

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 25370/2023

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/27 nemovité věci - jednotky č. 3078/101, v budově č.p. 3078, příslušející k části obce Tábor, na pozemcích p.č. 2161/2 a p.č. 2161/5, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 76810/503062, vše zapsané na listu vlastnictví č. 11487 a listu vlastnictví č. 11189, vše v k.ú. Tábor, obec Tábor, okres Tábor.

Zadavatel posudku:

Mgr. Pavla Fučíková
soudní exekutor, Exekutorský úřad Ostrava
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava - Mariánské Hory
IČ: 63691540

Číslo jednací zadavatele:

024 EX 4703/14-175

Číslo položky v evidenci posudků:

044541/2023

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu
s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů,
podle stavu ke dni 13.6.2023 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 9.8.2023

A. NÁLEZ

1. Zadání znaleckého posudku

Odborná otázka:

Na základě usnesení, 14.3.2023, vydané Exekutorským úřadem Ostrava, **Mgr. Pavla Fučíková**, č.j. **024 EX 4703/14-175**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/27 nemovité věci - jednotky č. 3078/101, v budově č.p. 3078, příslušející k části obce Tábor, na pozemcích p.č. 2161/2 o výměře 1000 m² a p.č. 2161/5 o výměře 126 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 76810/503062, vše zapsané na listu vlastnictví č. 11487 a listu vlastnictví č. 11189, vše v k.ú. Tábor, obec Tábor, okres Tábor.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **024 EX 4703/14-175**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

Skutečnosti sdělené zadavatelem:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.***“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

První prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 27.3.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše. Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí.

Druhá prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 13.6.2023 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše, matky povinného a oprávněné z věcného břemen, paní Jitky Bursíkové a právního zástupce povinného paní JUDr. Věry Valné.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 11487, pro k.ú. Tábor, obec Tábor, okres Tábor, vyhotovený objednavatelem, dne 14.3.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Výpis z katastru nemovitostí č. 11189, pro k.ú. Tábor, obec Tábor, okres Tábor, vyhotovený objednavatelem, dne 14.3.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Tábor, obec Tábor, okres Tábor, vyhotovený znaleckou kancelář, dne 13.6.2023, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 10.12.2007.

Kopie Smlouvy o převodu vlastnictví a zřízení věcného břemene ze dne 20.8.2008.

Kopie Technické zprávy monitoringu stavu odpadního potrubí pod objektem č.p. 3078, z roku 2021, vyhotovená společností ČEVAK a.s.

Informace o provedených opravách a sondách v I. podzemním podlaží objektu z důvodu výskytu vysoké vlhkosti

Kopie Znaleckého posudku č. 21-07-2015/156 ze dne 21.7.2015 vyhotovený BDO Appraisal services - Znalecký ústav s.r.o..

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Jihočeský
Obec: Tábor
Katastrální území: Tábor (764701)

List vlastnictví číslo: 11487

Vlastník:

Mikuš David
Hřbitovní 1285, 33023 Nýřany

Podíl: 1/27

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/27 nemovité věci - jednotky č. 3078/101, v budově č.p. 3078, příslušející k části obce Tábor, na pozemcích p.č. 2161/2 a p.č. 2161/5, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 76810/503062, vše zapsané na listu vlastnictví č. 11487 a listu vlastnictví č. 11189, vše v k.ú. Tábor, obec Tábor, okres Tábor, která se nachází v I. podzemním podlaží výše uvedeného vyzdívávaného, podsklepeného, netyповého, bytového domu celkem se šesti nadzemními podlažimi. Objekt je vybaven osobním výtahem. Objekt je situován v zastavěné části města, a to na ulici Nerudova. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemcích p.č. 2148 a p.č. 2184, které jsou ve vlastnictví města Tábor. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt pravděpodobně původně postaven cca v roce 2007. V průběhu životnosti objektu bylo provedeno množství sond a obnažení svíslého zdiva v I. podzemním podlaží objektu, a to z důvodu výskytu vysoké vlhkosti. Dále byl proveden monitoring stavu odpadního potrubí pod objektem č.p. 3078, na základě kterého bylo zjištěno, že odpadní potrubí se nachází v havarijním stavu. Zejména se jedná o nedostatky ve formě usazování sedimentů s důvodu nedostatečného spádu, silného zanesení sedimenty, výskytu stálých hladin z důvodu protispádu na potrubí.

