ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 46989/2024

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/Ceny a odhady/ nemovitostí





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovitostí zapsaných na LV č. 105 k. ú. Včelná, obec Včelná, okres České Budějovice

Znalec: Ing. Šárka Řezníčková, Ph.D.
Josefa Hory 1018/8
370 06 České Budějovice

Zadavatel: Okresní soud České Budějovice, Pan JUDr. Eduard Levý
Lidická 20
37001 České Budějovice

Číslo jednací: 28C 285/2023

Tržní hodnota/Obvyklá cena	**6 300 000 Kč**

Počet stran: 23 včetně 7 stran příloh **Počet vyhotovení:** 3

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 09.07.2024 **Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 09.07.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je určit obvyklou cenu nemovitých věcí, a to pro:

- Pozemek parc. č. 445 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 150m^2, jehož součástí je stavba č. p. 239 (rodinný dům) v části obce Včelná,
- pozemek parc. č. 446 (zahrada) o výměře 831m^2, to vše v katastrálním území Včelná, zapsané na LV č. 105 u katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, pro katastrální území Včelná.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro stanovení ceny obvyklé ke dni 9.7.2024 ve věci soudního řízení č. j. 28C 285/2023

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

Nebyly sděleny žádné skutečnosti mající vliv na přesnost posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 09.07.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Základním zdrojem dat pro ocenění jsou:
Katastr nemovitostí pro nalezení realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí
Databáze ČSÚ pro informace o obcích, databáze Valuo
mapové aplikace, územní plány
Informací od zadavatele a majitelů
Rešerše veřejných zdrojů, interních zdrojů, realitní inzerce
Místní šetření a další zdroje

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 105 k. ú. Včelná
snímek katastrální mapy k.ú. Včelná
údaje zjištěné na místě samém při místním šetření konaném dne 9.7.2024,
pořízená fotodokumentace, územní plán města České Budějovice
povodňová mapa
malý lexikon obcí ČR 2020, mapa oblasti, ortofoto mapa
zákony a vyhlášky vztahující se k oceňování nemovitostí
realitní server Sreality a další
cenové údaje z Valuo.cz

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, prohlídka nemovitosti nebyla znalci umožněna, obě strany byly o prohlídce informovány. Byla provedena obhlídka za pomoci majitelky sousední nemovitosti a byla pořízena fotodokumentace. Stavba na pozemku je ve velmi zhoršeném technickém stavu, střecha je poškozena, na spadnutí. Výměra pozemků je převzata z evidence katastru nemovitostí. Na základě uvedených informací a obhlídky považuji data za věrohodná.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice obvyklé ceny dle Zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.
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.
Definice obvyklé ceny dle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách
§ 2 odst. (6) Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná 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 po posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

Porovnávací způsob

Obvyklá (tržní) cena se nejčastěji určuje s obdobnými nemovitostmi, na základě vyhodnocení zrealizovaných prodejů, popř. inzerce. Předpokladem je však dostatečný počet srovnávacích objektů (cenových vzorků), jejich dostatečná podobnost s oceňovanou nemovitosti, znalec musí mít k dispozici údaje o cenách srovnávacích nemovitostí a další potřebné údaje (vlastnosti cenových vzorků) pro vypracování cenového porovnání, jako např. podlahová plocha, zastavěná plocha, technický stav, příslušenství apod.).

Porovnávací způsob je nejvýhodnější pro oceňování stavebních pozemků a dále pro oceňování bytů, protože byty jsou si vzájemně většinou velmi podobné, a tudíž velmi dobře porovnatelné a většinou v dané lokalitě je na trhu velké množství bytů k prodeji.

