

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 030880/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Obvyklá cena garáže bechyně s id. spoluhl. podílem 1/2 na pozemku, pro potřeby objednatele.

Znalec: Ing. Ivo Ludvík
Vančurova 2904
390 01 Tábor
e-mail: ivo@soreta.cz
IČ: 466 96 997 datová schránka: ctuth2q
Číslo posudku v evidenci znalce: 1085-06/2025

Zadavatel: Finanční úřad pro Jihočeský kraj
dlužník Jan Tupý
Mánesova 1803/3a
371 87 České Budějovice

Číslo jednací: Č. j.: 345012/25/2200-80554-307451

OBVYKLÁ CENA	249 000 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 28

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 27.03.2025

Vyhotoveno: V Táboře 09.04.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

a) Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí a jejich příslušenství (včetně spoluvlastnického podílu na věci v přídatném spoluvlastnictví, je-li níže uveden) ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o oceňování majetku“) bez přihlédnutí k závadám na věci váznoucím, a

b) jednotlivě ocenil práva a závady s nemovitou věcí spojené (§ 231 odst. 1 písm. a) a b) daňového řádu) s výjimkou práv a závad podle § 231 odst. 1 písm. c) daňového řádu.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby objednatele.

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

Stáří staveb a jednotlivých konstrukcí, provedení zakrytých konstrukcí.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 27.03.2025 za přítomnosti za účasti 2 zástupců objednatele.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Po prvotním zjištění údajů o oceňovaných nemovitých věcech ve veřejných zdrojích, zejména v katastru nemovitostí, povodňových mapách apod., na základě místního šetření a dále na základě zařazení nemovitých věcí do odpovídající kategorie dle platné oceňovací vyhlášky, byly zvoleny vhodné zdroje dat pro potřeby zpracování znaleckého posudku.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z KN popř. informace z KN

Snímek katastrální mapy

Místní šetření

Informace a podklady poskytnuté objednatelem a účastníky místního šetření

Informace z veřejných zdrojů

Odborná literatura a periodika

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data z veřejných zdrojů není možné detailně ověřit místním šetřením na porovnávacích nemovitých věcech.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

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

Reprodukční pořizovací cena

Cena určená podle zvláštního právního předpisu (zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku), je cena (částka vyjádřená v penězích), za niž by poplatník v daném místě a v dané době pořídil hmotný majetek o stejných rozhodných vlastnostech, jaký měl v oné době on sám. Reprodukční pořizovací cena tedy odpovídá ceně, za kterou by si poplatník svůj vlastní hmotný majetek mohl ve stavu, v němž se tento majetek nachází, pořídit za stavu trhu s daným hmotným majetkem (nemovitostmi) v rozhodné době, tedy obecné ceně tohoto majetku v rozhodné době.

V reprodukční pořizovací ceně hmotného majetku/nemovité věci se musí projevit všechny jeho rozhodné vlastnosti v rozhodné době, které tak či onak ovlivňují jeho cenu, tedy zejména v jaké se nachází lokalitě, jak je využitelný, v jakém je technickém stavu a především jaký je zájem na trhu o nemovitosti tohoto druhu. Je velmi dobře možné, že na cenu nemovité věci v rozhodné době může mít mnohem větší vliv její poloha než skutečnost, jak stará a jak opotřeбенá v této době byla. Naopak v jiné lokalitě a u jiného druhu nemovitosti by mohl být určující jiný její rys, třeba právě stav opotřebení. Je na znalci, aby při určení ceny příslušné nemovitosti vzal v úvahu všechny rozhodné okolnosti a použil některou z dostupných metod určení obecné ceny (typicky srovnávací, výnosovou, nákladovou) nebo jejich kombinaci takovým způsobem, aby cena byla určena co nejpřesněji.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Prvotní podklady pro znalecký posudek byly poskytnuty objednatelem a následně ověřeny znalcem. Před místním šetřením znalec zajistil další podklady pro místní šetření a pro vlastní posudek z veřejných zdrojů. Dále byly podklady zajištěny znalcem při místním šetření a následně byly všechny zjištěné skutečnosti zaneseny do zahájeného znaleckého posudku.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Podklady získané při sběru a tvorbě dat byly zapracovány do rozpracovaného znaleckého posudku, zejména do zjednodušené administrativní ceny, následně byla znalcem získána data z databáze realizovaných prodejů a z databáze nabídkových cen aktuálně nabízených nemovitostí a tato data byla po korelaci rozdílných údajů na společnou bázi využita pro stanovení výsledné ceny. Výsledná cena byla stanovena komparací a interakcí mezi všemi získanými daty.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres Tábor, obec Bechyně, k.ú. Bechyně
Adresa nemovité věci: Bechyně, 391 65 Bechyně