Dle dostupných podkladů a dle místního šetření bylo zjištěno, že ideálnímu spoluvlastnickému podílu ve výši 1/27 přísluší užívání jednoho garážového stání č. 101.26 určeného pro jeden osobní automobil, které je situováno v I. podzemním podlaží výše uvedeného bytového domu. Dále bylo zjištěno, že hromadná garáž sestává celkem ze 27 garážových stání, kdy ke dni vyhotovení tohoto znaleckého posudku je přibližně 6 stání neužíváno právě z důvodu výskytu nadměrné vlhkosti ve svíslém zdivu (z důvodu výskytu vlhkosti je rovněž mimo provoz vzduchotechnika a prostor u výtahu je celoročně vytápěn, což má za následek zvýšené provozní náklady jednotky!). Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění uvažována jako podprůměrná, a to zejména z důvodu výše uvedených skutečností.

Základy včetně zemních prací:	betonové	<i>částečná izolace</i>
Svislé konstrukce:	zděné z části vlhké	
Stropy:	betonové	
Krov, střecha:	plochá	
Krytiny střech:	standardní	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	vápenné hladké omítky (z části chybí - obnažené zdivo)	
Úprava vnějších povrchů:	kontaktní zateplovací systém, keramický obklad	
Vnitřní obklady:	-	
Schody:	betonové	
Dveře:	dřevěné náplňové	
Okna:	plastová zdvojená	
Povrchy podlah:	betonové	
Vytápění:	celoročně vytápěn pouze prostor u výtahu (společným plynovým kotlem pro BD)	

Elektroinstalace:	220V
Bleskosvod:	ANO
Vnitřní vodovod:	-
Vnitřní kanalizace:	-
Vnitřní plynovod:	-
Ohřev vody:	-
Vybavení kuchyní:	-
Vnitřní hygienické vybavení:	-
Výtahy:	osobní výtah
Ostatní:	vzduchotechnika (mimo provoz)
Instalační prefabrikovaná jádra:	-

- vybavení jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

Podlahové plochy (PP):

Celková podlahová plocha

768,10 m²

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedených věcných břemen.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Věcná práva
 - a) Věcné břemeno ze dne 20.8.2008
 - b) Věcné břemeno ze dne 22.5.2006
 - c) Věcné břemeno ze dne 1.3.2007
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění

1) Věcná práva

1.a) Cenový předpis

1.a.1) Věcné břemeno ze dne 20.8.2008 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene užívání k podílu 1/27, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 20.08.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.08.2008. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Bursíková Jitka, Nerudova 3078, 390 02 Tábor

a vázne na:

- Jednotka: 3078/101

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny, která je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

V tomto konkrétním případě bude roční užitek stanoven ze simulovaného nájemného, které je určeno ve výši 5% z výsledné obvyklé ceny. Tento postup volíme z důvodu zajištění co nejvyšší možné objektivity a přesnosti výsledků znaleckého posudku.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

- a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;
- b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;
- c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

Roční užitek z břemene (0,05 × 445 000,- Kč)	ru_o	=	22 250,- Kč
Věcné břemeno je zřízeno na dobu života oprávněného			
Věk oprávněného			71
Doba trvání břemene	n	=	11 roků
Míra kapitalizace	u		4,50 %
Míra kapitalizace setinná	$p = u / 100 \%$		0,0450
Hodnota věcného břemene	$CB_U = ru_o \times \frac{(1+p)^n - 1}{(1+p)^n \times p}$	=	180 058,93 Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného		×	-1
Hodnota věcného břemene		=	- 180 060,- Kč

1.a.2) Věcné břemeno ze dne 22.5.2006 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) průchodu a průjezdu podél hranice pozemku o šíři 5,3m, zatížení je vyznačeno v geometrickém plánu č. 4051-1209/2005, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 22.05.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.05.2006. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Parcela: 2161/1

a vázne na:

- Jednotka: 3078/101

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:			10 000,- Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného,		×	-1
Hodnota věcného břemene:		=	-10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	<u>1 / 27</u>
Cena po úpravě:	=	-370,37 Kč
Hodnota věcného břemene:	=	-370,37 Kč

1.a.3) Věcné břemeno ze dne 1.3.2007 – § 16b zákona č. 151/1997 Sb. v účinném znění

Jedná se o ocenění věcného břemene užívání části pozemku v rozsahu geom. plánu č. 4221-4/2007 za účelem zřízení, provozu, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení a za účelem zřízení, provozu, údržby a oprav skříňového rozvaděče, které bylo zřízeno listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 01.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.03.2007. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 190 00 Praha 9
a vázne na:

- Jednotka: 3078/101

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.