V tomto případě budeme pro nemovitosti zapsané na LV č. 105 v katastrálním území Včelná stanovovat obvyklou cenu na základě ocenění porovnávacím způsobem.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro účel tohoto znaleckého posudku je nezbytné vymezení předmětu ocenění, který byl Znalci přesně definován zadavatelem. Podrobná specifikace oceňovaných nemovitostí je uvedena níže. Před samotným oceněním je ze strany Znalce provedeno místní šetření předmětných nemovitostí. Místní šetření je provedeno z důvodů ověření všech kvalitativních znaků nemovitých věcí a případné verifikace podkladů předložených zadavatelem znaleckého posudku. Znalcem jsou taktéž prostudovány předložené podklady, přičemž další doplňující podklady a informace jsou získány zhotovitelem znaleckého posudku. Součástí ocenění je provedení analýzy daného segmentu trhu nemovitostí, na jejímž základě je možné indikovat vývoj trhu a jeho vliv na ocenění. Samotné ocenění nemovitých věcí je pak provedeno na základě vhodné metody, zdůvodnění volby postupu je uvedeno dále. Metoda ocenění je volena s ohledem na charakter nemovitostí a účel znaleckého posudku, který je sdělen zadavatelem znaleckého posudku.

Provedení místního šetření:
Schůzka na místě proběhla 9. 7. 2024 bez účasti a možnosti přístupu do stavby. Právním zástupce jedné strany mi bylo sděleno, že nikdo z jeho klientů nedisponuje přístupem do objektu. Nezbylo než zkusit prohlídku provést zkusmo. Přístupová branka je opatřena petlicí a zahrada je zarostlá celkem extenzivní zelení. Podařilo se mi nahlédnout do zahrady přes sousedy, viz fotodokumentace v příloze. Paní majitelka sousední nemovitosti poskytla adekvátní informace k nemovitosti.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Získaná data o oceňované nemovité věci a srovnatelných objektech byla zpracovaná do tabulek. V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec Včelná, k.ú. Včelná
Adresa nemovité věci:	Tř. 5. května 239, 373 82 Včelná

Vlastnické a evidenční údaje

Mgr. Petra Horalíková, Boršovská 1149/5, 370 07 České Budějovice, LV: 105, podíl: 1 / 21
Danuše Javůrková, Sokolská 953/57, 370 05 České Budějovice, LV: 105, podíl: 1 / 7
Božena Převorová, Na Libuši 677, 391 65 Bechyně, LV: 105, podíl: 1 / 7
Petr Sekyra, Pod Břízami 5232, 430 04 Chomutov, LV: 105, podíl: 1 / 7
Božena Sekyrová, Strahovská 244, 382 32 Velešín, LV: 105, podíl: 1 / 7
František Sládek, Krumlovská 225, 382 03 Křemže, LV: 105, podíl: 1 / 14
Marcel Sládek, Krumlovská 450, 382 03 Křemže, LV: 105, podíl: 1 / 14
SUOPELOS s.r.o., Tyršova 885/24, 702 00 Ostrava, LV: 105, podíl: 1 / 7
Miroslav Wolf, Údolí 45, 374 01 Nové Hrady, LV: 105, podíl: 1 / 21
Roman Wolf, K Malši 157, 382 32 Velešín, LV: 105, podíl: 1 / 21

Dokumentace a skutečnost

Objekt kdysi býval rodinným domem, současný stav ale neodpovídá klasifikaci rodinného domu ani vybavením ani konstrukcí. Jedná se spíše o dřevěnou chatu, bez napojení na vodovod, kanalizaci nebo dokonce elektřinu a plyn. Střecha je na spadnutí, hodnota stavby se nulová.

Místopis

České Budějovice jsou statutární město v okrese České Budějovice a správní a kulturní metropole Jihočeského kraje. Leží v Českobudějovické pánvi na soutoku řek Vltava a Malše. Žije v nich 96417 obyvatel, v aglomeraci pak kolem 170 tisíc obyvatel. Historické centrum bylo roku 1980 vyhlášeno městskou památkovou rezervací.

Situace

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

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost v třídě 5. května č. p. 239 je samostatně stojící rodinný dům (dle údaje v katastru nemovitostí), ve skutečnosti se jedná o přízemní jednoduchou dřevěnou stavbu v dezolátní stavu. Střechou zatéká. Objekt je bez napojení na inženýrské sítě, které ale vedou v těsné blízkosti pozemku. Přípojky nejsou zhotoveny. Vzhledem k tomu, že do objektu není přivedena voda, nedisponuje stavba funkční koupelnou či toaletou. Informace jsou převzaty od majitelky sousedního objektu a jsou považovány za věrohodné vzhledem k dlouholetému sousedství a dobrým vztahům s obyvatelem oceňované nemovitosti.
Nemovitosti zapsané na LV č. 105 budeme oceňovat za pomoci porovnávací metody jako nezastavěný stavební pozemek bez přípojek inženýrských sítí.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou	
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: Stavba je zapsaná v KN, ale zápis neodpovídá skutečnosti.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika:	
ANO	Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

