

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 058491/2024

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění občanské vybavenosti Benešov nad Černou pro exekuční řízení č.j. 120 EX 567/24.

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

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

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>17 355 000 Kč</b>
---------------------	----------------------

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 13.9.2024

Vyhotoveno: V Praze 13.9.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- jednotky č. 321/1 (jiný nebytový prostor) v budově Benešov nad Černou č.p. 321 (obč. vyb., LV 838) na pozemku parc. č. St. 245/2 (LV 838) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 245/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 1008/2015,

- jednotky č. 321/2 (jiný nebytový prostor) v budově Benešov nad Černou č.p. 321 (obč. vyb., LV 838) na pozemku parc. č. St. 245/2 (LV 838) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 245/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 1007/2015,

vše v kat. území Benešov nad Černou, obec Benešov nad Černou, část obce Benešov nad Černou, okres Český Krumlov, zapsáno na LV 839,

- na pozemku parc. č. St. 379 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 347 Benešov nad Černou, způsob využití: bydlení, na pozemku parc. č. St. 518 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná st., na pozemku parc. č. St. 519 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná st., na pozemku parc. č. St. 589 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná st. a pozemků parc. č. 1150/6 (ostatní plocha), parc. č. 1151/3 (ostatní plocha), parc. č. 1151/5 (ostatní plocha) a parc. č. 1151/6 (ostatní plocha), vše v kat. území Benešov nad Černou, obec Benešov nad Černou, okres Český Krumlov, zapsáno na LV 536.

## 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 1.8.2024.

## 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 15.7.2024 pod č.j. 120 EX 567/24-65.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 1.8.2024.

- list vlastnictví č. 536 ze dne 15.7.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- list vlastnictví č. 838 ze dne 15.7.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- list vlastnictví č. 839 ze dne 15.7.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 26.7.2024, 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 26.7.2024.
- vyznění o ohledání ze dne 15.7.2024.
- informace o nemovité věci od pana Ing. Armena Jegijana.
- kopie kupní smlouvy ze dne 5.5.2014.
- kopie prohlášení vlastníka.
- kopie stavebního povolení.
- kopie kolaudačního souhlasu s užíváním stavby.
- kopie půdorysů.
- kopie technické zprávy.
- územní plán města Benešov nad Černou.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1737/2024-308. Podání k okamžiku 15.3.2024, spárovaný s databází RE/MAX pod číslem 029-NP02916,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4373/2023-303. Podání k okamžiku 12.7.2023,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1624/2023-302. Podání k okamžiku 19.4.2023, spárovaný s databází RE/MAX pod číslem 111-N04326.

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 souborů 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, územní 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.

Získaná 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 Český Krumlov, obec Benešov nad Černou, k.ú. Benešov nad Černou

Adresa nemovité věci: č.p. 321, 382 82 Benešov nad Černou

#### Místopis

Obec Benešov nad Černou se nachází v Jihočeském kraji, cca 9 km východně od města Kaplice, cca 13 km jižně od města Trhové Sviny a cca 13 km jihozápadně od města Nové Hrady. Obcí protéká řeka Černá. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. V obci se dále nachází pošta a knihovna. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihozápadní zastavěné části obce Benešov nad Černou č.p. 321 na samotě.

Zastávka autobusu „Benešov nad Černou“ se nachází cca 1,3 km od oceňované nemovité věci.

#### Situace

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

#### Přístup přes pozemky

parc. č. 2809 Obec Benešov nad Černou, č. p. 126, 38282 Benešov nad Černou

## Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, patrovou stavbu občanské vybavenosti č.p. 321 s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda budovy je zateplená. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem a střešními okny. Okna stavby jsou dřevěná a plastová. Dveře domu jsou plastové částečně prosklené. Ke stavbě patří oplocený pozemek. Přístup k nemovité věci je po zpevněné komunikaci.

V 1. NP stavby se nachází úklid (5,97 m<sup>2</sup>), sklad vzorků křemíku (38,66 m<sup>2</sup>), zkušebna (16,78 m<sup>2</sup>), WC muži (5,44 m<sup>2</sup>), chodba (15,62 m<sup>2</sup>), šatna muži (14,54 m<sup>2</sup>), kancelář (22,55 m<sup>2</sup>), kancelář (12,33 m<sup>2</sup>), laboratoř (52,18 m<sup>2</sup>), balení vzorků (30,62 m<sup>2</sup>), chodba (13,42 m<sup>2</sup>), vývojová dílna (135,33 m<sup>2</sup>), strojovna topení a chlazení (30,64 m<sup>2</sup>) a sklad surovin (24,24 m<sup>2</sup>).

