zde betonové, stropy snížené klenuté. Před cca 20 roky byly provedeny rekonstrukční zásahy. Mimo jiné bylo provedeno nové vytápění UT, radiátory litinové, kotel na TP. V přízemí domu se nachází obývací pokoj s kuchyňským koutem (28,6 m²) a dalších 5 obytných místností (20,4 m², 16,2 m², 16,6 m², 30,7 m² a 17,5 m²), chodba (17,4 m²), koupelna (7,3 m²) a WC (0,91 m²). Na podlaže je v chodbě teraso a keramická dlažba,

v místnosti WC původní dlažba, v koupelně, která byla před cca 20 lety rekonstruována je keramická dlažba a obklad, v kuchyňském koutu rovněž dlažba, v obytných pokojích parkety, PVC a koberce. Kuchyně rekonstruována rovněž před cca 20 roky, je zde keramický obklad, sporák se sklokeramickou deskou. V koupelně rohová vana, umývadlo. V podkroví se pak nacházejí další 3 pokoje (jeden slouží jako skladiště) a půda. Na podlaze je původní prkenná podlaha, v jedné místnosti koberec. Do jednoho pokoje zatéká. Okna jsou různého provedení, původní dřevěná dvojítá, zdvojená, jednoduchá i jedno nové plastové. Dveře v přízemí převážně náplňové do ocelových zárubní. Schody do podkroví dřevěné, původní, dveře dřevěné do tesařských zárubní. Fasáda domu je opravována či poškozena modernizačními zásahy – úpravou elektrického vedení, výměnou okna na verandě, vytvořením okenního prostupu v podkroví a vytvořením místnosti, atp. Sokl fasády je z boční části obložen kabřincem. Původní stáří domu je odhadováno na cca 100 roků. Dům je rozsáhlý, rovněž hospodářská část, působí zanedbaným neudržovaným dojmem. Ve funkčním celku jsou pozemky st.p.č. 154 o výměře 833 m², p.č. 128/1, 128/4 a 128/5 – zahradě o výměře 311, 145 a 113 m² a pozemku st.p.č. 48 o výměře 279 m². Celkem 1681 m². Nemovitost je napojena na obecní přípojku vody, avšak je nevyužívána, dále má vlastní studnu, na obecní kanalizaci a elektřinu.

Další pozemky uvedené na LV 564 jsou pozemky zemědělské o celkové ploše 6495 m². Podíl na majetku uvedeném na LV 564 má dlužník ve výši ½.

Předmětem ocenění je rovněž podíl ve výši 1/18 na majetku uvedeném na LV 62, a to pozemku ostatní komunikace p.č. 613/16 o ploše 946 m² a zemědělských pozemků p.č. 613/30, 613/31, 613/37 a 614/30 a celkové ploše 2057 m². Jde o ornou půdu a trvalý travní porost.

8. Metodika a zdroje informací

Obvyklá – tržní cena

zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Tržní hodnota,

jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až**

při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může i výrazně odlišovat.

Tržní hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, stáří nemovitosti, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení (postavení) předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.

Věcná hodnota (nákladový způsob ocenění) vychází u pozemků z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění v dané aglomeraci a možnosti jejich využití. Pro informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku případně další metody.

Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

Porovnávací způsob

Nejčastěji aplikovaná metoda, která odráží současný stav trhu (pro nemovitosti, které se rozšířeně obchodují). Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. **Předpokladem pro použití porovnávací metody je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.** Získaná informace je hodnota celé "realizované" (prodané) nemovitosti, tedy u rodinných domů finanční hodnoty všech staveb, stavebních úprav na pozemku, pozemku a porostů jako celku.

U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani nejsou v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě.

Lze použít i kombinaci výše uvedených způsobů ocenění.

V konkrétním případě bude použita metoda porovnáním na trhu s nemovitostmi, neboť je v současné době na realitním trhu dostatek vhodných nemovitostí pro porovnání.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

B. 1 Nemovitosti LV 564

Samostatně budou porovnány nemovitosti užívané k bydlení s pozemky v jednom funkčním celku, tedy objekt bydlení čp. 29 postavený na pozemku zastavěné plochy p.č. 154, stavební pozemek p.č. 48 - zbořeniště, pozemky zahrady p.č. 128/1, 128/4 a 128/5.