Podle odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:		10 000,- Kč
Věcné břemeno jako závada na nemovitosti povinného,	×	-1
Hodnota věcného břemene:	=	-10 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	<u>1 / 27</u>
Cena po úpravě:	=	-370,37 Kč
Hodnota věcného břemene:	=	-370,37 Kč

Ceny věcných práv – Cenový předpis:

1) Věcné břemeno ze dne 20.8.2008	-180 060,- Kč
2) Věcné břemeno ze dne 22.5.2006	-370,37 Kč
3) Věcné břemeno ze dne 1.3.2007	-370,37 Kč
Cena věcných práv činí celkem:	-180 800,74 Kč
Cena po zaokrouhlení:	-180 800,- Kč

2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitosti“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),

- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Identifikace porovnatelných vzorků:

1) Garáž, k.ú. Tábor, okres Tábor

Pozemek: 1773, LV 4663 *Součástí je stavba: Tábor, č.e. 1246, garáž*

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2023 13:44:49. Zápis proveden dne 26.01.2023. V-60/2023-308

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1773, LV 4663 *Součástí je stavba: Tábor, č.e. 1246, garáž*

2) Garáž, k.ú. Tábor, okres Tábor

Pozemek: 2921, LV 6519 *Součástí je stavba: Tábor, č.e. 159, garáž*

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 475.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2022 13:36:50. Zápis proveden dne 07.06.2022. V-3569/2022-308

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 2921, LV 6519 *Součástí je stavba: Tábor, č.e. 159, garáž*

3) Garáž, k.ú. Tábor, okres Tábor

Pozemek: 3377/7, LV 16010 *Součástí je stavba: Tábor, č.e. 224, garáž*

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2023 10:45:46. Zápis proveden dne 12.04.2023. V-1730/2023-308

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 3377/7, LV 16010 *Součástí je stavba: Tábor, č.e. 224, garáž*

4) Garáž, k.ú. Tábor, okres Tábor

Pozemek: 4388, LV 10716 *Součástí je stavba: Tábor, č.e. 1010, garáž*

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2022 10:53:49. Zápis proveden dne 12.08.2022. V-5201/2022-308

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 4388, LV 10716 *Součástí je stavba: Tábor, č.e. 1010, garáž*

Seznam porovnávaných objektů:

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	K_{typu} (samostatná/garážové stání)	$K_{stáří}$	$K_{technického}$ stavu	K_{datum} realizace	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
1) Garáž, k.ú. Tábor, okres Tábor					500 000,- Kč	1,00 garážové stání
1,00	1,05	0,90	1,10	1,00	481 000,48 Kč	1,0
2) Garáž, k.ú. Tábor, okres Tábor					475 000,- Kč	1,00 garážové stání
1,00	1,05	0,90	1,10	0,96	475 990,06 Kč	1,0
3) Garáž, k.ú. Tábor, okres Tábor					400 000,- Kč	1,00 garážové stání
1,00	1,05	0,90	1,05	1,00	403 124,21 Kč	1,0
4) Garáž, k.ú. Tábor, okres Tábor					400 000,- Kč	1,00 garážové stání
1,00	1,05	0,90	1,05	0,98	411 351,24 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{typu} \text{ (samostatná/garážové stání)} \times K_{stáří} \times K_{technického} \text{ stavu} \times K_{datum} \text{ realizace})$

Minimální jednotková cena za garážové stání: 403 124,21 Kč

Průměrná jednotková cena za garážové stání ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 442 866,50 Kč

Maximální jednotková cena za garážové stání: 481 000,48 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za garážové stání: 442 866,50 Kč

Jednotkové množství: × 1,00 garážové stání

Porovnávací hodnota: = 442 866,50 Kč

**Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhloeno,
bez zohlednění váznoucích věcných břemen):**

445 000,- Kč

C. ODŮVODNĚNÍ

Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici (viz 3. *Podklady pro vypracování znaleckého posudku.*) Vlastní zpracování dat, výběr porovnatelných vzorků a jejich adjustace je patrná z části B. POSUDEK. Zpracovatel zkoumal vzorky k porovnání ze stejného, či z okolních katastrálních území.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- kompletní občanská vybavenost města
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- výskyt nadměrné vlhkosti svislých konstrukcí
- odpadní potrubí pod objektem se nachází v havarijním stavu

D. ZÁVĚR

Na základě usnesení, 14.3.2023, vydané Exekutorským úřadem Ostrava, **Mgr. Pavla Fučíková**, č.j. **024 EX 4703/14-175**, byla přibrána znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/27 nemovité věci - jednotky č. 3078/101, v budově č.p. 3078, příslušející k části obce Tábor, na pozemcích p.č. 2161/2 o výměře 1000 m² a p.č. 2161/5 o výměře 126 m², včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemkům v rozsahu 76810/503062, vše zapsané na listu vlastnictví č. 11487 a listu vlastnictví č. 11189, vše v k.ú. Tábor, obec Tábor, okres Tábor.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