3.4. Obsah

1. Hodnota pozemků

1.1. Porovnávací hodnota pozemky k. ú. Včelná

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Bylo použito ocenění prováděné pomocí porovnávací metody se vzorky z realizovaných prodejů a realitní inzerce. Jednotlivé vzorky byly podrobeny průzkumu a byly stanoveny koeficienty zohledňující výhody nebo nedostatky jednotlivých hodnocených parametrů.

4.2. Ocenění

1. Hodnota pozemků

1.1. Porovnávací hodnota pozemky k. ú. Včelná

Porovnávací metoda

Oceňované nemovitosti je nachází na LV č. 105 v katastrálním území Včelná.
Jedná se o pozemky:

- parc. č. 445 s výměrou 150m^2 druhem pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba rodinného domu. To je údaj z katastru nemovitostí, který neodpovídá skutečnosti.

- parc. č. 446 s výměrou 831m^2 druhem pozemku zahrada, způsob ochrany zemědělský půdní fond. BPEJ 55311

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku, jsou oplocené, díky poloze mezi sousedními nemovitostmi. Bez napojení na inženýrské sítě, ale jsou dostupné na hranici pozemku včetně kapličky elektro.

Podle územního plánu se pozemky nachází v ploše stabilizovaného území vymezené pro bydlení. územní plán 8/2022, zpracovatel Projektový atelier AD s.r.o.

Odůvodnění odchylek způsobených korekcí:
KRC „redukce pramene ceny" je 1 v případě, že se jedná o realizovaný prodej. Jde-li o vzorek z realitní inzerce je jeho hodnota snížena minimálně o 10% a jeví-li se vzorek jako více nadhodnocen je koeficient ponížen více.

KMP koeficient „velikosti pozemk"u zohledňuje celkovou velikost srovnávacího pozemku oproti pozemku oceňovanému. Posuzuje se zde též skutečnost, zda pozemek je, s ohledem na jeho velikost a tvar schopný samostatného užívání. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikosti pozemku klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

Ke koeficientu **KPP** „poloha pozemku" uvádím, že je snaha o získání polohově blízkých vzorků, pokud to není možné a jsou zde oceňované nemovitosti situovány výhodněji než konkrétní srovnávací nemovitost, pak má koeficient vyšší hodnotu než 1 a naopak. Odlišnosti v poloze se posuzují v rámci širších geografických vztahů i v rozsahu obce nebo konkrétní lokality.

Ke koeficientu **KDD** „dopravní dostupnost" uvádím, že zohledňuje možnosti samostatného přístupu k oceňovaným nemovitostem ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím a že platí zásada, je-li vzorek klasifikován jako lepší oproti nemovitostem oceňovaným, pak aby reflektoval jejich hodnotu, je třeba jeho cenu snížit, takže úprava ceny představuje srážku a je-li naopak vzorek horší úprava bude mít formu přirážky.

KMZ Koeficient „možnosti zastavění" zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na platný územní plán, ve vztahu k nemovitý věcem srovnávacím.

KIV Koeficient „intenzity využití" pozemků zohledňuje míru využitelnosti oceňovaných nemovitých věcí jsou s ohledem na nemovité věci srovnávací.

KVP Koeficient „vybavenosti pozemku" zohledňuje možnost napojení na inženýrské sítě, případně další vybavenost a případně příslušenství oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

KUV Koeficient „úvahy zpracovatelé ocenění" se užije v případě jiných dalších odlišností, které nejsou vystiženy v předchozích koeficienty.

Platí zásada, pokud je oceňovaný pozemek lepší, výhodnější pak koeficient má vyšší hodnotu než 1 a naopak.