Obytný dům čp. 29 je více jak ze 2/3 podsklepený, užitná plocha přízemí činí cca 155 m², podkroví cca 45 m², dále cca 230 m² ploch zemědělských staveb, 1681 m² plochy pozemků, z toho zastavěné plochy a nádvoří 833 m², stavebního pozemku – zbořeniště 279 m² a 569 m² zahrady.

B.1.1 Porovnání srovnatelných nemovitostí – bydlení s pozemky a příslušenstvím

lokalita	Užit Pl. m ²	Pl. Poz. m ²	nabídk. cena Kč	upravená cena Kč k=0,85*)	cena za m ² UP (po korekci vel poz)	koef stav	koef vybav	koef pol.	úvaha zprac.	návrh srovnatel ceny Kč	
Radostice	264	2171	7 200 000	6 120 000	21 326	0,75	1,00	1,00	1,05	3 358 807	1*)
Dražič	200	962	3 360 000	2 856 000	17 875	0,75	1,20	0,90	1,00	2 895 750	2*)
Všemyslice	100	1947	2 190 000	1 861 500	15 955	1,10	1,00	1,00	0,90	3 159 090	3*)
Čakovec	120	3136	4 600 000	3 910 000	20 458	1,05	1,10	0,90	1,05	4 465 952	4*)
Milevsko	100	3394	4 990 000	4 241 500	25 285	0,75	1,00	1,00	0,90	3 413 475	5*)
Svučice	160	5404	5 250 000	4 462 500	16 256	0,80	1,10	1,00	0,90	2 574 990	6*)
Dolní Ostrovec	265	2096	3 590 000	3 051 500	9 949	0,90	1,00	1,00	0,90	1 611 747	7*)
Veselíčko	300	1023	2 440 000	2 074 000	9 107	0,90	1,00	1,00	0,90	1 475 280	8*)
průměr	189	2 517	4 202 500	3 572 125	17 026					2 869 386	
									Kč/m ²	15 182	
Stavební pozemek			Kč/m ²	1 000							
Posuzované											
Chrástřany	200	1681									

*) koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná cena bude nižší), poplatky za provize a právní služby realitním zprostředkovatelům, k = 0,85; koeficient k=0,95 u prodané nemovitosti

1*) zemědělská usedlost k trvalému bydlení s obytnou částí 5+kk, obytná plocha 264 m², užitná plocha 697 m², zastavěná plocha 735 m², pozemek celkem 2 171 m², podkroví lze dispozičně upravit o další dva pokoje a koupelnu s WC, sklep 8 m², k dispozici prostorná a vytápěná dílna o velikosti 50 m², napojení na veřejnou kanalizaci a vodovod, vytápění je kotlem na tuhá paliva s expanzní nádrží a podlahové vytápění, ohřev vody el. bojlerem, okna dřevěná, střecha betonové tašky, konstrukce smíšená, podlahové krytiny dlažby a dřevěné podlahy, částečně vybavená, nemovitost po rekonstrukci

2*) dvougenerační RD, původní budova špejcharu v roce 1986 přestavěna, před osmi lety započata konečná rekonstrukce - osazena plastová okna, zateplena fasáda, výměna střešní krytiny s celkovým zateplením střešní konstrukce, dispozice 3+1 přízemí, technická místnost, šatna, spíž, koupelna a záchod, v obytném podkroví 3+1, chodba, technická místnost, koupelna, záchod, k domu přináleží spoluvlastnický podíl ideální 1/3 na příjezdových komunikacích, napojení na dodávku elektřiny, vlastní vrt a kopaná studna, obecní kanalizace, vytápění teplovodním etážovým topením, napojeným na zplynovací kotel na tuhá paliva

3*) bývalá zemědělská usedlost o celkové zastavěné ploše 229 m², zahrada 1500m², v centru obce, se sedlovou střechou a taškovou krytinou, okapy pozinkovaný plech, zdivo smíšené, fasáda vápenná, hladká, obytná část, vedlejší stavby (stodola, stáj a sklad), venkovní úpravy (vjezdová vrata a vrátka, oplocení, vodovodní přípojka, žumpa, plynová přípojka, přípojka elektro 380V), obytná část ve tvaru „L“, obsahuje 2 bytové jednotky 2+kk a 3+1 se sociálními zařízeními, se společným vchodem z verandy, plocha pozemku 1965 m², vytápění UT s radiátory, kotel plynový, voda z veřejného vodovodu. TUV z bojleru, el. pod omítkou, k rekonstrukci