REKAPITULACE

Cena zjištěná porovnávacím způsobem (bez zohlednění váznoucích věcných břemen)	445 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena viz výše) na ideálním spoluvlastnickém podílu 1/27 k jednotce č. 3078/101.*	- 180 800,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

445 000,- Kč (Obvyklá cena **bez zohlednění** váznoucích práv a závad)
Cena slovy: čtyřistačtyřicetpěttisíc Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

264 200,- Kč (Obvyklá cena **se zohledněním** váznoucích práv a závad)
Cena slovy: dvěšestšedesátčtyřitisícdvěstě Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada

V Praze, dne 9.8.2023

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Ing. Tomáš Vingrálek
znalec, jehož prostřednictvím znalecká
kancelář vykonává svou činnost

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie Smlouvy o převodu vlastnictví

Náhled katastrální mapy

**Advokátní kancelář**

JUDr. Ivo Danielowitz, registrovaný u České advokátní komory pod č. 2877
JUDr. Lenka Danielowitzová, registrovaná u České advokátní komory pod č. 4019
Smetanova 664, 390 02 Tábor
tel. 381 258 104, e-mail: advokatka@danielowitz.cz

Smlouva
o převodu vlastnictví jednotky
a zřízení věcného břemene

Smluvní strany:**prodávající**

Domy Tábor s.r.o.

sídlo: 390 02 Tábor, Herlošova 2925

identifikační číslo 260 67 226

jednající panem Karlem Berkou, jednatelem společnosti

zapsaný v obchodním rejstříku Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C,
vločka 11889

na straně jedné, a

kupující a povinný z věcného břemene

David Mikuš, [redacted], trvale bytem Roudná 200, 392 01 Soběslav, ženatý,
státní příslušnost Česká republika

za účasti manželky kupujícího a povinného z věcného břemene Vlasty Mikušové, r.č.

[redacted], vdané, trvale bytem Na Sklárně 1235, 330 23 Nýřany

na straně druhé

a

oprávněná z věcného břemene

Jitka Bursíková, r.č. [redacted], trvale bytem Nerudova 3078, 390 02 Tábor,

na straně třetí

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o převodu vlastnictví
jednotek a o zřízení věcného břemene:

I. Označení nemovitosti a převáděné jednotky

1. Prodávající prohlašuje, že je výlučným vlastníkem:

- bytové jednotky číslo 3078/304 v 3. NP v domě čp. 3078 v Nerudově ulici v Táboře, stojícím na pozemku parc.č. 2161/2 a k ní náležejícího spoluvlastnického podílu o velikosti 6140/503062 na společných částech domu čp. 3078 a na pozemku – parc.č. 2161/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1127 m²,
- spoluvlastnického podílu o velikosti 23/27 na nebytové jednotce číslo 3078/101 - garáže v 1. podzemním podlaží v domě čp. 3078 v Nerudově ulici v Táboře, stojícím na pozemku parc.č. 2161/2 a k ní náležejícího spoluvlastnického podílu o

velikosti 76810/503062 na společných částech domu čp. 3078 a na pozemku – parc.č. 2161/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1127 m², vše v katastrálním území a obci Tábor.

2. Předmětné nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště v Táboře na listu vlastnictví číslo 11190 pro katastrální území a obec Tábor.

II. Popis jednotek

Bytová jednotka č. 3078/304

Jednotka č. 3078/304 je byt o velikosti 2 + KK umístěný ve 3.nadzemním podlaží budovy.

Jednotka se skládá z těchto obytných místností a příslušenství:

- předsíň – 3,60 m²
- koupelna – 5,55 m²
- WC – 1,45 m²
- pokoj + KK (kuchyňský kout) – 30,85 m²
- ložnice – 17,25 m²
- lodžie – 3,85 m²
- sklep č. 304.1 – 2,70 m² umístěný mimo byt v 1. podzemním podlaží budovy

Podlahová plocha bytu (podlahová plocha obytných místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu, vyjma lodžie) je 61,40 m².

Vybavení jednotky:

Kuchyňská linka s osvětlovacím tělesem a digestoří.....	1ks
WC mísa s nádrží a splachovačem.....	1ks
Vana plechová.....	1ks
Umyvadlo keramické.....	1ks
Vodovodní mísicí baterie.....	3ks
Radiátory plechové.....	4ks
Zvonek s domácím telefonem.....	1ks
Listovní schránka.....	1ks
Měřidlo TUV.....	1ks
Měřidlo teplé vody.....	1ks
Měřidlo studené vody.....	1ks

Součástí bytové jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, včetně uzavíracích ventilů a výtokových ventilů a vodoměrů, elektroinstalace, kanalizace, ústřední topení, včetně těles) mimo stoupacích vedení rozvodů.