Bylo provedeno porovnání se 7 vzorky, z toho 2 realizované prodeje a 5 nabídek z realitních nabídek.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Včelná V-6162/2024-301, p.č.: 73/1**
Lokalita: Včelná, České Budějovice
Popis: Realizovaný prodej V-6162/2024-301 ze dne 27.6.2024
Pozemek o celkové ploše 990 m^2 v lokalitě Včelná, tř. 5. května. Jižně orientovaný pozemek je rovinatý a nachází se v klidné zástavbě obce. Je kompletně zasíťovaný, elektřina, plyn, kanalizace, vodovod. Příjezdová cesta obecní. Součástí pozemku je také zděný zahradní domek o výměře 56 m^2 a obložená betonová vodní nádrž.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - přípojky	0,95
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
7 300 000	990	7 373,74	0,95	**7 005,05**

Název: **stavební pozemek V-4773/2024-301, p.č.: 394/68**
Popis: V-4773/2024-301 ze dne 20.5.2024
Stavební pozemek v katastru Plav, ale bezprostředně navazující na obec Včelnou, lokalita u lesa, inž. sítě na hranici pozemku

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	1,00

možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**K_C**	[Kč/m^2]
7 717 500	1 575	4 900,00	1,05	**5 145,00**

Název: **stavební pozemek Litvínovice, Šindlovy Dvory**
Lokalita: Litvínovice, Šindlovy Dvory, České Budějovice
Popis: Stavební pozemek pro výstavbu rodinného domu. Všechny inženýrské sítě na pozemku.
s vyhlídkou na Švábův Hrádek/Kleť včetně sítí - plyn, elektřina, voda, kanalizace, chodník, osvětlení - Šindlovy Dvory. V docházkové vzdálenosti škola, školka, nově budovaná sportovní hala, restaurace, malé potraviny, MHD zastávka 400m. Šindlovy Dvory jsou malou vesnicí se základní občanskou vybaveností, nabízející klidné bydlení s dostupností 10min. do ČB.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -			0,90	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,05	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	**Výměra**	**Jednotková cena**	**Koeficient**	**Upravená JC.**
[Kč]	[m^2]	**JC** [Kč/m^2]	**K_C**	[Kč/m^2]
7 990 000	1 123	7 114,87	0,95	**6 759,13**

Název: **Rybářská 291, Boršov**
Lokalita: Rybářská 291, Boršov nad Vltavou, České Budějovice
Popis: Stavební pozemek se nachází v lokalitě pro bydlení Boršov nad Vltavou (Včelná). Pozemek č. parcelní 705/35 o celkové velikosti 976 m^2 je určený pro bydlení, konkrétně pro výstavbu rodinného domu s výškovým využitím max. 1 nadzemní podlaží + možností využití podkroví s odkazem na územní plán. Územní plán dále říká, že plochy pro bydlení (pozemek min. 800 m2) mají intenzitu pro využití stavebních pozemků – zastavitelnost stávající nebo maximálně 25 % pro zastavění samostatným obytným objektem (stavba hlavní), pro samostatné doplňkové stavby, které nejsou spojeny s hlavní stavbou a další zpevněné plochy platí maximálně 35 %. Lze postavit prostorný rodinný dům s garáží a dalšími doplňkovými stavbami. V tuto chvíli se připravuje kompletní zasíťovaní (voda, elektřina, kanalizace) a asfaltová příjezdová cesta s veřejným osvětlením.. Pozice pozemku na vyvýšeném prostranství nabízím skvělé podmínky pro dům s výhledem do krajiny.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00

intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - přípojky	0,95
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **K_C**	Upravená JC. [Kč/m^2]
7 000 000	976	7 172,13	0,86	**6 168,03**

Název: **pozemek Roudné**
Lokalita: Roudné, okres České Budějovice
Popis: K prodeji stavební pozemek o výměře 828 m^2 v obci Roudné. Pozemek je dle územního plánu určen ke stavbě rodinného domu. Zastavitelnost pozemku je 30 %. Elektřina, odpad i voda z veřejné sítě jsou na hranici pozemku. Pozemek je kompletně oplocený a je na něj přístup z obecní komunikace. Obrovskou výhodou je, nájezd na dálnici D3 vzdálen jen cca 1 kilometr. Do Českých Budějovic se dostanete během pár minut prostřednictvím MHD. Zastávka je od pozemku vzdálená asi 60 m.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - také bez přípojek	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient **K_C**	Upravená JC. [Kč/m^2]
5 590 000	828	6 751,21	0,90	**6 076,09**