4*) zemědělská usedlost s uzavřeným dvorem, zastavěná plocha a nádvoří 707m², pozemek 2429m², po částečné rekonstrukci, 2 obytné části, přízemní, každá z nich má samostatné číslo popisné (dvě samostatné bytové jednotky 2+1), dobrý stav, s velkou stodolou, garáž a samostatný zděný domeček (upravena sýpka), pozemek a zastavěná plocha s nádvořím o rozloze 3136 m², celá nemovitost je oplocena, smíšené zdivo, některé obytné části prošly částečnou rekonstrukcí, vytápění je řešeno kamny a krbem na tuhá paliva, ohřev teplé vody je pomocí el. bojlerů, napojení na veřejný vodovod

5*) přízemní rodinný dům z roku 1928, dispozičně 2+1+spíž, šatna, v původním velmi dobrém stavu, ihned obyvatelný, v kuchyni funkční pec s ohřívárnou, koupelna s vanou společně s WC, vytápění řešeno lokálně kamny na tuhá paliva, voda z vlastní kopané studny, kanalizace do jímky, celková plocha pozemku 3394 m², dále chlévy, velká garáž, stodola, užitková zahrádka a zahrada

6*) bývalá zemědělská usedlost po zásadní rekonstrukci, došlo k výměně oken, nová elektrika, odpady, voda a omítky, chybí topení a podlahy, veřejná kanalizace i septik, veřejný vodovod, po rekonstrukci, velká zahrada s ovocným sadem; uvažována průměrná cena pozemků včetně zemědělských 500 Kč/m²

7*) rodinný dům (bývalá obytná část zemědělské usedlosti), částečně podsklepen s jedním nadzemním podlažím a částečně obytným podkrovím, v přízemí domu kuchyň s původní pecí, pět pokojů, z nichž tři jsou neprůchozí, koupelna s vanou, samostatné splachovací WC, technická místnost s vodním čerpadlem, v podkroví další dvě obytné místnosti a prostorná půda, v zachovalém stavu, přípojky na obecní vodovod i kanalizaci, vlastní studna a jímka, elektrina v mědi, topení na TP, velký dvůr, další hospodářské budovy: zděné chlévy 271 m² a menší přístavek, celková rozloha pozemku 2096 m²

8*) rodinný dům 7+kk, komplex staveb obytného, rodinného domu, garáže, prostorné stodoly a stavby se samostatným číslem popisným (k rekonstrukci), dům procházel a stále prochází postupnou rekonstrukcí, dobrý stav, v přízemí 3 místnosti, koupelna, sklepní prostory, v prvním patře kuchyň s jídelnou spolu s dalšími 3 místnostmi, chodba, půdní prostory, zdivo cihla, kámen, na podlahách dlažba a v koupelně obklady, voda je čerpána ze studánky, vytápění řešeno kamny na tuhá paliva a elektrickými akumulacími kamny

Nabídkové ceny vybraných reprezentantů včetně všech poplatků se pohybují v průměru za cca 4,2 mil. Kč. Po úpravě za „nabídkovou cenu“ a odpočty za poplatky realitním zprostředkovatelům činí průměrná cena cca 3,57 mil. Kč, přičemž průměrná užitná plocha obytných domů (zemědělských usedlostí) bez ploch zemědělských staveb činí 189 m², průměrná plocha pozemku je 2517 m². Užitná plocha posuzovaného domu je cca 200 m², plocha pozemku je 1681 m². Rovněž byla zjišťována cena stavebních pozemků v dané lokalitě. Stavební pozemky se průměrně pohybují za 1000 Kč/m². Cena za jednotku užitné plochy obytného domu je pak stanovena po korekci velikosti pozemku na srovnatelnou plochu (přípočet/odpočet rozdílu výměry pozemku v m² krát zjištěná jednotková cena pozemku). Průměrná jednotková cena užitné plochy (po odečtení ceny za rozdílnost pozemkových parcel) činí cca 17 tis. Kč/m². Porovnávání nemovitosti jsou dále upraveny koeficienty stavu, vybavení, koeficientem polohy a úvahy zpracovatele. Po úpravě nabídkových cen na srovnatelnou úroveň byla zjištěna průměrná srovnatelná cena všech reprezentantů ve výši cca 2 869,4 tis. Kč, přepočet na jednotku užitné plochy činí 15,18 tis. Kč/m².