Ve 2. NP stavby je chodba (20,57 m<sup>2</sup>), WC ženy (5,75 m<sup>2</sup>), šatna ženy (15,36 m<sup>2</sup>), denní místnost (23,05 m<sup>2</sup>), schodiště (6,39 m<sup>2</sup>), sklad hotových výrobků (18,43 m<sup>2</sup>), měření monokrystalů (19,14 m<sup>2</sup>), čištění, sušení, balení (37,95 m<sup>2</sup>), předsíň, čisté oděvy (12,62 m<sup>2</sup>), WC ženy (4,14 m<sup>2</sup>), WC muži (5,51 m<sup>2</sup>), řezání, lepení, broušení (84,86 m<sup>2</sup>), leštění (44,85 m<sup>2</sup>), výroba monokrystalů (143,76 m<sup>2</sup>), hala a schodiště (26,63 m<sup>2</sup>), operátoři výroby (28,90 m<sup>2</sup>) a úklid (1,32 m<sup>2</sup>).

V podkroví domu se nachází schodiště a hala (27,43 m<sup>2</sup>), kancelář (26,63 m<sup>2</sup>), kancelář (326,89 m<sup>2</sup>), WC muži (4,07 m<sup>2</sup>), WC ženy (4,07 m<sup>2</sup>), úklid (1,71 m<sup>2</sup>) a čajová kuchyňka (4,47 m<sup>2</sup>).

Vnitřní dveře stavby jsou dřevěné plné. Podlahy jsou betonové s epoxidovým nátěrem, keramickou dlažbou či laminátovou podlahou. Obklady jsou keramické. V budově se nachází nákladní výtah. Stavba je využívána jako výroba čistého křemíku a výroba monokrystalu safírů včetně jeho následného obrábění.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena dle LV.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Voda je čerpána ze studny. Odpady jsou svedeny do jímky. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění stavby je ústřední s rozvody do radiátorů, tepelným čerpadlem či kotlem na tuhá paliva. Ohřev teplé vody zajišťuje tepelné čerpadlo či kotel.

Na pozemku parc. č. St. 245/2 stojí stavba občanské vybavenosti č.p. 321. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 601 m<sup>2</sup>. Pozemky parc. č. St. 245/2, parc. č. St. 379 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. St. 518 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. St. 519 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. St. 589 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 1150/6 (ostatní plocha), parc. č. 1151/3 (ostatní plocha), parc. č. 1151/5 (ostatní plocha) a parc. č. 1151/6 (ostatní plocha) na sebe navazují a tvoří spolu jeden funkční celek. Pozemky jsou v územním plánu vedeny jako plochy smíšené obytné - území malých sídel. Pozemky jsou mírně svažité, travnaté, udržované a oplocené. Na pozemcích se nachází studna, jímka, zpevněné plochy a porosty. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 2809 ve vlastnickém právu obce Benešov nad Černou.

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



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

Ohledání bylo provedeno dne 1.8.2024 za účasti pana Ing. Armena Jegijana. Bylo umožněno vnitřní ohledání.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace  
Komentář: Část staveb zapsaných v KN neexistuje.

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu  
ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno (podle listiny) osobní služebnost umístění distribuční soustavy - kabel VN, kabel NN s právem zřídit, provozovat, opravovat a udržovat tuto soustavu pro EG.D, a.s. s povinností k pozemkům parc. č. 1150/6 a parc. č. 1151/3.

## 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 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: patrový dům (obč. vybavenost),
- lokalita: okruh cca 90 km.

### 4.2. Ocenění

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Občanská vybavenost č.p. 321 Benešov nad Černou

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	601,00 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	7 249,00 m <sup>2</sup>