Název: **Roudné stavební pozemek 612 m2**
Lokalita: U Kapličky, Roudné
Popis: K prodeji rovinatý obdélníkový pozemek o velikosti 612 m2 určený dle územního plánu především k výstavbě rodinného domu v lokalitě Roudné u Českých Budějovic. Pozemek je přímo přístupný z obecní asfaltové komunikace. Rozměry pozemku jsou cca 32 x 19 m. Nachází se ve slepé ulici, což zaručuje uživatelům maximální klid. Pozemek je veden v územním plánu obce Roudné jako stavební (Br 14 – Plochy bydlení – městské v rodinných domech). K pozemku jsou přivedeny veškeré inženýrské sítě. Elektřina, plyn a kabelové připojení internetu CETIN jsou zavedeny do pilíře umístěného na hranici pozemku. Na hranici pozemku je též doveden veřejný vodovod a kanalizace. Parcela se nachází zcela mimo záplavovou oblast, dobré spojení MHD.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00

možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - přípojky	0,95
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
4 850 000	612	7 924,84	0,86	**6 815,36**

Název: **Roudné stavební pozemek 539 m2**
Lokalita: Plavská, Roudné
Popis: K prodeji stavební parcelu č. 430/98 o velikosti 539 m2. Parcela se nachází v katastrálním území obce Roudné u Českých Budějovic. Pozemek je rovinatý a maximálně vhodný pro výstavbu rodinného domu. Bylo vydáno stavební povolení na kompletní zasíťování, jehož realizace začne ve 2. čtvrtletí r. 2024. Pozemek je dle platného územního plánu zastavitelný z 30%. V obci samotné je dobrá dostupnost obchodů a služeb, MHD. V obci také najdete školku a moderní multifunkční hřiště.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku - přípojky	0,95
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
4 300 000	539	7 977,74	0,86	**6 860,86**

Minimální jednotková porovnávací cena	5 145,00 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 404,22 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	7 005,05 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Kategorie stavebních pozemků si zachovává svou hodnotu, neklesá a spíše roste, protože stavebních pozemků ubývá. V místech, která jsou určena dle územních plánů k zástavbě, cena pozemků roste, v závislosti na možnostech využití pozemků.

Všechny výhody a nevýhody, příležitosti a omezení nemovitosti byly zohledněny v použitých koeficientech a vypočtená jednotková cena se dá považovat za realizovatelnou tržní cenu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	445	150	6 404,22		960 633
zahrada	446	831	6 404,22		5 321 907
Celková výměra pozemků		**981**	**Hodnota pozemků celkem**		**6 282 540**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Hodnota pozemků

1.1. Porovnávací hodnota pozemky k. ú. Včelná 6 282 540,- Kč

Hodnota pozemku	**6 282 540 Kč**

Tržní hodnota	**6 300 000 Kč**
slovy: šest milionů tři sta tisíc Kč	

Silné stránky

Klidná a rezidenční lokalita pro bydlení ve stabilizovaném, zastavěném území.

Slabé stránky

Přípojky nejsou zhotoveny. Stavba je v dezolátním stavu, objektivně neobyvatelná.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Na základě provedených výpočtů a porovnání s realizovanými prodeji a inzerovanými nabídkami se započtením omezujících vlivů stanovuji obvyklou tržní hodnotu nemovitostí zapsaných na LV č. 105 katastrální území Včelná ve výši vypočtené porovnávací hodnoty zaokrouhlené na statisíce na 6 300 000 Kč k aktuálnímu datu 9. 7. 2024. Tuto hodnotu lze považovat za obvyklou cenu nemovitosti.