B.1.1 Porovnatelná hodnota po zaokrouhlení 2 869 400 Kč

B.1.2 Porovnání srovnatelných nemovitostí – zemědělských pozemků

Dále jsou předmětem ocenění pozemky zemědělské, a to 613/26, 1155/49 a 1170/3 – orná půda, pozemek p.č. 1146/6 – ostatní plocha a pozemek p.č. 1146/18, zapsaný v KN jako vodní plocha, umělé koryto vodního toku. Tyto pozemky jsou užívány k zemědělským účelům. Jediný pozemek má výměru 5489 m², další pozemky jsou v celku a mají souhrnnou výměru 1006 m². Celkem se jedná o 6 495 m² pozemků, dlužník vlastní polovinu, tedy 3 247,50 m².

Porovnání

lokalita	Plocha m ²	nabídková cena vč. Poplatků Kč/m ²	upravená cena Kč/m ² k=0,9*)	koef tvaru	koef polohy	upravená JC v Kč/m ²
Újezd	1 158	100	90	1,0	0,95	86
Temelín	1 643	146	131	1,0	1,00	131
Albrechtice	5 000	50	45	1,0	1,00	45
Sedlec	5 376	27	24	1,0	1,10	27
Doubrava	7 353	27	24	1,0	1,10	27
průměr	4 106	70	63			63

*) koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu a poplatky realitním makléřům

Z porovnání vyplývá, že menší pozemky jsou dražší než pozemky velkých výměr. V konkrétním případě se oceňují podíly ½ na pozemcích o výměře nad 5 tis. m² a cca tisíc m². Průměr zjištěných cen činí 63 Kč/m². Znalkyně se přiklání k názoru, že průměrná cena všech oceňovaných zemědělských pozemků by se mohla pohybovat kolem 50 Kč/m²

Porovnatelná cena oceňovaných pozemků:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Cena Kč
orná půda	613/26	5 489	50	274 450
orná půda	1155/49	2	50	100
orná půda	1170/3	512	50	25 600
ostatní plocha	1146/6	410	50	20 500
vodní plocha	1146/18	82	50	4 100
Zemědělské pozemky	celkem m ²	6 495		324 750
Podíl vlastnictví	m ²	3 247,50		162 375

B.1.2 Porovnatelná hodnota země. pozemků LV 564 činí 324 750 Kč

B. 2 Nemovitosti LV 62

Dle LV 62 se oceňuje podíl 1/18 na pozemcích p.č. 613/16 – ostatní plocha, ostatní komunikace, p.č. 613/30, 613/31, 613/37 – orné půdy a p.č. 614/30 – trvalý travní porost. Pozemky jsou užívány jako nezpevněná cesta mezi posledními domy obce vedoucí k zemědělským pozemkům a dále cesta mezi těmito zemědělskými pozemky. Celková plocha pozemků činí 3003 m², podíl ve výši 1/18 pak činí 166,83 m².

Porovnatelná cena oceňovaných pozemků:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Cena Kč
ostatní plocha	613/16	946	50	47 300
orná půda	613/30	331	50	16 550
orná půda	613/31	259	50	12 950
orná půda	613/37	33	50	1 650
trvalý travní porost	614/30	1434	50	71 700
Zemědělské pozemky	celkem m ²	3 003		150 150
podíl vlastnictví 1/18	m ²	166,83		8 342