K vlastnictví bytové jednotky dále patří

- podlahová krytina a vnitřní omítky, nenosné příčky, dveře včetně zárubní a okna včetně rámu a vnějších i vnitřních parapetů a

- spoluvlastnický podíl na společných částech budovy čp. 3078 o velikosti 6140/503062 a
- spoluvlastnický podíl na pozemku parc.č. 2161/2 v katastrálním území a obci Tábor o velikosti 6140/503062.

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vnitřní stranou vnějších oken.

Nebytová jednotka č. 3078/101

Jednotka č. 3078/101 je nebytový prostor – velkoprostorová garáž umístěná v 1. podzemním podlaží.

V jednotce se nachází 27 garážových stání označených čísly 101.1 až 101.27, prostorově vymezených vodorovným značením na podlaze jednotky.

Podlahová plocha jednotky je 768,10 m².

Součástí jednotky je veškerá její vnitřní elektroinstalace s osvětlením a vzduchotechnické zařízení.

K vlastnictví jednotky dále patří

- sloupy nosné konstrukce a garážová vrata,
- spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti 76810/503062 a
- spoluvlastnický podíl na pozemku parc.č. 2161/2 v katastrálním území a obci Tábor o velikosti 76810/503062.

Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí a vnější stranou garážových vrat.

III. Spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku

1. Předmětem této kupní smlouvy jsou vedle bytové jednotky i spoluvlastnické podíly na společných částech domu čp. 3078 a pozemku parc.č. 2161/2.
2. Pozemek parc. č. 2161/2 v katastrálním území Tábor je v podílovém vlastnictví vlastníků jednotek. Velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na pozemku parc. č. 2161/2 se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě. Spoluvlastnické podíly pro jednotlivé jednotky vyjádřené zlomkem jsou uvedeny u každé konkrétní jednotky.
3. Společné části domu čp. 3078 jsou ty, které jsou společné všem vlastníkům jednotek a jsou vymezeny v Prohlášení vlastníka budovy čp. 3078 takto:

stavební konstrukce:

- piloty
- základy
- vodorovné a svislé izolace
- obvodové zdivo domu
- zdivo výtahové šachty
- nosné svislé a vodorovné železobetonové konstrukce

7. nadzemní podlaží701 schodiště – 10,65 m²702 chodba – 22,20 m²**IV. Převod vlastnického práva**

1. Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu:
 - jednotku č. 3078/304 – byt, popsanou v článku I. a II. této smlouvy včetně popsaného vybavení a spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku v rozsahu dle článku III. této smlouvy (dále jen „Předmět koupě“).
 - spoluvlastnický podíl o velikosti 1/27 na jednotce č.3078/101 - garáž, popsanou v článku I. a II. této smlouvy včetně popsaného vybavení a spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku v rozsahu dle článku II. a III. této smlouvy s právem užívání garážového stání označeného číslem 101.26., (dále jen „Předmět koupě“).
2. Kupující prohlašuje, že Předmět koupě kupuje a do svého výlučného vlastnictví přijímá.
3. Manželka kupujícího paní Vlasta Mikušová podpisem této smlouvy prohlašuje, že kupní cena za předmět koupě byla zcela zaplacená z výlučných prostředků pana Davida Mikuše, které nepatří do společného jmění manželů.
4. Kupující dále prohlašuje, že touto smlouvou na sebe přebírá práva a povinnosti vlastníka jednotky a k ní příslušejícího spoluvlastnického podílu vyplývající ze zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění, jakož i ostatních obecně závazných právních předpisů.
5. Prodávající seznámil kupujícího se stavem Předmětu koupě a kupující potvrzuje, že si Předmět koupě prohlédl.
6. Kupující nabude vlastnictví k Předmětu koupě vkladem do katastru nemovitostí u katastrálního pracoviště v Táboře, Katastrální úřad pro Jihočeský kraj.
7. Do doby pravomocného rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy jsou smluvní strany v souladu s ustanovením § 47 občanského zákoníku svými smluvními projevy vázány a jsou povinny poskytnout vzájemnou součinnost za účelem odstranění jakýchkoli potencionálních překážek, které by bránily tomu, aby byl proveden vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí.
8. Na základě této smlouvy lze vklad do katastru nemovitostí zapsat na listu vlastnictví pro katastrální území Tábor u katastrálního pracoviště takto:

v části A/LV

David Mikuš, r.č. [REDAKCE], trvale bytem Roudná 200, 392 01 Soběslav

v části B/LV

- jednotka č. 3078/304 – byt v budově čp. 3078 na pozemku parc.č. 2161/2 v k.ú. Tábor včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 6140/503062 na společných částech domu čp. 3078 a na pozemku parc.č. 2161/2 v k.ú. Tábor
- spoluvlastnický podíl o velikosti 1/27 na jednotce č. 3078/101 v budově čp. 3078 na pozemku parc.č. 2161/2 v k.ú. Tábor včetně příslušného podílu na společných částech domu čp. 3078 a na pozemku parc.č. 2161/2 v k.ú. Tábor.

