

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 026652/2024

O ceně obvyklé spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na pozemku parc.č.st. 2169 jehož součástí je stavba č.p. 823 s příslušenstvím, pozemku parc.č.St. 2170 jehož součástí je stavba č.ev. 1455 a pozemku parc.č. 507/2, ul. Táborská č.p. 823, katastrální území Sezimovo Ústí, obec Sezimovo Ústí, okres Tábor.

Znalec: Pavel Miškovský
náměstí Bořislavka 2029/4
160 00 Praha 6 - Dejvice

Zadavatel: pan JUDr. Jiří Švihla, advokát a insolvenční správce
Lannova tř. 16/13
37001 České Budějovice

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

Insolvenční řízení: KSCB 26 INS 5048/2020

Počet stran: 24 vč. příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 7.2.2024

Vyhotoveno: V Praze 21.03.2024



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Je možné stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na pozemku parc.č.st. 2169 jehož součástí je stavba č.p. 823 s příslušenstvím, pozemku parc.č.St. 2170 jehož součástí je stavba č.ev. 1455 a pozemku parc.č. 507/2, ul. Táborská č.p. 823, katastrální území Sezimovo Ústí, obec Sezimovo Ústí, okres Tábor, objednal pan JUDr. Jirí Švihla - insolvenční správce dlužníka pana Petra Čuby v řízení KSCB 26 INS 5048/2020 za účelem zjištění obvyklé ceny předmětných věcí nemovitých?

1.2. Účel znaleckého posudku

Za účelem stanovení ceny obvyklé.

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

Zadavatel nesdělil znalci skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 07.02.2024 za přítomnosti pana Čuby.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při sběru dat postupoval tak, že si z katastru nemovitostí přes placený portál vyžádal jednotlivé kupní smlouvy již realizovaných prodejů, dále znalec při sběru dat ověřoval vhodnost porovnávaných vzorků v dané lokalitě a další skutečnosti rozhodné pro porovnávací metodu, výčet dat=kupní smlouvy/podklady.

Dále si znalec ověřoval výpis z KN z webového portálu <http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>, dále si vygeneroval katastrální mapu z webové adresy <http://www.sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/>, vybral veškeré zaslané podklady od objednatele posudku, dále vybral definici obvyklé ceny ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- a) Snímek z katastrální mapy.
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV 642.
- c) Skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku a místním šetřením ze dne 7.2.2024.
- d) objednávka znaleckého posudku ve věci řízení KSCB 26 INS 5048/2020.
- e) Fotodokumentace ze dne 7.2.2024.
- f) Definice obvyklé ceny dle Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č. 434/2023 Sb.
- g) Územně-plánovací informace (Úp města Sezimovo Ústí)
- h) Databáze porovnatelných nemovitostí znalce.
- i) Databáze porovnatelných nemovitostí (www.ikarus21.cz)
- j) publikace - Ing. David Dušek, Ph.D.: Základy oceňování nemovitostí (2006)
- k) publikace - Bradáč Albert a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí (2016)

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdroj dat je věrohodný, podklady byly zaslány přímo od objednatele ocenění, skutečnost byla ověřována přímo na místě dne 7.2.2024 za účasti pana Čuby. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Základní pojmy a metody ocenění-výčet jednotlivých definic

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 434/2023 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Definice obvyklé ceny ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto ocenění 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 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. Obvyklá cena není určena podle zákona č. 151/1997 Sb., ale pouze podle definice obvyklé ceny z tohoto zákona.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Tento znalecký posudek je určen dle definice obvyklé ceny viz výše.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při sběru dat postupoval tak, že si z katastru nemovitostí přes placený portál vyžádal jednotlivé kupní smlouvy již realizovaných prodejů, z vlastní databáze porovnatelných nemovitostí vybral vhodné vzorky do porovnání (na základě stanovených kritérií bylo nalezeno 8 realizovaných prodejů, z nich byly následně vybrány 4 objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům), dále znalec při sběru dat ověřoval vhodnost porovnávaných vzorků v dané lokalitě a další skutečnosti rozhodné pro porovnávací metodu, výčet dat=kupní smlouvy/podklady/vlastní databáze porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a vytvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Znalec při zpracování dat postupoval tak, že si ověřoval jednotlivé kupní smlouvy již realizovaných prodejů, dále znalec při zpracování dat ověřoval vhodnost porovnávaných vzorků v dané lokalitě a další skutečnosti rozhodné pro porovnávací metodu, výčet dat=kupní smlouvy/podklady/vlastní databáze porovnatelných nemovitostí, tato veškerá data analyzoval a zohlednil veškeré relevantní informace vedoucí k závěru v odhadu obvyklé ceny.