Vlastnické a evidenční údaje

Oceňované nemovité věci jsou vlastnictvím tak, jak je to uvedeno na přiloženém LV popř. informaci z KN

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla umožněna prohlídka vnitřních prostor staveb a nebyla poskytnuta dokumentace staveb, některé údaje uvedené v posudku tak vycházejí z odborného odhadu znalce.

Místopis

Garáž se nachází na okraji Bechyně, v lokalitě na okraji zástavby rodinných domů a komerčních staveb pro výrobu a skladování.

Situace

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

Celkový popis nemovité věci

Krajní řadová zděná garáž s podílem na pozemku. Přístup po panelové komunikaci.

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: Stavba garáže není zapsaná v katastru nemovitostí

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|----|---|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |
| NE | Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy |

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- | | |
|-----|----------------|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce |

Ostatní rizika:

- | | |
|-----|---------------------------------|
| ANO | Stavby dlouhou dobu rozestavěné |
|-----|---------------------------------|

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

V rámci analýzy zajištěných dat byla data porovnávacích nemovitých věcí zatříděna do jednotlivých typizovaných kategorií a v rámci těchto kategorií pak byla kategorizovaná data upravena korelačními koeficienty. Výstupem analýzy dat byla úprava jednotkových cen porovnávacích nemovitých věcí na srovnatelnou úroveň.

4.2. Ocenění

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,04
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,779}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,030}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,01
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Omezené parkovací možnosti	I	-0,01
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00

7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivů

II 0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,816}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{0,636}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = \mathbf{0,840}$$

Zjištění základní ceny stavebních pozemků pro k.ú. Bechyně

Základní cena zjištěná stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 713,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách - Bez vlivu na cenu.	II	0,90
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Nevyjmenovaná obec do 5.000 obyvatel	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - V obci je žel. i autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Bez vlivu na cenu.	I	1,00

Základní cena zjištěná stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,485,00\,Kč/m^2}$$

Výpočet hodnoty pozemků

Spoluvlastnický podíl na pozemcích

Spoluvl. podíl 1/2 na pozemku zastavěném stavbou garáže, bez zvl. vlivů.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,030}$

Index polohy pozemku $I_p = \mathbf{0,816}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00

2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,030 * 1,000 * 0,816 = 0,840$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		1 485,-	0,840		1 247,40
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	ostatní plocha - jiná plocha	1190/27	21	1 247,40	26 195,40
Stavební pozemek - celkem			21		26 195,40
Spoluvlastnický podíl na pozemcích - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	26 195,40 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
Spoluvlastnický podíl na pozemcích - cena zjištěná celkem				=	13 097,70 Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

Řadová garáž

Nepodsklepená zděná jednopodlažní řadová garáž s nedokončenou stavbou horní garáže, která měla být realizována nad oceňovanou garáží. Jedná se o nedokončenou stavbu bez fasádní omítky a střešní krytiny. Betonová podlaha, plechová otevíravá vrata, napojení na el., napojení na další síť není. Stavba výrazněji technicky opotřebená se středně zanedbanou údržbou. Stáří stavby uvažují cca 40 roků, s ohledem na nedokončenost stavby a související zvýšené opotřebení uvažují další životnost stavby 30 roků.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15: typ B
Svislá nosná konstrukce: zděná nebo železobetonová

Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	21,00	2,30 m
	21,00 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(21)*(2,30) = 48,30
Obestavěný prostor - celkem:		48,30 m³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	C	5,70	100	0,00	0,00
6. Klempířské konstrukce	C	2,90	100	0,00	0,00
7. Úpravy povrchů	C	4,80	100	0,00	0,00
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					82,50
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8250

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8250
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0760
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 663,80
Plná cena: 48,30 m ³ * 3 663,80 Kč/m ³	=	176 961,54 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 40 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 70 roků

Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 40 / 70 = 57,1 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 57,1 \% / 100)$

* 0,429

Řadová garáž - věcná hodnota

= 75 916,50 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc

V dané lokalitě aktuálně je dostatek zrealizovaných prodejů srovnatelných nemovitostí a tedy i dostatek porovnávacích nemovitých věcí.