V. Kupní cena

1. Smluvní strany se dohodly, že kupní cena za Předmět koupě činí 2.455.645 Kč (slovy dva milióny čtyři sta padesát pět tisíc šest set čtyřicet pět korun českých) včetně DPH (dále jen „Kupní cena“) z toho kupní cena za bytovou jednotku 3078/304 činí 2.158.145 Kč a kupní cena za spoluvlastnický podíl ve výši 1/27 na jednotce č. 3078/101 činí 297.500 Kč.
2. Kupní cena byla zcela zaplacená před podpisem této kupní smlouvy na účet prodávajícího.

VI. Věcná práva týkající se jednotek

1. Kupující bere na vědomí, že byla zřízena tato věcná břemena, která se vztahují k Předmětu koupě:
 - věcné břemeno průchodu a průjezdu podél hranice pozemku parc.č. 2161/4 o šíři 5,3 m ve prospěch vlastníka pozemku parc.č. 2161/1. Zatížení parc.č. 2161/4 je vyznačenou v geometrickém plánu č. 4051-1209/2005
 - věcné břemeno užívání části pozemku parc.č. 2161/4 v rozsahu geometrického plánu č. 4221-4/2007 za účelem zřízení, provozu, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení ve prospěch společnosti Telefónica O2 Czech Republic, a.s.
 - věcné břemeno k tíži budovy čp. 3078 za účelem zřízení, provozu, údržby a oprav skříňového rozvaděče ve prospěch společnosti Telefónica O2 Czech Republic, a.s.
2. Kupující shora uvedené věcná břemena nepovažuje za právní vadu a zavazuje se Předmět koupě s těmito věcnými břemeny koupit.
3. Kupující dále bere na vědomí, že Předmět koupě je zatížen zástavním právem ve prospěch společnosti:
 - Moravský Peněžní Ústav – spořitelní družstvo se sídlem ve Zlíně, IČ 25307835 pro pohledávky včetně příslušenství ve výši 45.000.000 Kč a budoucí pohledávky vzniklé do 22.3.2011 až do celkové výše 22.500.000 Kč
 - Privátní Peněžní Ústav – úvěrní družstvo se sídlem v Praze, IČ 25536991 pro pohledávky včetně příslušenství ve výši 50.000.000 Kč a budoucí pohledávky vzniklé do 22.3.2011 až do celkové výši 25.000.000 Kč. *TEŽKÉ MDU - 253 07 835*
4. Prodávající se zavazuje, že do 90 kalendářních dnů od podpisu kupní smlouvy zajistí výmaz předmětných zástavních práv váznoucích na převáděných nemovitostech. Pokud prodávající v dohodnuté lhůtě nezajistí výmaz zástavních práv váznoucích na převáděných nemovitostech má kupující právo od kupní smlouvy odstoupit.

*VYMAZ
MLL v Kč
[Signature]*

VII. Práva a závazky týkající se domu

1. Z vlastníka budovy přejdou na vlastníka jednotek práva a závazky týkající se provozu domu a jeho společných částí, a to:
 - odvoz komunálního odpadu, který je smluvně sjednán s firmou Rumpold s.r.o., provozovna Tábor,
 - odběr vody z vodovodní sítě a vypouštění odpadních vod, který je smluvně sjednán s firmou VaK Jižní Čechy a.s., divize Tábor,
 - odběr elektrické energie pro společné prostory, který je smluvně sjednán s firmou E.ON Energie a.s.,