B.2 Porovnatelná hodnota zemědělských pozemků LV 62 činí 150 150 Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

katastrální území Chrást'any u Týna nad Vltavou, LV č. 564

Ludmila Černá, U lípy 474, 375 01 Týn nad Vltavou, LV: 564, podíl: 1 / 2

Miroslav Černý, č. p. 29, 373 04 Chrást'any, LV: 564, podíl: 1 / 2

Spoluvlastnictví je navrženo upravit koeficientem $k=0,8$ pro **ocenění majetku dle části B.1.1** (obytný dům čp. 29 s pozemky a příslušenství ve funkčním celku), tj. **po úpravě 2 295 520 Kč za celou nemovitost, podíl ve výši $\frac{1}{2}$ činí 1 477 760 Kč.**

Pozemky obecně, pokud jejich situování, tvar, sklonitost, atp., dovolí, není třeba upravovat koeficientem spoluvlastnictví. V daném případě **ocenění majetku dle části B.1.2** (pozemky zemědělské) není navržena úprava koeficientem podílového vlastnictví. **Podíl ve výši $\frac{1}{2}$ činí 162 375 Kč.**

katastrální území Chrást'any u Týna nad Vltavou, LV č. 62

podíl pana Miroslava Černého, č. p. 29, 373 04 Chrást'any, LV: 62, podíl: 1 / 18

Pro **ocenění pozemků v části B.2** (zemědělské pozemky) se úprava ceny nenavrhuje, **podíl ve výši $\frac{1}{18}$ činí 8 342 Kč.**

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

D.1 LV 564

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňované nemovitosti lze konstatovat, že na

podíl $\frac{1}{2}$ na majetku zapsaném na LV 564 - nemovitost bydlení čp. 29 na pozemku st. p. č. 154, objektu zemědělské stavby bez čp/če na pozemku st.p.č. 48, pozemkových parcel parc. č. 154, 48, 128/1, 128/4 a 128/5, 613/26, 1155/49, 1170/3, p.č. 1146/6 a p.č. 1146/18, k.ú. Chrást'any u Týna nad Vltavou, obec Chrást'any, okres České Budějovice

pro povinného Černý Miroslav, čp. 29, 373 04 Chrást'any, byla zahájena exekuce, a byla podáno dovolání ve věci, o které se zapisuje poz. spornosti, a to dle žádosti o zápis upozornění ze dne 6.5.2020 o podání k Nejvyššímu soudu ČR pod č.j. 28C 36/2018, právní účinky zápisu k okamžiku 20.5.2020 14:11:13, zápis proveden dne 16.6.2020, Z-4097/2020-301.

Tato právní vada nemá vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

D. 1 Dle LV 564 se k nemovitostem dále váží tato věcná práva:

D.1.1 Věcné právo sloužící ve prospěch nemovitosti

Věcné břemeno chůze a jízdy a vodění dobytka

Dle Usnesení soudu č. deníku 38509/1931, POLVZ:31/1993 je oprávněným z věcného břemene vlastník pozemku p.č. 613/26, povinnost k p.č. 4529/1.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. jednotnou částkou 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí	=	10 000,- Kč
-------------------------------------	----------	--------------------

Hodnota bude připočtena ke zjištěné ceně nemovitosti.

D.1.2 Věcné právo zatěžující nemovitost

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

VB vedení zařízení distribuční soustavy - umístění kabelového vedení NN a kabelové skříně pro E.ON. Distribuce, a.s., povinnost k p.č. 154. Smlouva ze dne 7.12.2011, V-13483/2011-301 nebyla doložena, není znám rozsah omezení pozemku, VB je oceněno paušální částkou.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. jednotnou částkou 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí	=	10 000,- Kč
-------------------------------------	----------	--------------------

Hodnota bude odpočítána od zjištěné ceny nemovitosti.

D.2 LV 62

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňované nemovitosti lze konstatovat, že na

podíl 1/18 na majetku zapsaném na LV 62 - pozemky p.č. 613/16, 613/30, 613/31, 613/37 a 614/30, k.ú. Chrást'any u Týna nad Vltavou, obec Chrást'any, okres České Budějovice

povinný Černý Miroslav, čp. 29, 373 04 Chrást'any, je uvaleno zástavní právo exekutorské a byla zahájena exekuce.