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce/kupních smluv již realizovaných prodejů a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze historie realitní inzerce a zejména z databáze kupních smluv již realizovaných prodejů.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres Tábor, obec Sezimovo Ústí, k.ú. Sezimovo Ústí
Adresa nemovité věci: Tábořská 823, 391 01 Sezimovo Ústí

- a) Snímek z katastrální mapy.
- b) Výpis z katastru nemovitostí LV 642.
- c) Skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku a místním šetřením ze dne 7.2.2024.
- d) objednávka znaleckého posudku ve věci řízení KSCB 26 INS 5048/2020.

- e) Fotodokumentace ze dne 7.2.2024.
- f) Definice obvyklé ceny dle Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a vyhláška č. 434/2023 Sb.
- g) Územně-plánovací informace (Úp města Sezimovo Ústí)
- h) Databáze porovnatelných nemovitostí znalce.
- i) Databáze porovnatelných nemovitostí (www.ikarus21.cz)
- j) publikace - Ing. David Dušek, Ph.D.: Základy oceňování nemovitostí (2006)
- k) publikace - Bradáč Albert a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí (2016)

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 642. (Čuba Petr, Tábořská 823, 39101 Sezimovo Ústí, spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3, Soukup Tomáš, Tábořská 823, 39101 Sezimovo Ústí, spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3, Soukupová Barbora, Tábořská 823, 39101 Sezimovo Ústí spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3)

Dokumentace a skutečnost

Ke zpracování znaleckého posudku byly shromážděny výše uvedené podklady. Předložené podklady jsou věrohodné a neshledal jsem v nich žádné zásadní vzájemné rozpory.

Místopis

Oceňované nemovitosti leží v obci Sezimovo Ústí, v k.ú. Sezimovo Ústí v ulici Tábořská. Umístěním se jedná o střední část obce. V obci Sezimovo Ústí se nachází kompletní občanská vybavenost. Dopravní obslužnost je zajištěna v rámci autobusové a vlakové dopravy. Okolní zástavbu tvoří především rodinné domy, jedná se o starší zástavbu. Přístup a příjezd k RD je z veřejné, zpevněné komunikace s možností parkování na pozemku. Jedná se o lokalitu pro rezidenční bydlení i pro komerční využití.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> garáže
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní		<input type="checkbox"/> jiné
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	úzké centrum - jiný typ zástavby		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

802/1 Město Sezimovo Ústí, Dr. E. Beneše 21/6, 39101 Sezimovo Ústí

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o rodinný dům č.p. 823, který je osazen v rovinatém terénu a je samostatně stojící. Rodinný dům obsahuje suterén, kde se nachází: 2x sklep, kotelna, prádelna, dílna, dále se zde nachází 1.NP, kde se nachází jedna bytová jednotka o dispozici: tři pokoje, kuchyň, jídelní kout,

předsíň, spíž, koupelna, WC, dále společné prostory schodiště, chodba, komora, veranda, v posledním podlaží-podkroví se nachází: tři pokoje, kuchyň, jídelní kout, předsíň, spíž, koupelna, WC, terasa, dále společné prostory chodba. Obvodové konstrukce jsou z cihelného zdiva, stropy s rovným podhledem, střecha sedlová s osinkocementovou krytinou s vikýři, okna plastová zdvojená, dveře plné a prosklené, schodiště betonové s povrchem teraco, podlaha laminátová, keramická dlažba, betonová, vytápění ústřední plynovým kotlem z kotelny v 1.PP, ohřev TUV plynovým kotlem, standardní kuchyňské linky s vestavnými spotřebiči, digestoře, dřezy, standardní sociální zařízení-sprchové kouty, vany, WC, umyvadla.

Objekt je napojen na veškeré v místě dostupné IS-elektro, kanalizaci, vodovod, plyn. Přístup k nemovitosti je po místní zpevněné komunikaci. Dále se na pozemku nachází vedlejší stavby-garáž/sklad a sklad/dílna. Nemovitost je z roku cca 1965 a je v dobrém stavu s pravidelnou údržbou, bytová jednotka v přízemí je po rekonstrukci z roku 2019 a bytová jednotka v patře je po rekonstrukci z roku 2021.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: NE

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Nemovitá věc je zapsána na LV, byl předložen aktuální originál LV.