- dodávka plynu do plynové kotelny určené pro výrobu teplé vody a tepla pro bytové a nebytové jednotky s firmou E.ON Energie a.s..
2. Vlastník budovy prohlašuje, že na budově čp. 3078 a pozemku parc.č. 2161/2 vázne:
- zástavní právo smluvní pro Moravský Peněžní Ústav – spořitelní družstvo se sídlem ve Zlíně, IČ 25307835 pro pohledávky včetně příslušenství ve výši 45,000.000 Kč a budoucí pohledávky vzniklé do 22.3.2011 až do celkové výše 22,500.000 Kč,
 - zástavní právo smluvní pro Privátní Peněžní Ústav – úvěrní družstvo se sídlem v Praze, IČ 25536991 pro pohledávky včetně příslušenství ve výši 50,000.000 Kč a budoucí pohledávky vzniklé do 22.3.2011 až do celkové výše 25,000.000 Kč,
 - věcné břemeno průchodu a průjezdu podél hranice pozemku o šíři 5,3 m k tíži pozemku parc.č. 2161/2 ve prospěch vlastníka pozemku parc.č. 2161/1. Zatížení pozemku parc.č. 2161/2 je vyznačeno v geometrickém plánu č. 4051-1209/2005,
 - věcné břemeno užívání části pozemku parc.č. 2161/2 v rozsahu geometrického plánu č. 4221-4/2007 za účelem zřízení, provozu, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení pro společnosti Telefónica O2 Czech Republic, a.s.
 - věcné břemeno užívání, provozu, údržby a oprav skříňového rozvaděče v budově na pozemku parc.č. 2161/2 ve prospěch společnosti Telefónica O2 Czech Republic, a.s..

VIII. Pravidla pro správu domu čp. 3078

1. Kupující bere na vědomí, že správu domu zajišťuje Bytové družstvo Tábor se sídlem v Táboře, Herlošova 2925, IČ 260 22 443 (dále jen „správce domu“).
2. Podrobnosti o správě domu stanoví smlouva o správě domu uzavřená mezi prodávajícím a správcem domu čp. 3078. Práva a závazky z této smlouvy vyplývající přecházejí převodem vlastnictví k Předmětu koupě na kupujícího.
3. Kupující se podpisem této smlouvy zavazuje dodržovat pravidla pro správu domu a současně zmocňuje správce domu ke všem právním úkonům ve smlouvě uvedeným.

IX. Předání předmětu koupě

1. Prodávající předá Předmět koupě kupujícímu ke dni podpisu kupní smlouvy, a to vyklizený, uklizený a způsobilý k užívání v souladu s účelem užívání podle příslušných úředních povolení a právních předpisů.
2. Prodávající a kupující sepíší při předání Předmětu koupě předávací protokol o předání Předmětu koupě (dále jen „předávací protokol“), obsahující případné zjevné vady, nedodělky či jiné nedostatky zjištěné kupujícím při předání Předmětu koupě společně s termínem jejich odstranění. Prodávající je v takovém případě povinen zjištěné vady odstranit bezplatně, včas a řádně v termínu uvedeném v předávacím protokolu. Pokud nedojde k odstranění vad, nedodělků či jiných nedostatků uvedených v předávacím protokolu v dohodnutých termínech a ani v dodatečně přiměřené lhůtě stanovené kupujícími, mají kupující právo na slevu

z kupní ceny ve výši odpovídající nákladům na odborné odstranění předmětných vad, nedodělků či jiných nedostatků.

3. Nebezpečí nahodilé zkázy a nahodilého zhoršení Předmětu koupě přejde na kupujícího dnem převzetí Předmětu koupě.

X. Záruční doba

1. Prodávající poskytuje kupujícímu záruku na kvalitu Předmětu koupě v délce 36 měsíců.
2. Záruční doba běží dnem převzetí Předmětu koupě. Prodávající odpovídá za vady, které se vyskytnou v záruční době a zavazuje se odstranit takové vady v přiměřené lhůtě bezodkladně po jejich oznámení kupujícím, nejpozději však do 30 dnů ode dne jejich oznámení kupujícímu, a to bezplatně, včas a řádně.
3. Při samotném odstraňování vad je prodávající povinen postupovat co nejrychleji, nejefektivněji a s vyvinutím maximálního možného úsilí, které lze požadovat.
4. Prodávající se zavazuje písemně informovat kupujícího o předpokládaném rozsahu, způsobu a lhůtě pro odstranění vad, přičemž lhůta pro odstranění vad musí být co možná nejkratší, odpovídající rozsahu a složitosti vady, a navrhovaný způsob odstranění vad musí šetřit oprávněné zájmy kupujícího.