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Mgr. Petra Horalíková, Boršovská 1149/5, 370 07 České Budějovice, LV: 105, podíl: 1 / 21	300 000,- Kč
Danuše Javůrková, Sokolská 953/57, 370 05 České Budějovice, LV: 105, podíl: 1 / 7	900 000,- Kč
Božena Převorová, Na Libuši 677, 391 65 Bechyně, LV: 105, podíl: 1 / 7	900 000,- Kč
Petr Sekyra, Pod Břízami 5232, 430 04 Chomutov, LV: 105, podíl: 1 / 7	900 000,- Kč
Božena Sekyrová, Strahovská 244, 382 32 Velešín, LV: 105, podíl: 1 / 7	900 000,- Kč
František Sládek, Krumlovská 225, 382 03 Křemže, LV: 105, podíl: 1 / 14	450 000,- Kč
Marcel Sládek, Krumlovská 450, 382 03 Křemže, LV: 105, podíl: 1 / 14	450 000,- Kč
SUOPELOS s.r.o., Tyršova 885/24, 702 00 Ostrava, LV: 105, podíl: 1 / 7	900 000,- Kč
Miroslav Wolf, Údolí 45, 374 01 Nové Hrady, LV: 105, podíl: 1 / 21	300 000,- Kč
Roman Wolf, K Malši 157, 382 32 Velešín, LV: 105, podíl: 1 / 21	300 000,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr vzorků 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 hodnota byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Byly zjištěny slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze, databáze Valuo.cz a data z realitních serverů a kanceláří, informace z katastru nemovitostí

B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze

C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách

D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory

E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena tržní hodnota a obvyklá cena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je určit obvyklou cenu nemovitých věcí, a to pro:

- Pozemek parc. č. 445 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 150m^2, jehož součástí je stavba č. p. 239 (rodinný dům) v části obce Včelná,
- pozemek parc. č. 446 (zahrada) o výměře 831m^2, to vše v katastrálním území Včelná, zapsané na LV č. 105 u katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, pro katastrální území Včelná.

Odpověď na znalecké otázky:
Současná obvyklá cena nemovitostí zapsaných na LV č. 105 v katastrálním území Včelná je stanovena na 6 300 000 Kč.

Tržní hodnota	**6 300 000 Kč**
slovy: šest milionů tři sta tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

- popis nemovitosti je správný a nemovitost je prodejná
- půjčky a pohledávky nejsou brány v úvahu
- zpracovatel nebere na sebe žádnou zodpovědnost za právní záležitosti, zvláště ty ovlivňující vlastnictví nemovitosti
- objednatelem předané informace jsou považovány za spolehlivé a věrohodné
- odhadce nepřebírá zodpovědnost ohledně technických a inženýrských metod, jež by byly zapotřebí k odhalení vnitřních a skrytých vad nemovitosti
- odhad a cena uvedená se dá aplikovat pouze na výše popsanou nemovitost a k uvedenému datu
- rozdělení odhadu pozemků a nemovitostí je nepřípustné pro žádné účely, pokud není uvedeno výslovně jinak
- zpracovatel není povinen svědčit u soudu ohledně nemovitosti, pokud nebylo předem dohodnuto
- poplatek za vyhotovení tohoto materiálu nezahrnuje účast u soudu a toto musí být dohodnuto v separátní smlouvě
- tento odhad nemůže být použit bez předchozího povolení zpracovatele žádnou jinou osobou kromě objednatele nebo jeho zástupce
- vlastnictví této zprávy neopravňuje k reprodukci nebo publikaci a je neplatná pokud neobsahuje originální podpis zpracovatele

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 46989/2024

	počet stran A4 v příloze:
Katastrální mapa LV č. 105 k.ú. Včelná	1
List vlastnictví č. 105, k. ú. Včelná	1
Fotodokumentace	1
Povodňová mapa	1
Usnesení č.j. 28C 285/2023 Zadání znaleckého posudku	3


