

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 074727/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinné rekreace a garáže Borovany pro exekuční řízení č.j. 120 EX 23035/15.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor
Adresa:	Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

OBVYKLÁ CENA

276 000 Kč

Počet stran: 22

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 25.1.2024

Vyhotoveno: V Praze 25.1.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina):

- na pozemku parc. č. St. 829 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 75 Borovany, způsob využití: jiná stavba a na pozemku parc. č. 3060/1 (zahrada), vše v kat. území Borovany, obec Borovany, část obce Borovany, okres České Budějovice, zapsáno na LV 2436,

- na pozemku parc. č. St. 608/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: garáž v kat. území Borovany, obec Borovany, okres České Budějovice, zapsáno na LV 920.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 9.1.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL. M. o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 24.11.2023 pod č.j. 120 EX 23035/15-152.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 9.1.2024.

- list vlastnictví č. 920 ze dne 24.11.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- list vlastnictví č. 2436 ze dne 24.11.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 1.12.2023, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 1.12.2023.
- vyznění o ohledání nemovité věci ze dne 24.11.2023.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-11502/2023-301. Podání k okamžiku 4.10.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8856/2023-301. Podání k okamžiku 7.8.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1300907,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-9521/2023-301. Podání k okamžiku 23.8.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 1346965,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6893/2023-301. Podání k okamžiku 15.6.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-12298/2022-301. Podání k okamžiku 3.10.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-12356/2022-301. Podání k okamžiku 5.10.2022.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec Borovany, k.ú. Borovany
Adresa nemovité věci: č.e. 75, 373 12 Borovany

Místopis

Město Borovany se nachází v Jihočeském kraji, cca 5 km severně od města Trhové Sviny a cca 13 km jihovýchodně od města České Budějovice. Jedná se o město se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná v Českých Budějovicích. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřská, základní a základní umělecká škola. Ve městě se dále nachází zdravotní středisko, knihovna, kulturní dům, pošta, kino a lékárna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a vlaky.

Rodinná rekreace

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihozápadní zastavěné části města Borovany v ulici V Zahrádkách č.e. 75 v rekreační zástavbě.

Zastávka autobusu „Borovany, žel.st.” se nachází cca 570 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Borovany” se nachází cca 570 m od oceňované nemovité věci.

Garáž

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihozápadní zastavěné části města Borovany č.e. 165 v řadové zástavbě garáží.

Zastávka autobusu „Borovany, žel.st.” se nachází cca 340 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Borovany” se nachází cca 350 m od oceňované nemovité věci.

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 type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input checked="" type="checkbox"/> rekr.objekt	<input checked="" type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní				
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní				
Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky

parc. č. 3055/4 Město Borovany, Žižkovo nám. 107, 37312 Borovany
parc. č. 2867/1 Město Borovany, Žižkovo nám. 107, 37312 Borovany

Celkový popis nemovité věci

Rodinná rekreace

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinnou rekreaci s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda chaty je zateplená. Chata je podsklepená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna chaty jsou plastová. Vchodové dveře chaty jsou plastové prosklené. K chatě patří oplocená zahrada. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Voda je čerpána ze studny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 829 stojí stavba rodinné rekreace č.e. 75. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 18 m². Pozemek parc. č. 3060/1 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 829 a tvoří s ním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí je veden jako zahrada o celkové výměře 346 m². Pozemky jsou rovinaté, travnaté a oplocené drátěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, studna a zděná kolna se sedlovou střechou. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 3055/4 ve vlastnickém právu města Borovany.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a studna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a kolna. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 9.1.2024 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Garáž

Jedná se o řadovou, vnitřní, přízemní garáž s číslem 165. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Fasáda garáže není zateplená. Garáž není podsklepená. Střecha budovy je pultová. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vrata do garáže jsou plechová dvoukřídlá. Užitná plocha garáže je 17,40 m². V garáži je podlaha pokrytá keramickou dlažbou. Garáž je určena k rekonstrukci. Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 608/1 stojí stavba garáže s číslem 165. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 20 m². Pozemek je celý zastavený garáží a má obdélníkový tvar. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 2867/1 ve vlastnickém právu města Borovany.

Součástí nemovité věci jsou IS. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 9.1.2024 za účasti souseda, který poskytl informace o nemovité věci. Povinnému bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- 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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 a 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírůžkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: rodinná rekreace
- lokalita: okruh cca 16 km

- typ nemovité věci: garáž
- lokalita: město Borovany

4.2. Ocenění

Rodinná rekreace

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinná rekreace č.e. 75 Borovany

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	18,00 m ²
Plocha pozemku:	364,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.


Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.


Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.


Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinná rekreace Borovany	
Lokalita:	V Zahrádkách ev. č. 96	
Popis:	Rodinná rekreace nacházející se ve městě Borovany. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 352 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 45 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K chatě patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní neuzpevněné komunikace.	
Pozemek:	352,00 m ²	
Zastavěná plocha:	45,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	0,80	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,70	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,03	
K6 Celkový stav	0,70	
K7 Vliv pozemku	1,00	
		
		Zdroj: realizovaný prodej z 4.10.2023 (V-11502/2023-301)
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 750 000 Kč	0,40	1 100 000 Kč

Název:	Rodinná rekreace Roudné
Lokalita:	č.e. 344
Popis:	Jedná se o zděnou rekreační chatu umístěnou na vlastním pozemku v obci Roudné (část Nové Roudné), v dosahu MHD z Českých Budějovic. Dvoupodlažní chata s obytným podkrovím o zastavěné ploše 18 m ² leží na pozemku o celkové výměře 310 m ² . Dle územního plánu je pozemek možné využít ke stavbě pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou max. 50 m ² . První podlaží chaty je částečně zapuštěné do mírně svažitého terénu a využívá se jako sklep. V obytné části se nachází předstíň, provizorní (zalévací) WC a obytný pokoj s kuchyňským koutem a se schodištěm do podkroví, kde je k dispozici prostor na spaní se západně orientovaným balkonem s výhledem na zahradu a okolí. Orientační dispozici obytné části s rozměry jednotlivých místností najdete na přiloženém půdorysu. Průběžně udržovaná a zachovalá chata byla postavena před cca 45 lety. Je napojena na přípojku elektřiny, voda je z vlastní, kopané studny, do chaty zavedena není. Odpad je svedený do vyvážecí jímky. Vytápění je řešené kamny na tuhá paliva. V komunikaci na hranici pozemku je vedení vodovodního řádu a kanalizace. Součástí nemovitosti je oplocená, slunná zahrada odkloněná od silnice s výhledem do přírody, mimo zástavbu. Osázená je jak vzrostlými, převážně ovocnými stromy, tak okrasnými dřevinami a květinami. Součástí je také dřevěný přístřešek a skleník. Parkování je možné u příjezdové komunikace před vstupem na zahradu.
Pozemek:	310,00 m ²
Zastavěná plocha:	18,00 m ²

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,70	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Zdroj: realizovaný prodej z 7.8.2023 (V-8856/2023-301)
1 930 000 Kč	0,70	Upravená cena 1 351 000 Kč

Název:	Rodinná rekreace Strážkovice	
Lokalita:	č.e. 163	
Popis:	Rekreační objekt v obci Strážkovice necelých 16 kilometrů od Českých Budějovic. Objekt je cihlový, z poloviny podsklepený. V přízemí nově zrekonstruovaná koupelna s toaletou, obývací pokoj s kuchyňkou a prosklenou lodžii s výhledem na zahradu a okolní přírodu. Dům má zhotovené nové rozvody vody, odpadů, elektřiny a topení, jsou instalována nová plastová okna, nová kuchyňská linka a elektro spotřebiče / indukční varná deska, el. sporák, myčka. / Vytápěno je krbovými kamny s výměníkem. Voda je čerpána z jednoho vrtu 15 m a druhého hloubkového vrtu 25 m obojí na vlastním pozemku. Celková zastavěná plocha objektu činí 50 m ² , užitná plocha se rozkládá na 83 m ² . V prvním patře /podkroví/ jsou dva oddělené pokoje z toho jeden s balkonem s výhledem do okolní krajiny.	
Pozemek:	538,00 m ²	
Zastavěná plocha:	50,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	0,75	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,80	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,80	
K7 Vliv pozemku	0,98	
Cena	Celkový koeficient Kc	
2 800 000 Kč	0,47	Upravená cena 1 316 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 100 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 255 667 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 351 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			1 255 667 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			1 255 667
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,70	=	878 966,90
Vlastnický podíl	*		1 / 4
Výsledná porovnávací hodnota			219 742 Kč