XI. Zřízení věcného břemene

1. Kupující a povinný z věcného břemene zřizuje touto smlouvou ve prospěch své matky paní Jitky Bursíkové, jako věcné břemeno doživotní právo užívání bytu číslo jednotky 3078/304 v Táboře, uvedeném v článku I. této smlouvy, včetně všech součástí a příslušenství.
2. Paní Jitka Bursíková bude oprávněna užívat celý byt – bytová jednotka číslo 3078/304 a garážové stání číslo 101.26 – v jednotce číslo 3078/101. Bude mít právo volného příchodu, pohybu a odchodu po domě čp. 3078.
3. Veškeré náklady na provoz bytu číslo jednotky 3078/304 a na provoz garážového stání číslo 101.26 – v jednotce číslo 3078/101 v Táboře (elektrická energie, plyn, vodné, stočné, topení) vyvolané užíváním bytu číslo jednotky 3078/304 a garážového stání 101.26 v jednotce 3078/101 v Táboře paní Jitkou Bursíkovou, bude hradit Jitka Bursíková jako oprávněná z věcného břemene ze svých peněžních prostředků.
4. Paní Jitka Bursíková je oprávněna svých práv využívat a pan David Mikuš je povinen tato její oprávnění trpět.
5. Věcné břemeno je mezi účastníky zřizováno bezúplatně.

6. Na základě této smlouvy lze vklad do katastru nemovitostí zapsat na list vlastnictví pro katastrální území Tábor u katastrálního úřadu takto:

v části A/LV

David Mikuš, r.č. 740617/1817, trvale bytem Roudná 200, 392 01 Soběslav

v části B/LV

- jednotka č. 3078/304 – byt v budově čp. 3078 na pozemku parc.č. 2161/2 v k.ú. Tábor včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 6140/503062 na společných částech domu čp. 3078 a na pozemku parc.č. 2161/2 v k.ú. Tábor

- spoluvlastnický podíl o velikosti 1/27 na jednotce č. 3078/101 v budově čp. 3078 na pozemku parc.č. 2161/2 v k.ú. Tábor včetně příslušného podílu na společných částech domu čp. 3078 a na pozemku parc.č. 2161/2 v k.ú. Tábor.

v části C/LV

Jitka Bursíková, r.č. [REDACTED], bytem Nerudova 3078, 390 02 Tábor
věcné břemeno užívání

Ostatní části bez zápisu

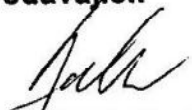
XII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vypracována v 10 stejnopisech s platností originálů, z nichž šest stejnopisů bude předloženo Katastrálnímu úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště v Táboře s návrhem na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího a ve prospěch oprávněné z věcného břemene.
2. Náklady na vypracování této smlouvy a návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí nesou smluvní strany rovným dílem. Kupující hradí správní poplatek za zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva, tj. 500 Kč.
3. Na důkaz vážnosti vůle a souhlasu s obsahem této smlouvy připojují obě smluvní strany své podpisy.
4. Nedílnou součástí této smlouvy je půdorys všech podlaží domu čp. 3078 v Táboře a bytových a nebytových jednotek určující polohu jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek.
5. Smluvní strany zmocňují JUDr. Lenku Danielowitzovou, advokátku se sídlem v Táboře, registrovanou u České advokátní komory pod číslem 4019 k zastupování před Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, katastrální pracoviště Tábor v řízení o povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího.

V Táboře dne 20.8.2008

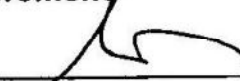
V Táboře dne 20.8.2008

prodávající:



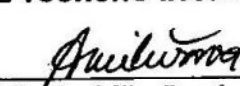
Domy Tábor s.r.o.
Karel Berka, jednatel

kupující a povinný z věcného
břemene



David Mikuš

manželka kupujícího a povinného
z věcného břemene



Vlasta Mikušová

Oprávněná z věcného břemene



Jitka Bursíková

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj Katastrální pracoviště Tábor	
Vklad práva povolen rozpisem	sp. zn. (C) V-4949/2008-308
Vklad práva povolen	dne 17. září 2008
Právní jednání vnašeno vkladem	ke dni 21. VIII. 2008

17 září 2008

Mgr. Petra Mauci
pověřená zaměstnankyně katastrálního úřadu
pro řízení o povolení vkladu práv
do katastru nemovitostí



Adm. úřad kancelář

7 c 09-2008

Dotaz dne:



2200

2197/2

2197/1

2190

2192

2194

2196

2199

2184

2172

2171

2169

2163

2170

2158

2159

2160

2156

2168

2165/1

2161/2

2165/2

2167

2157

2155

Nerudova

2164/4

2162

2164/2

4

2149

2150/2

2161/5

2164/4

2164/2

2150/1

2148

2161/1

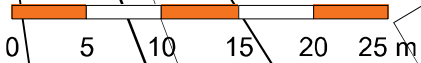
2164/1

2147/1

2146

2293

1:500



2147/2

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **044541/2023**.

V Praze, dne 9.8.2023

Ing. Tomáš
Vingrálek

Digitálně podepsal
Ing. Tomáš Vingrálek
Datum: 2023.08.09
14:17:23 +02'00'

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com