529/2
529/102
529/134
796/29
796/23
796/28
796/27
796/26
796/25
315/2
315/1
314/1
314/3
314/2
318
317
321
320
319/2
319/1
323
322/1
322/4
322/2
322/3
324/1
327/2
327/1
326/2
326/1
324/2
325/2
325/1
329
328/2
328/1
328/4
331
330/1
332/1
332/2
330/3
330/2
332/5
332/4
332/6
332/3
333
335/4
335/9
335/5
335/7
335/3
335/6
335/2
335/8
335/1
334
303
307/2
306/2
306/1
305/1
304
305/3
305/2
302/3
302/1
302/4
302/2
301/3
301/1
301/2
445
446
447
444
448
449
450
452/3
453
452/1
451
443
441
442/1
454
455
442/2
456/2
457/3
456/1
457/4
Dlouhá
337/7
336
337/2
337/8
337/9
337/1
338/2
337/6
337/5
338/1
340/7
337/3
337/4
340/3
440/2
440/1
1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	**105**
Katastrální území:	Včelná [777382]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Horalíková Petra Mgr., Boršovská 1149/5, České Budějovice 7, 37007 České Budějovice	1/21
Javůrková Danuše, Sokolská 953/57, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice	1/7
Převorová Božena, Na Libuši 677, 39165 Bechyně	1/7
Sekyra Petr, Pod Břízami 5232, 43004 Chomutov	1/7
Sekyrová Božena, Strahovská 244, 38232 Velešín	1/7
Sládek František, Krumlovská 225, 38203 Křemže	1/14
Sládek Marcel, Krumlovská 450, 38203 Křemže	1/14
SUOPELOS s.r.o., Tyršova 885/24, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	1/7
Wolf Miroslav, Údolí 45, 37401 Nové Hrady	1/21
Wolf Roman, K Malši 157, 38232 Velešín	1/21

Pozemky

Parcelní číslo
445; součástí pozemku je stavba
446

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 18.03.2024 16:00.

© 2004 - 2024 Český úřad zeměměřický a katastrální

Verze 6.4.0 b2 [WWW6]

Fotodokumentace













Povodňová mapa společnosti Intermap Technologies, s.r.o.

Zpráva o nebezpečí povodně

Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj:	Jihočeský	**Katastrální území:**	Včelná [777382]
Okres:	České Budějovice	**Parcelní číslo:**	445
Obec:	Včelná		

Riziková zóna

Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní

- Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 9.7.2024

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licencni-podminky-nemo-report/.

©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

USNESENÍ

Okresní soud v Českých Budějovicích rozhodl samosoudcem JUDr. Eduardem Levým ve věci

žalobkyně: **SUOPELOS s.r.o.,** IČ: 27845541,
se sídlem Tyršova 885/24, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava,
právně zastoupené JUDr. Ladislavem Soukupem, advokátem,
se sídlem Budovatelská 2030, 397 001 Písek,

proti

žalovaným:
1) **Petra Horalíková,** narozena 30. 11. 1991
bytem Boršovská 1149/5, 370 07 České Budějovice
2) **Danuše Javůrková,** narozena 29. 4. 1956
bytem Sokolská 953/57, 370 05 České Budějovice
3) **Božena Převorová,** narozena 16. 10. 1932
bytem Na Libuši 677, 391 65 Bechyně
4) **Petr Sekyra,** narozen 19. 9. 1965
bytem Pod Břízami 5232, 430 04 Chomutov
5) **Božena Sekyrová,** narozena 10. 6. 1937
bytem Strahovská 244, 382 32 Velešín
6) **František Sládek**, narozen 5. 3. 1974
bytem Krumlovská 225, 382 03 Křemže
7) **Marcel Sládek,** narozen 8. 4. 1970
bytem Krumlovská 450, 382 03 Křemže
8) **Miroslav Wolf**, narozen 6. 6. 1958
bytem Údolí 45, 374 01 Nové Hrady
9) **Roman Wolf,** narozen 14. 5. 1968
bytem K Malši 157, 382 32 Velešín
právně zastoupených Mgr. Janem Úlehlou, advokátem,
se sídlem Krajinská 224/37, 370 01 České Budějovice,

o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, o ustanovení znalce,

takto:

I. Soud ustanovuje **Ing. Šárku Řezníčkovou, Ph.D.**, IČ: 69101051, se sídlem Josefa Hory 1018/8, 370 06 České Budějovice, znalcem z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalci se ukládá, aby podal znalecký posudek písemně ve 3 vyhotoveních do 60 dnů od doručení soudního spisu.

Podání znaleckého posudku není žádáno jako spěšné.