#### 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:


<b>Název:</b>	<b>Dům Planá nad Lužnicí</b>		
<b>Lokalita:</b>	ČSLA 5		
<b>Popis:</b>	Jedná se o třípodlažní dům s pozemkem o celkové výměře 1 949 m <sup>2</sup> v lokalitě Planá nad Lužnicí, s přístupem z hlavní ulice ČSLA. Zastavěná plocha domu činí 214 m <sup>2</sup> . Další dvě budovy, které se nacházejí v zadní části pozemku a slouží jako skladové prostory, mají zastavěnou plochu 124 m <sup>2</sup> a 170 m <sup>2</sup> .		
	1.NP: Byt 2+1 (62,4 m2), byt 3+1 (81,8 m2), tech. místnost, chodba. Rekonstrukce 1. NP byla dokončena 5/2020. Ohřev vody je řešen elektrickým bojlerem a vytápění elektrokotlem. Všechny byty jsou vybaveny kuchyňskou linkou se základním vybavením, jídelním stolem včetně židlí, sociálním zařízením s WC, v každé koupelně pračkou, v pokojích lůžky a lůžkovinami.		
	2.NP: Byt 2+1 (62,4 m2), byt 3+1 (81,8 m2), chodba, schodiště. Rekonstrukce byla dokončena 3/2020. Ohřev vody je řešen elektrickým bojlerem, vytápění přímotopy s digitálními termostaty a ovládáním přes Jablotron.		
	Podkroví – zatím nevyužité.		
	Nezastavěná plocha pozemku za domem o výměře 1 441 m <sup>2</sup> .		
	Dům prošel kompletní rekonstrukcí (vyjma střechy, zadní strany fasády a podkroví): nové rozvody vody a topení, splachování dešťovou vodou, nové elektroinstalace včetně inteligentního ovládání, zabezpečovací zařízení Jablotron, termostaty, elektrické měření spotřeby vody, elektrický uzávěr vody, kouřová čidla, nová okna Uw 0,73 pro pasivní domy, interiérové žaluzie, nové koupelny a kuchyně, podlahové krytiny, omítky a malby, kontaktní zateplovací systém fasády. V domě je zavedený internet. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, plynová přípojka zde není.		
<b>Pozemek:</b>	1 949,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,20	
K3 Poloha		0,90	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		0,90	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		1,30	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>	
14 500 000 Kč	1,26	18 270 000 Kč	



Zdroj: realizovaný prodej z  
15.3.2024  
(V-1737/2024-308)

<b>Název:</b>	<b>Občanská vybavenost Jindřichův Hradec II</b>	
<b>Lokalita:</b>	Schwaigrova 547	
<b>Popis:</b>	Občanská vybavenost nacházející se ve městě Jindřichův Hradec - Jindřichův Hradec II. Jedná se o řadovou, krajní, patrovou budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 2 511 m <sup>2</sup> . Zastavěná plocha nemovité věci je 875 m <sup>2</sup> . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je vedlejší stavba. Ke stavbě patří pozemek. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
<b>Pozemek:</b>	2 511,00 m <sup>2</sup>	
<b>Zastavěná plocha:</b>	875,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,10	 Zdroj: realizovaný prodej z 12.7.2023 (V-4373/2023-303)
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,80	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95	
K6 Celkový stav	0,90	
K7 Vliv pozemku	1,30	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
20 000 000 Kč	0,98	19 600 000 Kč

<b>Název:</b>	<b>Občanská vybavenost Benešov nad Černou</b>	
<b>Lokalita:</b>	č.p. 179	
<b>Popis:</b>	Dům se zavedenou restaurací a sálem v historickém centru obce Benešov nad Černou, nacházející se v jižních Čechách na rozhraní Novohradských a Slepčích hor cca 30 km od Českého Krumlova, 20 km od Dolního Dvořiště, hraniční přechod do Rakouska. Nemovitost je v dobrém, udržovaném stavu, částečně po rekonstrukci. Z přední části nová plastová okna, kompletně nová elektroinstalace v mědi, vnitřní úpravy. Objekt je třípodlažní, podsklepený s užitnou plochou 787 m <sup>2</sup> , zastavěná plocha 514 m <sup>2</sup> . V 1. NP se nachází větší restaurace s barem (92 m <sup>2</sup> ) s kapacitou 80 až 100 míst, recepce, prostorná kuchyně se sklady, úklidová komora a sociální zázemí pro zaměstnance i hosty, v zadní části pak kotelna. Ve 2. NP najdeme prostorný společenský sál (213 m <sup>2</sup> ) s předsálím (65 m <sup>2</sup> ), sociální zařízení a nově zrekonstruovanou bytovou jednotku 2+1, ze které lze přepažením získat dva byty 1+1 s vlastním sociálním zařízením a kuchyní. Ve 3. NP je galerie včetně přísálí, sklad a navazující půda. Celková kapacita sálu s galerií je cca pro 160 osob. Sklepní prostory byly využity k vybudování kamenného stylového sklepa, který nabízí příjemné posezení pro různé soukromé, společenské nebo rodinné oslavy. Hlavní vstup do restaurace je z náměstí, do sálu lze použít samostatný vchod z boční strany. Topení je ústřední, řešeno novým kotlem na tuhá paliva. Restauraci lze také vytápět samostatně krbovými litinovými kamny. Objekt je napojen na obecní kanalizaci, vodu i elektřinu.	
<b>Pozemek:</b>	514,00 m <sup>2</sup>	

<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,10	
K2 Velikosti objektu	1,05	
K3 Poloha	0,95	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,20	
K7 Vliv pozemku	1,50	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Zdroj: realizovaný prodej z</b>
7 700 000 Kč	1,98	19.4.2023
		(V-1624/2023-302)
		<b>Upravená cena</b>
		<b>15 246 000 Kč</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	15 246 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	17 705 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	19 600 000 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>17 705 333 Kč/ks</b>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	17 705 333,00
Riziko povodně	* 0,98
	= 17 351 226,34
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>17 351 226 Kč</b>

### 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 přikládána 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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí 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 oblíby.