Garáž

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž Borovany

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	20,00 m ²
Plocha pozemku:	20,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno. V koeficientu je zohledněn aktuální výrazný propad trhu s nemovitými věcmi dle dostupných údajů ze statistik např. Valuo.cz, odborných článků a dle našeho subjektivního názoru.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Garáž Borovany		
Lokalita:	parc. č. St. 595		
Popis:	Garáž nacházející se ve městě Borovany. Jedná se o řadovou, krajní, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je pultová. Na střeše jsou žlaby se svody. Vrata garáže jsou plechová dvoukřídlá. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 19 m ² . Přístup k nemovité věci je z místní nezpevněné komunikace.		
Pozemek:	19,00 m ²		
Zastavěná plocha:	19,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		1,00	
Cena		Celkový koeficient Kc	Zdroj: realizovaný prodej z
290 000 Kč		1,00	15.6.2023
			(V-6893/2023-301)
			Upravená cena
			290 000 Kč



Název:	Garáž Borovany		
Lokalita:	parc. č. St. 354/2		
Popis:	Garáž nacházející se ve městě Borovany. Jedná se o řadovou, vnitřní, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je pultová. Vrata garáže jsou plechová dvoukřídlá. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 20 m ² . Přístup k nemovité věci je z místní nezpevněné komunikace.		
Pozemek:	20,00 m ²		
Zastavěná plocha:	20,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,95	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		1,00	
Cena		Celkový koeficient Kc	Zdroj: realizovaný prodej z
340 000 Kč		0,95	3.10.2022
			(V-12298/2022-301)
			Upravená cena
			323 000 Kč



Název:	Garáž Borovany		
Lokalita:	č.e. 173		
Popis:	Garáž nacházející se ve městě Borovany. Jedná se o řadovou, vnitřní, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je pultová. Vrata garáže jsou plechová dvoukřídlá. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 20 m ² . Přístup k nemovité věci je z místní nezpevněné komunikace.		
Pozemek:	20,00 m ²		
Zastavěná plocha:	20,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,95	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,90	
K7 Vliv pozemku		1,00	
	Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
	450 000 Kč	0,86	387 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
5.10.2022
(V-12356/2022-301)

Minimální jednotková porovnávací cena	290 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	333 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	387 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			333 333 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			333 333
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,70	=	233 333,10
Vlastnický podíl	*		1 / 4
Výsledná porovnávací hodnota			58 333 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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.

(3) 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.

(4) 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 tísně. 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitě věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitě věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitě věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitě věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje

spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*„

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

Rodinná rekreace

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinná rekreace č.e. 75 Borovany

219 742,- Kč

Garáž

1. Porovnávací hodnota

1.1. Garáž Borovany

58 333,- Kč

Porovnávací hodnota

278 075 Kč

Silné stránky

- dostupnost dopravní
- oplocení a kolna

Slabé stránky

- garáž k rekonstrukci

Obvyklá cena

276 000 Kč

slovy: Dvěstěsedmdesátšesttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina):

- na pozemku parc. č. St. 829 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 75 Borovany, způsob využití: jiná stavba a na pozemku parc. č. 3060/1 (zahrada), vše v kat. území Borovany, obec Borovany, část obce Borovany, okres České Budějovice, zapsáno na LV 2436,

- na pozemku parc. č. St. 608/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: garáž v kat. území Borovany, obec Borovany, okres České Budějovice, zapsáno na LV 920.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **276.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina):

A) na pozemku parc. č. St. 829 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 75 Borovany, způsob využití: jiná stavba a na pozemku parc. č. 3060/1 (zahrada), vše v kat. území Borovany, obec Borovany, část obce Borovany, okres České Budějovice, zapsáno na LV 2436,

B) na pozemku parc. č. St. 608/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: garáž v kat. území Borovany, obec Borovany, okres České Budějovice, zapsáno na LV 920.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) oplocení, kolna.

B) nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

A) v objektivní zaokrouhlené výši **219.000,- Kč**.

B) v objektivní zaokrouhlené výši **57.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

A, B) nezjištěny.

