

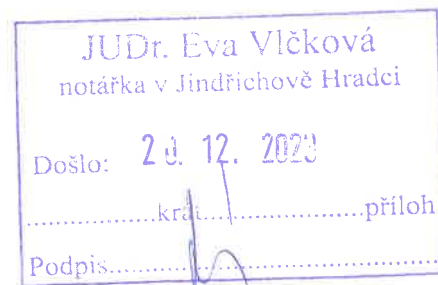
# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 195/7/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Bytová jednotka 3+1, Vitorazská 33/3, České Velenice



**Znalec:** Jana Gryčová  
Bednářeček 80  
37842 Nová Včelnice  
telefon: +420 607 959 158  
e-mail: jana.bednarecek@seznam.cz  
IČ: 15794598  
Datová schránka: 9mzaprij

**Zadavatel:** Notářství, JUDr. Eva Vlčková  
Pražská 103/II  
37701 Jindřichův Hradec

**Číslo jednací:** 23D 431/2021

**Počet stran:** 10

**Počet vyhotovení:** 3

**Podle stavu ke dni:** 30.11.2021

**Vyhotoveno:** V Bednářečku 22.11.2023



## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Ocenění bytové jednotky k 30.11.2021 - úmrtí majitele p. Pelhůše Ladislava.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění bytové jednotky Vitorazská 33/3, České Velenice k 30.11.2021

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

Otevření bytové jednotky dne 8.11.2023 pro ocenění, byt byl po dobu dvou let uzavřen, veškeré sítě odpojeny.

### 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.11.2023 za přítomnosti JUDr. Eva Vlčková (notářka) a Mgr. Zuzana Veselá (notářská koncipientka).

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady a informace zadavatele na místě samém.  
Výpis LV 2001a LV 1999 v k.ú. České Velenice.  
Informace na MÚ České Velenice - majetkový odbor.

### 2.2. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění vzhledem k době prodlení 2 let bylo provedeno jako byt v budově porovnávací metodou způsobem podle §38, vyhl. 488/2020 Sb.

### 3. NÁLEZ

#### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka 33/3 , Vitorazská 33, České Velenice  
 Adresa předmětu ocenění: Vitorazská 33  
 378 10 České Velenice  
 LV: 2001  
 Kraj: Jihočeský  
 Okres: Jindřichův Hradec  
 Obec: České Velenice  
 Katastrální území: České Velenice  
 Počet obyvatel: 3 575  
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **840,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

| Název koeficientu                                                                                                                                                        | č. | P <sub>i</sub> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel                                                                                                                                  | II | 0,80           |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce                                                                                                                        | IV | 0,60           |
| O3. Poloha obce: V ostatních případech                                                                                                                                   | VI | 0,80           |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektrina, vodovod, kanalizace a plyn                                                                                     | I  | 1,00           |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka                                                                                        | II | 0,95           |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) | I  | 1,00           |

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{306,00 \text{ Kč/m}^2}$

#### Vlastnické a evidenční údaje

Ladislav Pelhůš, Vitorazská 33, 378 10 České Velenice, LV: 2001, podíl 1 / 1

#### Celkový popis nemovité věci

Zjištění ceny **bytové jednotky 1+3** Vitorazská ulice č.p. **33/3** v obci České Velenice a podílu 942/14835 na společných částech domu a stavebního pozemku **p.č.1831-** zastavěná plocha o velikosti **834 m<sup>2</sup>**. Pozemek zapsán na **LV 1999**, bytová jednotka na **LV 2001**, vše v obci České Velenice, **k.ú. České Velenice**. Veškeré oceňované nemovitosti jsou vedené Katastrálním úřadem pro JČ kraj, Katastrálním pracovištěm Jindřichův Hradec.

#### 3.2. Obsah

1. Bytová jednotka
2. Pozemek

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění cenou zjištěnou

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

| Název znaku                                                                                                                                                                       | č.  | P <sub>i</sub> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce                                                                                                           | II  | 0,00           |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku | V   | 0,00           |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území                                                                                                       | II  | 0,00           |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu                                                                                                                                  | II  | 0,00           |
| 5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bytová jednotka byla součástí přestavby bývalých kasáren na bytové jednotky v roce 1999.                                                | II  | 0,00           |
| 6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                                                                                                              | IV  | 1,00           |
| 7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce                                                                                                                                  | IV  | 0,90           |
| 8. Poloha obce: V ostatních případech                                                                                                                                             | VII | 0,80           |
| 9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)  | I   | 1,05           |

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,756$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

#### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

| Název znaku                                                                                                                  | č. | P <sub>i</sub> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                                                   | I  | 1,00           |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba                                             | I  | 0,04           |
| 3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce                                                                 | II | 0,02           |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí | I  | 0,00           |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná                                                    | I  | 0,00           |

|                                                                                                                |     |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|
| občanská vybavenost obce                                                                                       | VI  | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti                     | III | 0,02 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce                       | II  | 0,00 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití                           | II  | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí                                                                           | II  | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost                                                                    | III | 0,10 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Bytová jednotka je kompletně přestavěna v moderním stylu . |     |      |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,180$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,892$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,180$$

## 1. Bytová jednotka

### Zatřídění pro potřeby ocenění

|                                        |                                              |
|----------------------------------------|----------------------------------------------|
| Typ objektu:                           | Bytový prostor § 38 porovnávací metoda       |
| Poloha objektu:                        | Jihočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel |
| Stáří stavby:                          | 98 let                                       |
| Celková rekonstrukce provedena v roce: | 1999                                         |
| Základní cena ZC (příloha č. 27):      | 15 590,- Kč/m <sup>2</sup>                   |

### Podlahové plochy bytu

|                                   | koeficient dle typu podlahové plochy |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| bytová jednotka:                  | 94,2 * 1,00 = 94,20 m <sup>2</sup>   |
| Započítaná podlahová plocha bytu: | 94,20 m <sup>2</sup>                 |

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

| Název znaku                                                                           | č.  | V <sub>i</sub> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná                   | IV  | 0,10           |
| 2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad          | II  | 0,00           |
| 3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu                                        | II  | 0,00           |
| 4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované                                | II  | 0,00           |
| 5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem | III | 0,03           |

6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení III 0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) III 0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové III 0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně zvyšující cenu - Byt je zrekonstruován v moderním stylu. IV 0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu I 1,05
- Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.
- Koeficient pro stavby 22 let po celkové rekonstrukci:
- $$s = 1 - 0,005 * (22 + 15) = \mathbf{0,815}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,915 = \mathbf{1,134}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{0,756}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,180}$$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 15\,590,- \text{ Kč/m}^2 * 1,134 = 17\,679,06 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 94,20 \text{ m}^2 * 17\,679,06 \text{ Kč/m}^2 * 0,756 * 1,180 = 1\,485\,641,- \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem**

**Bytová jednotka - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

Úprava ceny vlastnickým podílem

$$\begin{array}{r} = 1\,485\,641,- \text{ Kč} \\ = 1\,485\,641,- \text{ Kč} \\ * 1 / 1 \end{array}$$

**Bytová jednotka - zjištěná cena**

$$= 1\,485\,641,- \text{ Kč}$$

## 2. Pozemek

### Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,180}$$

### Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku                                                                                  | č.  | P <sub>i</sub> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití                            | II  | 0,00           |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace | IV  | 0,00           |
| 3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky                                  | III | 0,00           |
| 4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo                     | I   | 0,00           |
| 5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání                                              | I   | 0,00           |
| 6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Pozemek vyhovuje stavebním podmínkám.              | II  | 0,00           |

$$\text{Index omezujících vlivů } I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

i = 1

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,180 = 1,180$**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění                                                                         | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Index | Koef. | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| <b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b> |                                    |       |       |                                   |
| § 4 odst. 1                                                                       | 306,-                              | 1,180 |       | 361,08                            |

| Typ                                                    | Název                         | Parcelní<br>číslo | Výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena<br>[Kč]         |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|----------------------|
| § 4 odst. 1                                            | zastavěná plocha a<br>nádvoří | 1831              | 834                         | 361,08                             | 301 140,72           |
| Stavební pozemek - celkem                              |                               |                   |                             | 834                                | <b>301 140,72</b>    |
| Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu |                               |                   |                             | =                                  | <b>301 140,72 Kč</b> |
| Úprava ceny vlastnickým podílem                        |                               |                   |                             | *                                  | 942 / 14 835         |
| Pozemek - zjištěná cena celkem                         |                               |                   |                             | =                                  | <b>19 121,98 Kč</b>  |

## 4.2. Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka
2. Pozemek

1 485 641,- Kč  
19 122,- Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**1 504 763,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**1 504 760,- Kč**

slovy: Jedenmilionpětsetčtyřitisícsedmsetšedesát Kč



## 5. ZÁVĚR

**Výsledná cena - celkem:**

**1 504 763,- Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**1 504 760,- Kč**

slovy: Jedenmilionpětsetčtyřitisícsešmsetšedesát Kč



**Odměna, náhrada nákladů**

Znalečné účtuji dokladem č. O -7/2023.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 15.12.2010 č.j.Spr.456/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 195/7/2023.