Nemovitá věc je užívána v souladu s právním stavem.

K nemovité věci je po právní stránce zajištěn bezproblémový přístup.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: Nemovitá věc není situována v záplavovém území.

Věcná břemena a obdobná zatížení: ANO

ANO Věcné břemeno užívání

Komentář: K nemovité věci se vztahují tato omezení:

-Věcné břemeno užívání

Uvedené věcné břemeno nebylo v ceně obvyklé zohledněno

Ostatní rizika: nejsou/neuvažují se

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Ostatní rizika se neuvažují.

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 823 s příslušenstvím a pozemky - porovnávací metoda

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Znalec při analýze dat postupoval tak, že si ověřoval jednotlivé podklady, dále znalec při analýze dat ověřoval vhodnost umístění v dané lokalitě a další skutečnosti rozhodné pro danou metodu, výčet dat=kupní smlouvy/podklady, tato veškerá data analyzoval a zohlednil veškeré relevantní informace vedoucí k závěru v odhadu.

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda, zde postačovaly čtyři porovnatelné vzorky (veškeré vybrané nemovitosti byly obdobného charakteru, v obdobné lokalitě a obdobného provedení a vybavení). Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za nemovité věci jako celek-přímé porovnání. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 823 s příslušenstvím a pozemky - porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	184,00 m ²
Zastavěná plocha:	141,00 m ²
Plocha pozemků:	492,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD Na Výsluní	
Lokalita:	Na Výsluní 238, Tábor-Měšice	
Popis:	Kupní cena: 7 550 000,- Kč Podl. plocha: 182 m ² Plocha pozemků: 596 Konstrukce: Cihla Listina: V-5672/2023-308 Dat. transakce: 9/2023	
Pozemek:	596,00 m ²	
Užitná plocha:	182,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena		1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná		1,00
K3 Poloha - srovnatelná		1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné		1,00
K5 Celkový stav - mírně lepší		0,95
K6 Vliv pozemku - mírně větší		0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se		1,00



Zdroj: KN

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - mírně lepší; Vliv pozemku - mírně větší; Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se;

Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
7 550 000 Kč	0,90	6 795 000 Kč

Název: RD Bydlinského
Lokalita: Bydlinského 1487, Tábor
Popis: Kupní cena: 5 290 000,- Kč
Podl. plocha: 195 m²
Plocha pozemků: 320
Konstrukce: Cihla
Listina: V-3918/2023-308
Dat. transakce: 6/2023

Pozemek: 320,00 m²

Užitná plocha: 195,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
K2 Velikosti objektu - mírně větší	0,95
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelný	1,00
K5 Celkový stav - mírně lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - menší	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se	1,00



Zdroj: KN

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - mírně větší; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - srovnatelný; Celkový stav - mírně lepší; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se;

Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
5 290 000 Kč	0,99	5 237 100 Kč

Název: RD Chýnovská
Lokalita: Chýnovská 184, Tábor-Měšice
Popis: Kupní cena: 4 850 000,- Kč
Podl. plocha: 157 m²
Plocha pozemků: 480
Konstrukce: Cihla
Listina: V-268/2024-308
Dat. transakce: 1/2024

Pozemek: 480,00 m²

Užitná plocha: 157,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00



Zdroj: KN

K6 Vliv pozemku - srovnatelný	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se	1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - srovnatelná; Poloha - srovnatelná; Provedení a vybavení - srovnatelné; Celkový stav - srovnatelný; Vliv pozemku - srovnatelný; Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se;		
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
4 850 000 Kč	1,00	4 850 000 Kč

Název:	RD Komenského	
Lokalita:	Komenského 3146, Tábor	
Popis:	Kupní cena: 4 300 000,- Kč	
	Podl. plocha: 151 m ²	
	Plocha pozemků: 332	
	Konstrukce: Cihla	
	Listina: V-6430/2023-308	
	Dat. transakce: 10/2023	
Pozemek:	332,00 m ²	
Užitná plocha:	151,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny - realizovaná cena	1,00	
K2 Velikosti objektu - menší	1,10	
K3 Poloha - horší	1,10	
K4 Provedení a vybavení - horší	1,10	
K5 Celkový stav - horší	1,10	
K6 Vliv pozemku - menší	1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se	1,00	
Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - realizovaná cena; Velikosti objektu - menší; Poloha - horší; Provedení a vybavení - horší; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - neuvažuje se;		
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
4 300 000 Kč	1,61	6 923 000 Kč



