

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo položky: 6815/4/2024

Znalec: Josef Jan
373 23 Svatý Jan nad Malší 19
45046255
602 491 540
josef.jan@email.cz

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika / oceňování nemovitých věcí

Zadavatel: Exekutorský úřad Vyškov
soudní exekutor
Mgr. Zuzana Komínková
Nerudova č. p. 8, 682 01 Vyškov
IČ: 66254612
č. j.: 114 EX 218/21-65

Předmět: Znalecký posudek ve věci obvyklé ceny nemovitostí zapsaných na LV č. 34 pro obec Dolní Dvořiště, k. ú. Všeměřice - podíl 1/10 na p. č. 306/2 - vodní plocha - vodní nádrž umělá

Podle stavu ke dni: 29. 1. 2024

Číslo vyhotovení: 1/2

Datum vyhotovení: 10. 2. 2024

Počet stran: 11 stran a 2 strany příloh

A. Zadání znaleckého posudku

1. Odborná otázka zadavatele

Určit obvyklou cenu podílu 1/10 nemovitostí zapsaných na LV č. 34 pro obec Dolní Dvořiště, k. ú. Všeměřice - podíl 1/10

2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek ve věci obvyklé ceny nemovitostí zapsaných na LV č. 34 pro obec Dolní Dvořiště, k. ú. Všeměřice - podíl 1/10.

B. Výčet podkladů

1 x údaje z nahlížení do KN.

1 x výpis z KN ze dne 16. 1. 2024.

1 x údaje získané při místním šetření a využití informací znalce.

1 x informace z provedeného místního šetření.

C. Nález

1. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 29. 1. 2024 za přítomnosti znalce a Ing. Pařhy.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj	Jihočeský
Okres	Český Krumlov
Obec	Dolní Dvořiště
Katastrální území	Všeměřice (744247)
Část obce	Dolní Dvořiště
PSČ	382 72
Počet obyvatel	1 425

List vlastnictví číslo 34

Vlastníci:

- | | | |
|----|--|--------------|
| 1. | Matis Jan | podíl 1 / 10 |
| | Zahradní 711, 38241 Kaplice | |
| 2. | Matisová Marcela | podíl 1 / 10 |
| | Kostelní 127, 38241 Kaplice | |
| 3. | Přírodní park Česká Kanada s.r.o. | podíl 7 / 10 |
| | č. p. 4, 37882 Staré Město pod Landštejnem | |
| 4. | 1. jihočeská zemědělská A s.r.o. | podíl 1 / 10 |
| | Světví 19, 37401 Horní Stropnice | |

3. Dokumentace a skutečnost

Žádný jiný doklad ani dokumentaci objednatel nepředložil. Znalec vychází z údajů získaných při zaměření a od zástupce spoluvlastníků. Cenová mapa není. Pozemek není v terénu vytyčen, ale hranice pozemku jsou v terénu patrné. Některé části upřesnil při prohlídce zástupce většinového vlastníka p. Ing. Paťhy při místním šetření.

4. Celkový popis nemovitých věcí

Předmětem zpracování znaleckého posudku ve věci odhadu obvyklé ceny se nachází nad částí Všeměřice na levé straně asfaltové komunikace s přístupem po travnatých částech po nezpevněné původní cestě 306/4 na LV č. 10002 a dále po cestě 306/9 LV č. 139 (Přírodní park Česká Kanada s.r.o. podíl 1/2 a SOHORS spol. s r.o., č. p. 70, Žár) příjezd k bývalé zemědělské stavbě s p.č. st. 55/1 stejných vlastníků jako p. č. 306/9.

Rybník se nachází na p. č. 306/10 - trvalý travní porost, též na LV č. 139. Vše v části Drochov. Přístup k rybníku nemají (pouze přes pozemek z LV č. 139), tedy vlastníci 1/10 na LV. Pouze vlastník 7/10. Vodní nádrž umělá je prázdná bez vody. Hráz je porostlá porostem břízy. Jiné nemovitosti nejsou.

D. Posudek

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 434/2023 Sb. o oceňování majetku. Pro účely odhadu obvyklé ceny nemovitostí použita porovnávací metoda.