Tato právní vada nemá vliv na zjištěnou cenu nemovitosti

D. 2 Dle LV 62 se k nemovitostem dále váží tato věcná práva:

Věcná práva zatěžující nemovitost

Věcné břemeno jízdy, chůze a vodění dobytka

Byla zřízena tři věcná břemena s oprávněním pro pozemky p.č. 614/16, 614/23 a 614/15, a to dle Usnesení soudu číslo deníku 38509/1931, POLVZ:31/1931 a číslo deníku 810/1934, POLVZ: 94/1969 a číslo deníku 810/1934, POLVZ: 304/1993.

Dle věcných břemen je povinnost k parcelám p.č. 613/16, 613/30, 613/31, 613/37 a 614/30. Omezení nelze specifikovat, věcná břemena jsou oceněna paušální částkou.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. jednotnou částkou 10 000,- Kč.

Tři věcná břemena 3 x 10 000,- = 30 000,- Kč

Věcné břemeno jízdy, chůze a vodění dobytka - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 30 000,- Kč

Příslušný podíl ve výši 1/18 činí 1 667,- Kč

Hodnota bude odpočítána od zjištěného podílu ceny nemovitosti.

E. ZÁVĚR

Úkolem znalkyně bylo zjistit obvyklou cenu podílu 1/2 na nemovitosti objektu bydlení čp. 29 na pozemku st. p. č. 154, objektu zemědělské stavby bez čp/če na pozemku st.p.č. 48, pozemkových parcel parc. č. 154 a 48, zastavěných ploch, pozemků p.č. 128/1, 128/4 a 128/5 - zahrady, p.č. 613/26, 1155/49 a 1170/3 – orné půdy, p.č. 1146/6 – ostatní plocha a p.č. 1146/18 – vodní plocha, uvedené na LV 564, dále podílu 1/18 na pozemcích p.č. 613/16 – ostatní plochy, p.č. 613/30, 613/31 a 613/37 – orná půda a p.č. 614/30 – trvalý travní porost, uvedené na LV 62, vše k.ú. Chrášťany u Týna nad Vltavou, obec Chrášťany, okres České Budějovice.

Zjištěné ceny:

LV 564	zjištěná cena pro podíl vlastnictví Kč	cena příslušného podílu 1/2 - Kč
obytný dům čp. 29 s pozemky a příslušenství ve funkčním celku (p.č. 48, 154, 128/1, 128/4, 128/5)	2 295 520	1 477 760
zemědělské pozemky p.č. 613/26, 1146/6, 1146/18, 1155/49, 1170/3	324 750	162 375
věcné právo ve prospěch nemovitosti	10 000	5 000
věcné právo zatěžující nemovitost	-10 000	-5 000
cena celkem		1 640 135
cena po zaokrouhlení		1 640 000

LV 62	zjištěná cena pro podíl vlastnictví Kč	cena příslušného podílu 1/18 - Kč
zemědělské pozemky p.č. 613/16, 613/30, 613/31, 613/37 a 614/30	150 150	8 342
věcná práva zatěžující nemovitost	-30 000	-1 667
cena celkem		6 675
cena po zaokrouhlení		6 700

S přihlédnutím ke všem faktorům a zjištěným skutečnostem, je jako možná dosažitelná cena k datu zpracování znaleckého posudku, navržena částka

na podíl ½ na nemovitosti objektu bydlení čp. 29 na pozemku st. p. č. 154, pozemků p.č. 48, 154, 128/1, 128/4 a 128/5, 613/26, 1155/49 a 1170/3, 1146/6 a 1146/18, uvedené na LV 564, k.ú. Chrášťany u Týna nad Vltavou, obec Chrášťany, okres České Budějovice, ve výši po zaokrouhlení

1 640 000 Kč

slovy: Jedenmiliónšestsetčtyřicettisíc Kč

na podíl ve výši 1/18 na pozemcích p.č. 613/16, 613/30, 613/31, 613/37 a 614/30, uvedených na LV 62, vše k.ú. Chrášťany u Týna nad Vltavou, obec Chrášťany, okres České Budějovice, ve výši po zaokrouhlení

6 700 Kč

slovy: Šesttisícšedsmset Kč

V Praze 10. 10. 2020

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN ze dne 10. 8. 2020, pro k.ú. Chrášťany u Týna nad Vltavou, LV – 564, 62
- kopie katastrální mapy k.ú. Chrášťany u Týna nad Vltavou, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 919-58/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 919-58/20.