(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 příslušné velikosti.

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.

## 2. Věcná břemena

### 2.1. Věcné břemeno (podle listiny)

Věcné břemeno (podle listiny) osobní služebnost umístění distribuční soustavy - kabel VN, kabel NN s právem zřídit, provozovat, opravovat a udržovat tuto soustavu pro EG.D, a.s. s povinností k pozemkům parc. č. 1150/6 a parc. č. 1151/3.

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

**Hodnota věcného břemene činí**

**= 10 000,- Kč**

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Občanská vybavenost č.p. 321 Benešov nad Černou 17 351 226,- Kč

#### 2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno (podle listiny) 10 000,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>17 351 226 Kč</b>
<b>Věcné břemeno</b>	<b>10 000 Kč</b>

#### Silné stránky

- stavba v dobrém stavu,
- velikost pozemku.

#### Slabé stránky

- riziko povodně.

<b>Obvyklá cena</b>	<b>17 355 000 Kč</b>
slovy: Sedmnáctmilionůtřistapadesátpěttisíc 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, RE\MAX). 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:

- jednotky č. 321/1 (jiný nebytový prostor) v budově Benešov nad Černou č.p. 321 (obč. vyb., LV 838) na pozemku parc. č. St. 245/2 (LV 838) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 245/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 1008/2015,

- jednotky č. 321/2 (jiný nebytový prostor) v budově Benešov nad Černou č.p. 321 (obč. vyb., LV 838) na pozemku parc. č. St. 245/2 (LV 838) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 245/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 1007/2015,

vše v kat. území Benešov nad Černou, obec Benešov nad Černou, část obce Benešov nad Černou, okres Český Krumlov, zapsáno na LV 839,

- na pozemku parc. č. St. 379 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 347 Benešov nad Černou, způsob využití: bydlení, na pozemku parc. č. St. 518 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná st., na pozemku parc. č. St. 519 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná st., na pozemku parc. č. St. 589 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná st. a pozemků parc. č. 1150/6 (ostatní plocha), parc. č. 1151/3 (ostatní plocha), parc. č. 1151/5 (ostatní plocha) a parc. č. 1151/6 (ostatní plocha), vše v kat. území Benešov nad Černou, obec Benešov nad Černou, okres Český Krumlov, zapsáno na LV 536.

#### Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **17.355.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

#### **I. Nemovitá věc, které se výkon týká:**

- jednotky č. 321/1 (jiný nebytový prostor) v budově Benešov nad Černou č.p. 321 (obč. vyb., LV 838) na pozemku parc. č. St. 245/2 (LV 838) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 245/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 1008/2015,

- jednotky č. 321/2 (jiný nebytový prostor) v budově Benešov nad Černou č.p. 321 (obč. vyb., LV 838) na pozemku parc. č. St. 245/2 (LV 838) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 245/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 1007/2015,

vše v kat. území Benešov nad Černou, obec Benešov nad Černou, část obce Benešov nad Černou, okres Český Krumlov, zapsáno na LV 839,

- na pozemku parc. č. St. 379 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 347 Benešov nad Černou, způsob využití: bydlení, na pozemku parc. č. St. 518 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná st., na pozemku parc. č. St. 519 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná st., na pozemku parc. č. St. 589 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná st. a pozemků parc. č. 1150/6 (ostatní plocha), parc. č. 1151/3 (ostatní plocha), parc. č. 1151/5 (ostatní plocha) a parc. č. 1151/6 (ostatní plocha), vše v kat. území Benešov nad Černou, obec Benešov nad Černou, okres Český Krumlov, zapsáno na LV 536.

## **II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:**

- oplocení.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **17.355.000,- Kč**.

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

- Na nemovité věci vázne věcné břemeno (podle listiny) osobní služebnost umístění distribuční soustavy - kabel VN, kabel NN s právem zřídit, provozovat, opravovat a udržovat tuto soustavu pro EG.D, a.s. s povinností k pozemkům parc. č. 1150/6 a parc. č. 1151/3. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

## **V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:**

- v objektivní zaokrouhlené výši **17.345.000,- Kč**.

**Obvyklá cena**

**17 355 000 Kč**

slovy: Sedmnáctmilionůtřistapadesátpět tisíc Kč

## **6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Nebyly zjištěny.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	10

## 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 058491/2024.

V Praze 13.9.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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