Zdroj: KN

Minimální jednotková porovnávací cena	4 850 000 Kč/nem.
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 951 275 Kč/nem.
Maximální jednotková porovnávací cena	6 923 000 Kč/nem.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	5 951 275 Kč/nem.
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	5 951 275,00
spoluvlastnický podíl 1/3	/ 3,00
	= 1 983 758,33
Výsledná porovnávací hodnota	1 983 758 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 823 s příslušenstvím a pozemky - porovnávací metoda 1 983 758,- Kč

Porovnávací hodnota

1 983 758,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu, sousedy, stáří nemovitosti 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. Vlivy politicko-správní zahrnují daňovou politiku, územní plánování či veřejné zájmy a vlivy sociálně-demografické naopak politiku sociální, vzdělání, vývoj populace a velikost rodin, životní styl a standard bydlení. 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.

Obvyklou cenou se pro účely zákona 151/1997 Sb. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Porovnávací hodnota nemovitosti má v tomto případě největší vypovídací hodnotu, vzhledem k tomu, že porovnávané vzorky jsou vybírány ve stejné nebo obdobné lokalitě a poté upraveny korekčními koeficienty dle stavebně-technického stavu, polohy a vybavení nemovitostí apod. Všechny odlišnosti i v dalších cenotvorných faktorech jsou v porovnávací hodnotě zohledněny.

Celková obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 je tedy uvažována v částce cca 1 980.000,- Kč.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledkem analýzy je skutečnost, že kupní smlouvy k porovnávaným nemovitostem jsou věrohodné, vhodnost porovnávaných vzorků je dostatečná a lze vycházet s veškerých dodaných podkladů. Jelikož se tedy podařilo najít tyto podklady, lze použít v odhadu obvyklé ceny porovnávací metodu. Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění. Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení.

5.2. Kontrola postupu

V odhadu obvyklé ceny byla vybrána zdrojová data, která byla následně zpracována. Dále byla provedena analýza dat a zformulován a interpretován výsledek, následně byl postup zkontrolován dle:

- A) Definice obvyklé ceny ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto ocenění 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 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Obvyklá cena není určena podle zákona č. 151/1997 Sb., ale pouze podle definice obvyklé ceny z tohoto zákona.
- B) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří a zejména z databáze znalce.
- C) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- D) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v přehledných bodech
- E) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory, koeficienty byly také zdůvodněny
- F) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena.

Na základě této kontroly postupu byl také následně zformulován závěr.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Je možné stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 na pozemku parc.č.st. 2169 jehož součástí je stavba č.p. 823 s příslušenstvím, pozemku parc.č.St. 2170 jehož součástí je stavba č.ev. 1455 a pozemku parc.č. 507/2, ul. Táborská č.p. 823, katastrální území Sezimovo Ústí, obec Sezimovo Ústí, okres Tábor, objednal pan JUDr. Jiří Švihla - insolvenční správce dlužníka pana Petra Čuby v řízení KSCB26 INS 5048/2020 za účelem zjištění obvyklé ceny předmětných věcí nemovitých?

Ano, cenu obvyklou spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 je možné stanovit.

<p style="text-align: center;">Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/3 cca</p>	<p>1 980 000,- Kč</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------

slovy: Jedenmiliondevětsetosmdesáttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 642	5
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 7.2.2024	4

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 2169
Obec:	Sezimovo Ústí [553069]
Katastrální území:	Sezimovo Ústí [747688]
Číslo LV:	642
Výměra [m ²]:	141
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Sezimovo Ústí [405175] ; č. p. 823; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 2169
Stavební objekt:	č. p. 823
Ulice:	Táborská
Adresní místa:	Táborská č. p. 823

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Čuba Petr, Táborská 823, 39101 Sezimovo Ústí	1/3
Soukup Tomáš, Táborská 823, 39101 Sezimovo Ústí	1/3
Soukupová Barbora, Táborská 823, 39101 Sezimovo Ústí	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

Nejsou evidována žádná řízení, v rámci kterých byl zapsán cenový údaj k nemovitosti.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj](#),
[Katastrální pracoviště Tábor](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.03.2024 08:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 2170
Obec:	Sezimovo Ústí [553069]
Katastrální území:	Sezimovo Ústí [747688]
Číslo LV:	642
Výměra [m ²]:	28
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem evidenčním:	Sezimovo Ústí [405175] ; č. ev. 1455; garáž
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 2170
Stavební objekt:	č. ev. 1455
Adresní místa:	č. ev. 1455