Obvyklá cena

276 000 Kč

slovy: Dvěstěsedmdesátšesttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Snímek katastrální mapy	2
Snímek ortofotomapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Jedličková

Jakub Chrástecský

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

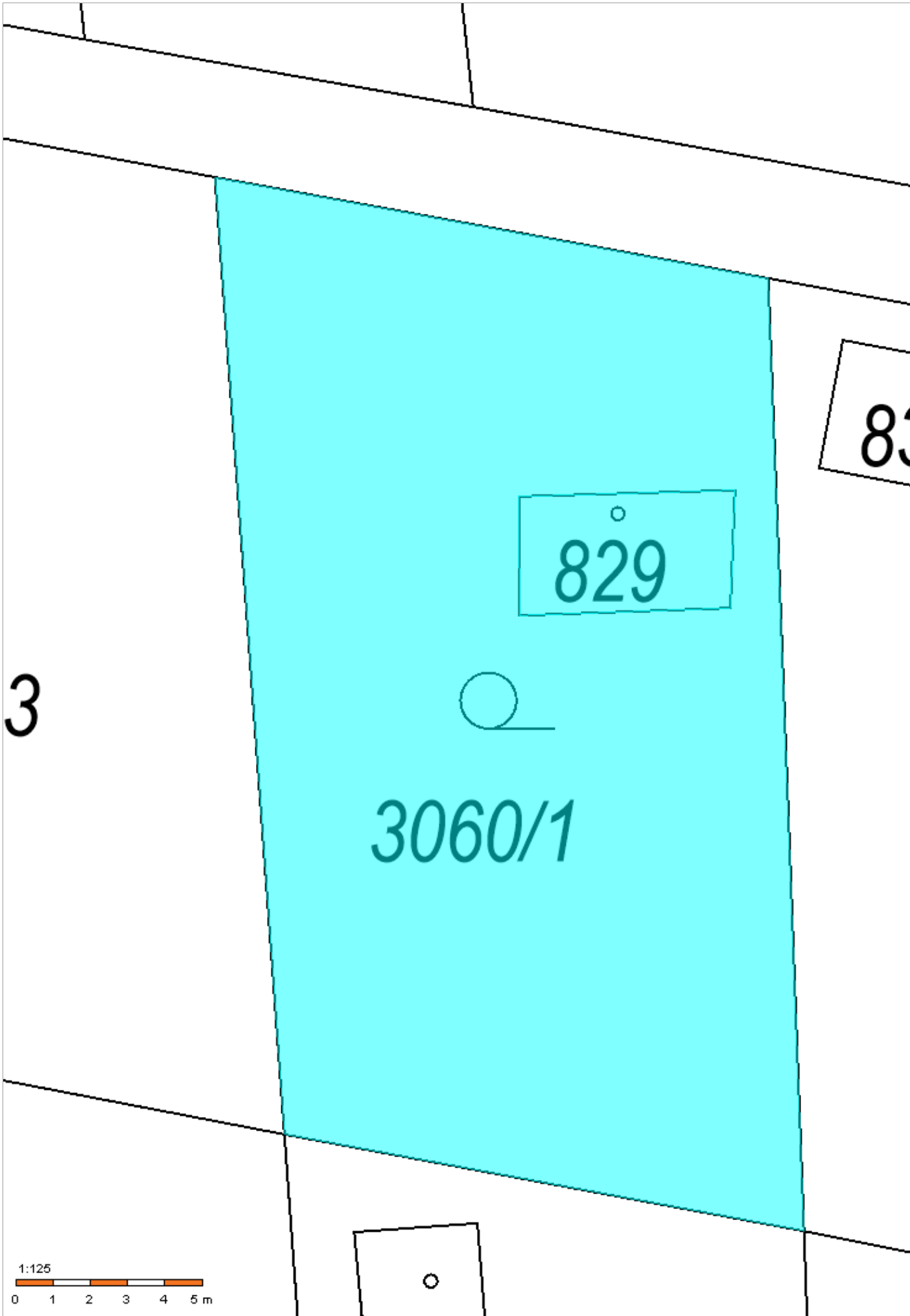
Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 074727/2023.