Ocenění nemovitých věcí obvyklou cenou

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění je tzv. cena obvyklá definována následujícím způsobem“

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

Dle komentáře k určování obvyklé ceny Ministerstva financí ze dne 25. 9. 2014 se jedná o statistické vyhodnocení již realizovaných prodejů (historických cen).

Na základě výše uvedené definice je nutno pro stanovení obvyklé ceny použít přednostně porovnávací způsob. Podmínkou pro aplikaci porovnávacího způsobu ocenění je však dostatečně aktivní trh se srovnatelnými nemovitými věcmi. Tato podmínka nemusí být vždy splněna, proto znalec při ocenění vychází rovněž z definice obvyklé ceny v souladu s ustanovením § 2 odst. 6 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů:

„Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a

kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“

Stanovení výše obvyklé ceny závisí především na dostatku podkladů pro ocenění, dále na úvaze znalce, jeho zkušenostech a jeho odpovědnosti. Za takové situace je přirozené, že i když budou dva znalci hledat výši obvyklé ceny stejné nemovitosti, výsledkem zpravidla nebude shodné číslo, i když budou oba postupovat korektně, poctivě a odpovědně, protože vždy se jedná pouze o odhad, který v sobě objektivně nese určité procento subjektivního náhledu a přístupu konkrétního znalce. Na druhé straně ovšem, pokud oba postupují seriózně, neměly by být jejich odhady obvyklé ceny stejné nemovitosti diametrálně odlišné.

Obsah

1. Ocenění dle cenového předpisu
 - 1.1. Pozemky na LV číslo 34 – § 8
 - 1.2. Porosty na p. č. 306/2 – § 40 - § 47
2. Porovnávací metoda

1. Ocenění dle cenového předpisu

Cena zjištěná - v souladu s ustanovení § 1c vyhlášky platné v rozhodné době se spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty určí i cena zjištěná.

List vlastnictví číslo 34
Vlastníci:

- | | |
|--|--------------|
| 1. Matis Jan | podíl 1 / 10 |
| Zahradní 711, 38241 Kaplice | |
| 2. Matisová Marcela | podíl 1 / 10 |
| Kostelní 127, 38241 Kaplice | |
| 3. Přírodní park Česká Kanada s.r.o. | podíl 7 / 10 |
| č. p. 4, 37882 Staré Město pod Landštejnem | |
| 4. 1. jihočeská zemědělská A s.r.o. | podíl 1 / 10 |
| Světví 19, 37401 Horní Stropnice | |

1.1 Pozemky na LV číslo 34 – § 8

Pozemek p. č. 306/2 vodní plocha (487 m²) se způsobem využití vodní nádrž umělá. V době zaměření bez vody.

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Název obce	Dolní Dvořiště	
Název okresu	Český Krumlov	
Základní cena výchozí	ZCv	= 2 939,— Kč/m ²
Úprava výchozí základní ceny (příloha č. 2, tabulka č. 2)		
Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70

2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena pozemku $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 844,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

§ 8 odst. 4 – Pozemky vodní plochy umělé vodní nádrže a vodního toku

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times 0,06 = 50,6400 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
306/2	vodní plocha - vodní nádrž umělá	487	24 661,68

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 10
Cena po úpravě	=	2 466,17 Kč

Pozemky na LV číslo 34 – zjištěná cena 2 466,17 Kč

1.2 Porosty na p. č. 306/2 – § 40 - § 47

Hráz a okolí jsou porostlé porostem břízy o množství 25 ks stáří do 5 let. Jiný porost bez hodnoty. Hranice nevytýčeny.