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Čuba Petr, Tábořská 823, 39101 Sezimovo Ústí	1/3
Soukup Tomáš, Tábořská 823, 39101 Sezimovo Ústí	1/3
Soukupová Barbora, Tábořská 823, 39101 Sezimovo Ústí	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.03.2024 08:00.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	507/2
Obec:	Sezimovo Ústí [553069]
Katastrální území:	Sezimovo Ústí [747688]
Číslo LV:	642
Výměra [m ²]:	323
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Čuba Petr, Tábořská 823, 39101 Sezimovo Ústí	1/3
Soukup Tomáš, Tábořská 823, 39101 Sezimovo Ústí	1/3
Soukupová Barbora, Tábořská 823, 39101 Sezimovo Ústí	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72904	323

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

[☞](#) Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

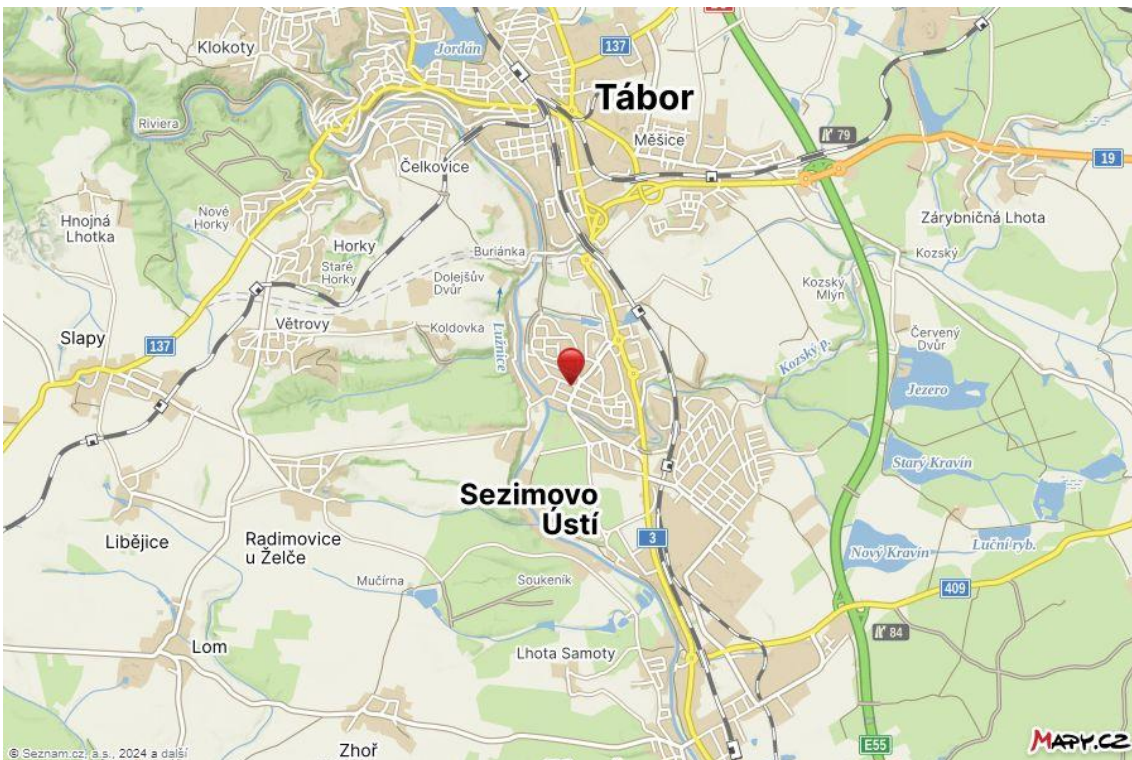
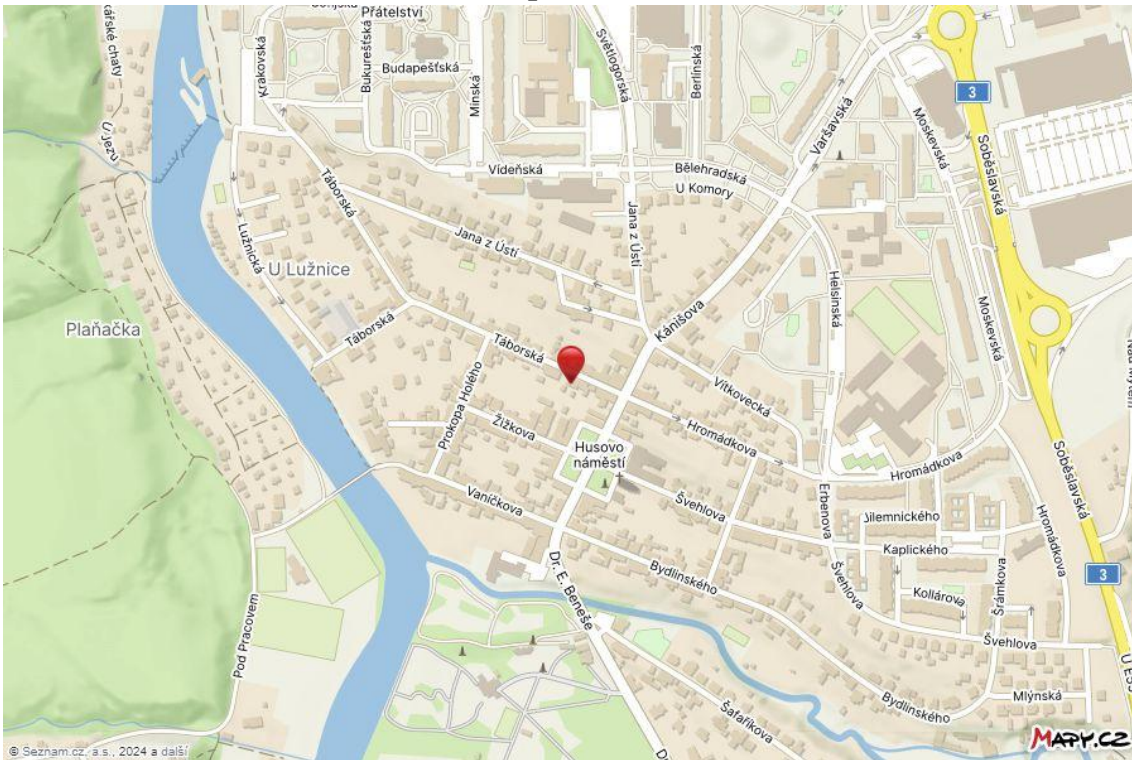
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 21.03.2024 08:00.