V Bednářečku 22.11.2023



Jana Gryčová  
Bednářeček 80  
37842 Nová Včelnice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

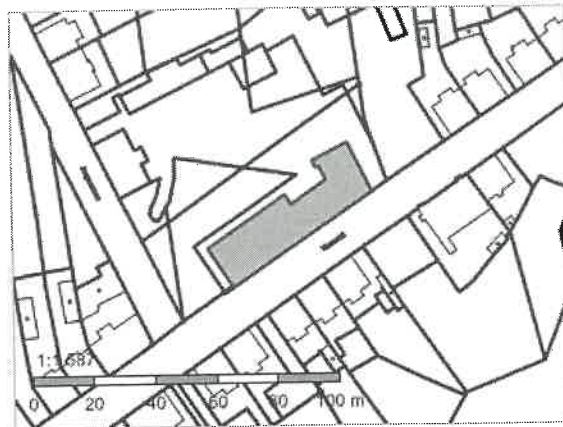






## Informace o pozemku

Katastrální číslo: 1831  
 Katastrální území: České Velenice [546089]  
 LV: 1999  
 Plocha [m<sup>2</sup>]: 834  
 Parcela: Parcela katastru nemovitostí  
 Výkresový list: DKM  
 Účel výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
 Použití pozemku: zastavěná plocha a nádvoří



## Části je stavba

Stavba s číslem popisným: České Velenice [22713]; č. p. 33; bytový dům  
 Stavba stojí na pozemku: p. č. 1831  
 Katastrální objekt: č. p. 33  
 Katastrální místo: Vitorazská  
 Katastrální místo: Vitorazská č. p. 33

## Príslušené jednotky

33/2, 33/3, 33/4, 33/5, 33/6, 33/7, 33/8, 33/9, 33/10, 33/11, 33/12, 33/13, 33/14, 33/15, 33/16, 33/17, 33/18, 33/19, 33/20

## Osobní oprávnění

| Osobní oprávnění                                                                                                                                         | Podíl     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Ing. Zdenka Ing., U Stadionu 197, 37810 České Velenice<br>Podíl: <u>33/20</u>                                                                            | 212/4945  |
| Ing. Eva, Vitorazská 33, 37810 České Velenice<br>Podíl: <u>33/10</u>                                                                                     | 698/14835 |
| Ing. Jana, Roháčova 1325, 28201 Český Brod<br>Podíl: <u>33/6</u>                                                                                         | 289/4945  |
| Ing. Holý Richard a Holá Petra, Vitorazská 33, 37810 České Velenice<br>Podíl: <u>33/7</u>                                                                | 314/4945  |
| Ing. Ivana, Vitorazská 33, 37810 České Velenice<br>Podíl: <u>33/9</u>                                                                                    | 509/14835 |
| Ing. Stanislav, Vitorazská 33, 37810 České Velenice<br>Podíl: <u>33/4</u>                                                                                | 514/14835 |
| Ing. Alena, Vitorazská 33, 37810 České Velenice<br>Podíl: <u>33/14</u>                                                                                   | 149/2967  |
| Ing. České Velenice, Revoluční 228, 37810 České Velenice<br>Podíl: <u>33/1, 33/2, 33/5, 33/8, 33/11, 33/12, 33/13, 33/15, 33/16, 33/17, 33/18, 33/19</u> | 2994/4945 |
| Ing. Ladislav, Vitorazská 33, 37810 České Velenice<br>Podíl: <u>33/3</u>                                                                                 | 314/4945  |

## Osobní ochrana nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Nam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.



## Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Věcné břemeno chůze a jízdy

Věcné břemeno oprav a údržby

Věcné břemeno vedení

## Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Vlastnictví jednotek

✓ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

✓ Seznam jednotek, ke kterým byl zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.11.2023 14:00.

## Informace o jednotce

|                           |                                                       |
|---------------------------|-------------------------------------------------------|
| o jednotky                | 33/3                                                  |
| jednotky:                 | jednotka vymezená podle občanského zákoníku           |
| sob využití:              | byt                                                   |
| nezena v:                 | pozemku p. č. 1831, jehož součástí je stavba č. p. 33 |
| astrální území:           | České Velenice [622711]                               |
| o LV:                     | 2001                                                  |
| íl na<br>lečných částech: | 942/14835                                             |

## stníci, jiní oprávnění

|                                                   |       |
|---------------------------------------------------|-------|
| stnické právo                                     | Podíl |
| hůš Ladislav, Vitorazská 33, 37810 České Velenice |       |

## Úsoby ochrany nemovitosti

u evidovány žádné způsoby ochrany.

## nezení vlastnického práva

stavní právo smluvní

## é zápisy

- ivazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
- ivazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj  
 movitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště  
 dříčův Hradec

zené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.11.2023 16:00.

**Gryčová Jana**  
Bednářeček 80  
Projektová činnost ve výstavbě  
Soudní znalec obor ekonomika  
IČ: 15794598

**Gryčová Jana**  
Bednářeček 80  
Projektová činnost ve výstavbě  
Soudní znalec obor ekonomika  
IČ: 15794598