Úkolem znalce je určit současnou obvyklou cenu nemovitých věcí, a to pozemku parc. č. 445 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 150 m2, jehož součástí je stavba v části obce Včelná č.p. 239 (rodinný dům), a pozemku parc. č. 446 (zahrada) o výměře 831

Shodu s prvopisem provedla Radka Veselská.

m2, to vše v katastrálním území Včelná, zapsáno na LV č. 105 u KÚ pro Jčk, KP České Budějovice, pro kat. území a obec Včelná.

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě; ze závažných důvodů může soud požádat o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené lhůty znalecký posudek, může mu být uložena pořádková pokuta až do výše 50 000 Kč. Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti, nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soud.

Podá-li znalec nepravdivý, hrubě zkreslený nebo neúplný znalecký posudek anebo uvede-li nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, anebo zamlčí-li takovou okolnost, spáchá tím trestný čin (§ 346 zák. č. 40/2009 Sb., trestního zákoníku).

II. Soud podle § 127 odst. 4 zák. č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř."), **ukládá** účastníkům řízení, aby znalci poskytli veškerou součinnost nezbytnou k vypracování znaleckého posudku. Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle § 127 odst. 4 o. s. ř., může soud uložit pořádkovou pokutu až do výše 50 000 Kč.

III. Soud **ukládá** žalobci, aby zaplatil zálohu na náklady důkazu znaleckým posudkem ve výši 10 000 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto usnesení, jinak nelze důkaz navrhovaný účastníkem provést.

Zálohu je třeba zaplatit na účet č. …6015-1227231/0710……., v.s. …2811028523……

Poučení:

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné. Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudu. Účastníci řízení se mohou vyjádřit k osobě znalce ve lhůtě 5 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soud.

České Budějovice 5. března 2024

JUDr. Eduard Levý, v.r.
samosoudce

Upozornění:

I. Má-li účastník za to, že jsou u něj splněny podmínky pro osvobození od soudních poplatků, může navrhnout, aby mu bylo přiznáno osvobození od soudních poplatků. Jestliže mu soud přizná osvobození od soudních poplatků, je zproštěn povinnosti platit zálohu na náklady důkazu.

II. Náklady, které vzniknou účastníku řízení (jeho zástupci) v souvislosti se splněním povinností, uložených mu tímto usnesením ve výroku II., zejména hotové výdaje a ušlý výdělek, patří do jeho nákladů řízení. O náhradě nákladů řízení rozhodne soud v rozhodnutí, kterým se u něj řízení končí.

III. Ten, komu byla uložena tímto usnesením ve výroku II. povinnost a není účastníkem řízení (jeho zástupcem), má právo na náhradu hotových výdajů a ušlého výdělku. Nárok musí uplatnit u soudu nejpozději do tří dnů ode dne, kdy splnil tuto povinnost nebo kdy mu bylo oznámeno, že splnění povinnosti není pro podání znaleckého posudku třeba, jinak zaniká.

Shodu s prvopisem provedla Radka Veselská.

Ušlý výdělek je třeba doložit potvrzením zaměstnavatele (jde-li o osobu v pracovním poměru nebo v poměru obdobném pracovnímu poměru) nebo posledním pravomocným platebním výměrem orgánu vykonávajícího správu daně, jenž předchází dni, za který je ušlý výdělek požadován (jde-li o osobu, která je výdělečně činná jinak než v pracovním poměru nebo v poměru obdobném pracovnímu poměru). Náhradu jízdného/přepravného je třeba doložit předložením jízdenky z hromadného veřejného dopravního prostředku, popřípadě podle právních předpisů o cestovních náhradách, bylo-li k cestě použito vlastní motorové vozidlo a uložená povinnost byla splněna v jiném místě, než kde žadatel bydlí, pracuje nebo se dočasně zdržuje. Náhradu dalších nákladů je třeba doložit doklady o jejich vynaložení.

Shodu s prvopisem provedla Radka Veselská.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění. Znalečné účtuji dokladem č. 2024115.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem zpracovala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích dne 23.5.2017 pod poř. Číslem 2074/z, pro základní obor Ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 46989/2024.

V Českých Budějovicích 09.07.2024

Ing. Šárka Řezníčková, Ph.D.
Josefa Hory 1018/8
370 06 České Budějovice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.5.