Kopie katastrální mapy ze dne 21.3.2024

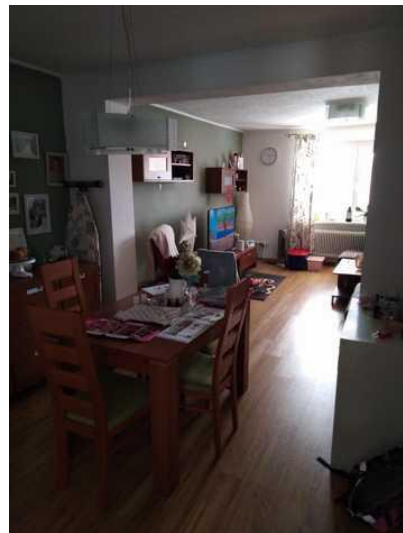
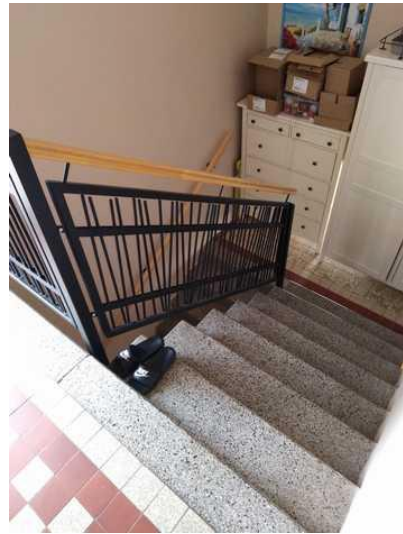


Mapa oblasti











Při zpracování znaleckého posudku nebyl přibrán konzultant.

Označení osoby: Pavel Miškovský - soudní znalec

Za zpracování znaleckého posudku byla písemně sjednána smluvní odměna před započítáním výkonu znalecké činnosti.

POUČENÍ ZNALCE

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 Praze dne 4. 12. 1989 pod č.j. 1189/89 pro základní obor EKONOMIKA - odvětví - ceny a odhady se specializací - Nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 026652/2024.

V Praze 21.03.2024

Pavel Miškovský
náměstí Bořislavka 2029/4
160 00 Praha 6 - Dejvice