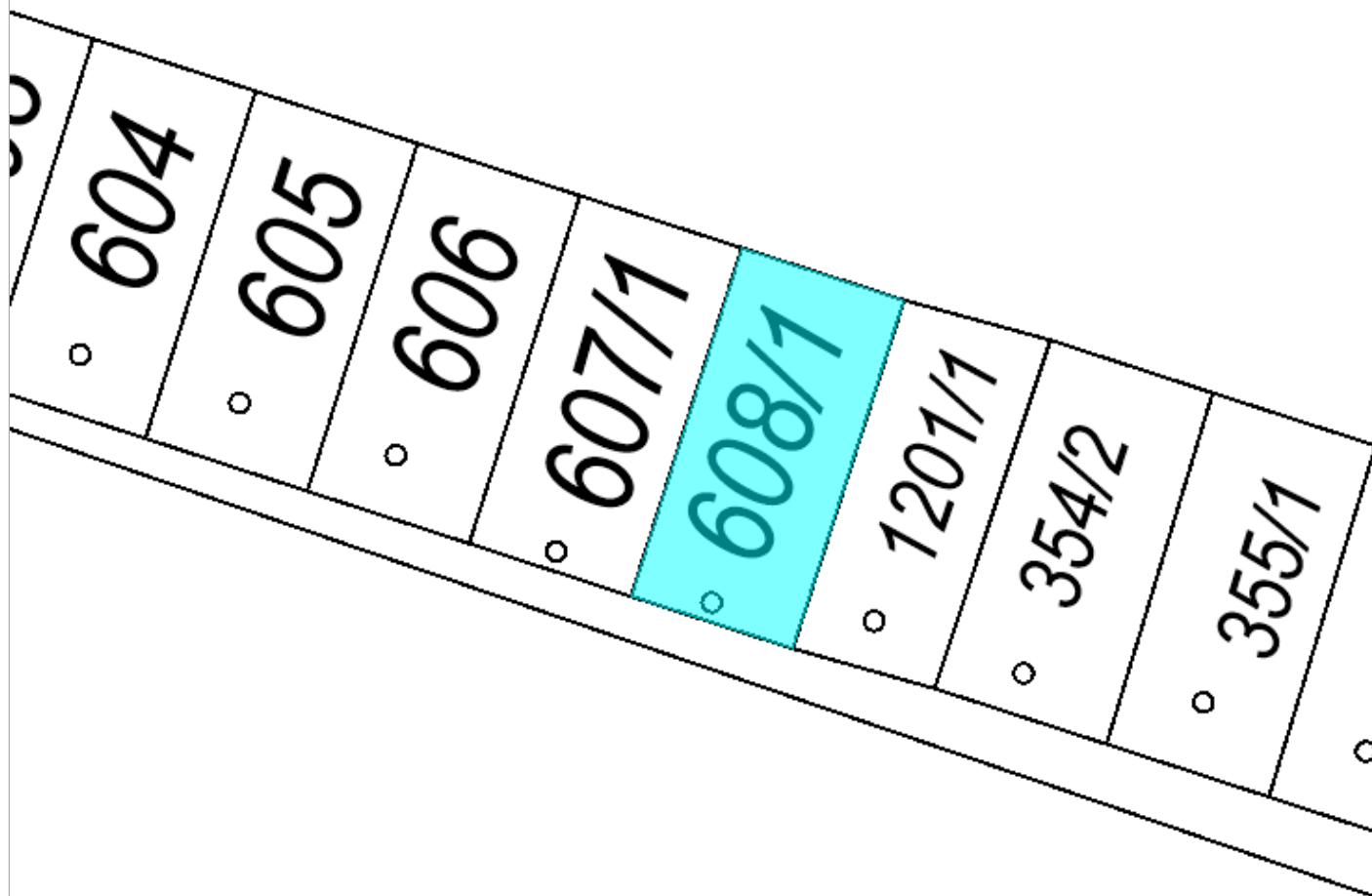
V Praze 25.1.2024



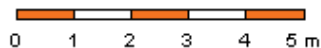
OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město





1:125





3068/1

30/12

3060/2

3046/1

910

830

829

3080/13

3060/1

3055/1

891

907

1116

3080/14

3060/3

3055/2

1:250
0 2 4 6 8 10 m



2877/1

2877/3

921

497

873

2870/10

2870/6

445

- 734 • 727
- 735 • 728
- 736 • 729
- 737 • 666
- 738 • 667
- 739 • 730
- 740 • 731
- 741 • 732
- 742 • 733
- 368 • 380
- 369 • 381
- 370 • 382
- 371 • 383
- 372 • 384
- 373 • 385
- 374 • 386
- 375 • 387
- 376 • 388
- 377 • 389
- 378 • 390
- 379 • 391
- 1380
- 2854/16

- 595
- 596
- 597
- 598
- 599
- 600
- 601
- 602
- 603
- 604
- 605
- 606
- 607/1
- 608/1
- 120/1/1
- 354/2
- 355/1
- 356/1
- 357
- 358
- 359
- 360
- 361
- 362
- 363
- 364
- 365
- 366
- 367

5289

87

562/2

5281

3968/41

5302

1:500
0 5 10 15 20 25 m