Lesní porosty – § 40 - § 43

Skupina – název	Parc. č.	Stáří	Bonita	Zakmenění	Nákladová cena
bříza – bříza	306/2	5 r.	28	1,000	7,73 Kč
Obmýtí 80 roků					
Jednotková cena	$[(24,24 - 7,73) \times 0,000 + 7,73] \times 1,000$				= 7,73 Kč/m ²
Výměra					× 487 m ²
Cena lesního porostu					= 3 764,51 Kč
Koeficient věkový $K_v = 1,00 - 0,005 \times (\text{obmýtí} - \text{stáří})$					× 0,625
Lesní porosty § 40 - § 43 – celkem					= 2 352,82 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 10
Cena po úpravě	=	235,28 Kč

Porosty na p. č. 306/2 – zjištěná cena 235,28 Kč

Ocenění dle cenového předpisu – zjištěná cena 2 701,45 Kč

2. Porovnávací metoda

Ocenění porovnávacím způsobem

Přesnost ocenění je obvyklé závislé na skutečnosti, kolik vhodných nemovitostí znalec nalezne ve své databázi či vyhledá v jiných zdrojích. Je vhodné snažit se zvolit jak kvalitativně lepší, tak i kvalitativně horší vzorky, aby se oceňovaný subjekt nacházel uvnitř pomyslného intervalu. Ve většině se používá jako jednotka porovnání Kč/m² plochy nebo celá nemovitost jako celek.

Srovnatelné nemovité věci

1. Vzorek 1

Prodej rybníka - vodní plochy - 8.197 m², Přídolí - Spolí, okres Český Krumlov.

2. Vzorek 2

Prodej rybníka (vodní plochy) 898 m², Mirovice - Boješice, okres Písek, jedná se též o prodej podílu, 2/13.

3. Vzorek 3

Prodej rybníka - vodní plochy - 6.805 m², Benešov nad Černou - Klení, okres Český Krumlov.

4. Vzorek 4

Prodej rybníka - vodní plochy - 8.453 m² - Roseč - okres J. Hradec.

5. Vzorek 5

Prodej rybníka - vodní plochy - 71.439 m² - Uzeničky, okres Strakonice.

Stanovení porovnávací hodnoty

1. Vzorek 1	
Cena nemovité věci (CN)	200,– Kč
Plocha (P)	1,00
Jednotková cena (JC)	200,– Kč

2. Vzorek 2	
Cena nemovité věci (CN)	146,– Kč
Plocha (P)	1,00
Jednotková cena (JC)	146,– Kč

3. Vzorek 3	
Cena nemovité věci (CN)	365,– Kč
Plocha (P)	1,00
Jednotková cena (JC)	365,– Kč

4. Vzorek 4	
Cena nemovité věci (CN)	330,– Kč
Plocha (P)	1,00
Jednotková cena (JC)	330,– Kč

5. Vzorek 5	
Cena nemovité věci (CN)	208,– Kč
Plocha (P)	1,00
Jednotková cena (JC)	208,– Kč

kde $JC = (CN / P)$

Minimální jednotková cena za m ²		146,– Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 5$	249,80 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		365,– Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	250,– Kč
Výměra	V	487,00 m ²
Porovnávací hodnota	$SJC \times V$	121 750,– Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	\times	1 / 10
Cena po úpravě	=	12 175,– Kč
Porovnávací hodnota		12 175,– Kč

3. Stanovení obvyklé ceny podílu 1/10

Obvyklá cena	12 410,– Kč
--------------	-------------

E. Rekapitulace

1. Ocenění dle cenového předpisu	2 700,– Kč
2. Porovnávací metoda	12 175,– Kč

Obvyklá cena: 12 410,– Kč

Cena slovy: dvanáctisícčtyřistadeset Kč

Cena pozemku včetně porostu - podíl 1/10.

F. Odůvodnění

S ohledem na fakt, že se předmět znaleckého posudku obchoduje velmi zřídka na realitním trhu, podařilo se vyhledat vzorky z několika okresů. Cena se pohybuje v rozmezí 146 - 365,- Kč/m². Dva vzorky se pohybují ve výši okolo 200,- Kč/m². Vzhledem k tomu, že spoluvlastnice má přístup přes cizí pozemky na LV č. 139, k nemovitosti dále náleží porost na hrázi, k nemovitosti nenáleží VB, nájemní, pachtovní ani předkupní právo, nemovitost je zatížena zástavním právem soudcovským a exekutorským a další na LV č. 34 k. ú. Všeměřice. Cena obvyklá ve výši průměru vzorků porovnávací metody 250,- Kč/m².

G. Závěr

1. Citace zadané odborné otázky

Určit obvyklou cenu podílu 1/10 nemovitostí zapsaných na LV č. 34 pro obec Dolní Dvořiště, k. ú. Všeměřice - podíl 1/10

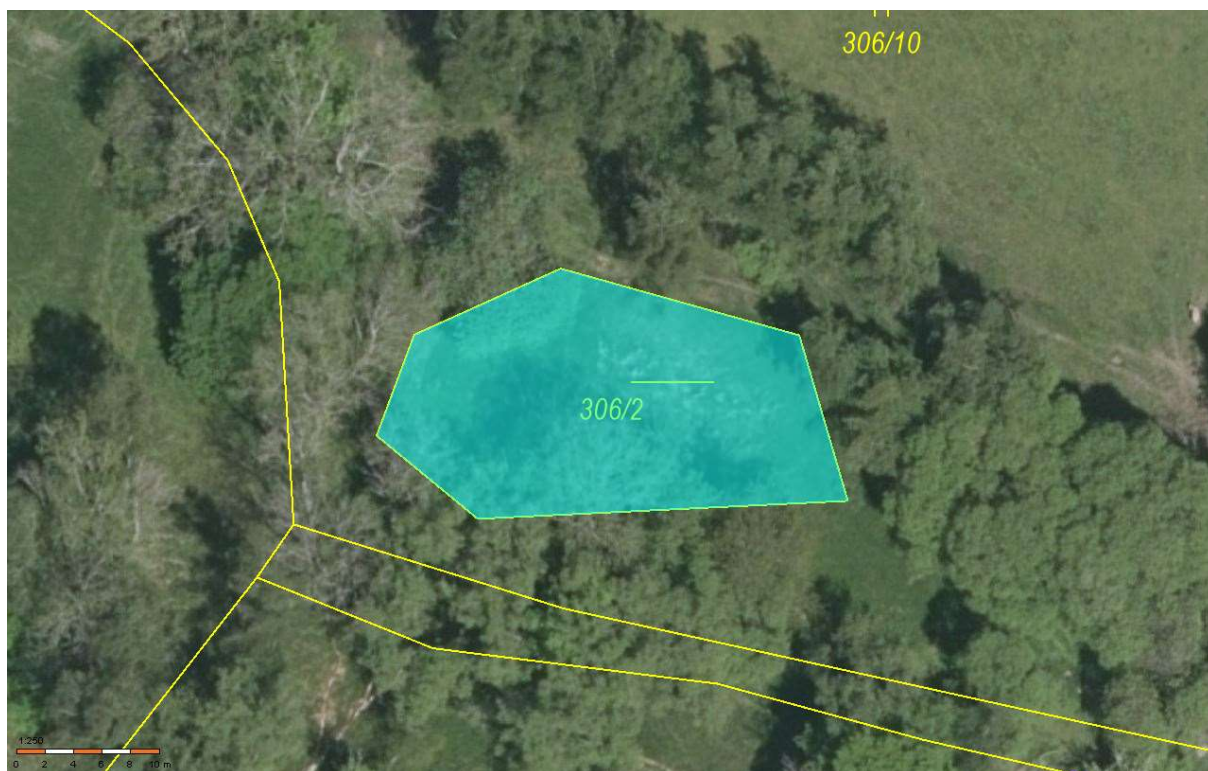
2. Podmínky správnosti závěru

Prohlašuji, že ve věci řešeného případu jsem osobou nezávislou a nejsem vůči žádné ze zúčastněných stran podjatý.

H. Seznam příloh

1. Ortofoto mapa LV číslo 34
2. Foto - místní šetření

1. Ortofoto mapa LV číslo 34



2. Foto - místní šetření



Konzultant a důvod jeho přihrání

Konzultant nebyl přihrán.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6/2024.

Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku

Prohlašuji, že jsem si jako znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 30. 11. 1984 č. j. spr. 1835/84 pro základní obor EKONOMIKA – odvětví CENY a ODHADY se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6815/4/2024.

Znalecký posudek je zapsán ve znaleckém deníku pod poř. č. 6815/4/2024.

Svatý Jan nad Malší, 10. 2. 2024

Josef Jan
373 23 Svatý Jan nad Malší 19

602 491 540