Užitná plocha:	16,80 m ²
Obestavěný prostor:	48,30 m ³
Zastavěná plocha:	21,00 m ²
Výměra pozemku:	21,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Garáž Bechyně			
Lokalita:	Bechyně, Na Libuši			
Zastavěná plocha:	18,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce ceny dle zdroje informací	1,00	Zdroj: Cenový údaj katastru V-729/2025-0308		
K2 Velikosti objektu	0,97			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Celkový stav	0,75			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
K8 Koeficient růstu cen nemovitostí	1,00			
Cena [Kč]	Zastavěná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 06.02.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
300 000	18,00	16 667	0,73	12 167

Název:	Garáž Bechyně		
Lokalita:	Bechyně,		
Zastavěná plocha:	20,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce ceny dle zdroje informací	1,00	Zdroj: Cenový údaj katastru	

K2 Velikosti objektu	1,00	V-101/2025-0308
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav	0,80	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,08	
K8 Koeficient růstu cen nemovitostí	1,00	
Cena [Kč]	Zastavěná plocha	Jedn. cena
k 29.01.2025	[m ²]	Kč/m ²
280 000	20,00	14 000
		Celkový koef.
		K _c
		0,86
		Upravená j. cena
		[Kč/m ²]
		12 040

Název:	Garáž Bechyně			
Lokalita:	Bechyně,			
Zastavěná plocha:	18,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce ceny dle zdroje informací	1,00	Zdroj: Cenový údaj katastru		
K2 Velikosti objektu	1,00	V-11/2025-0308		
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Celkový stav	0,70			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,85			
K8 Koeficient růstu cen nemovitostí	1,00			
Cena [Kč]	Zastavěná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 03.01.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
360 000	18,00	20 000	0,60	12 000

Název:	Garáž Bechyně			
Lokalita:	Bechyně,			
Zastavěná plocha:	18,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce ceny dle zdroje informací	1,00	Zdroj: Cenový údaj katastru V-5744/2024-0308		
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Celkový stav	0,70			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,75			
K8 Koeficient růstu cen nemovitostí	1,00			
Cena [Kč]	Zastavěná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 09.09.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
395 000	18,00	21 944	0,53	11 630

Název: Garáž Bechyně				
Lokalita: Bechyně,				
Zastavěná plocha: 21,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce ceny dle zdroje informací	1,00	Zdroj: Cenový údaj katastru V-1913/2024-0308		
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Celkový stav	0,80			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
K8 Koeficient růstu cen nemovitostí	1,00			
Cena [Kč]	Zastavěná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.03.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
300 000	21,00	14 286	0,80	11 429

Minimální jednotková porovnávací cena	11 429 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 853 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	12 167 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě zastavěné plochy	
Průměrná jednotková cena	11 853 Kč/m²
Zastavěná plocha stavby:	21,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	248 913 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	248 913 Kč
Věcná hodnota	89 015 Kč
z toho hodnota pozemku	13 098 Kč

Obvyklá cena	249 000 Kč
slovy: Dvě stě čtyřicet devět tisíc Kč	

Slabé stránky

Nedokončená garáž

Komentář ke stanovení výsledné ceny

S ohledem na technický stav a umístění oceňovaných nemovitých věcí, nabídku nemovitých věcí na relevantním trhu a nastavení tržního sentimentu stanovuji obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí tak, jak je uvedena v odpovědi na zadanou otázku.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Analýzou bylo zjištěno, že v posuzovaném období bylo zobchodováno dostatečné množství relativně dobře porovnatelných nemovitých věcí a tím i poměrně dostatečné množství vhodných porovnávacích nemovitých věcí. Data uváděná třetími osobami u porovnávaných nemovitých věcí nemají stejnou strukturu a částečně jsou ve vzájemném nesouladu. Ceny jsou poměrně volatilní. Tyto nedostatky byly odborným odhadem znalce odstraněny v rámci korelace a dalších kroků při vyhotovení posudku, následujících po analýze. Zrealizované ceny byly současně porovnány s aktuálními nabídkovými cenami srovnatelných nemovitostí.

5.2. Kontrola postupu

Postup byl překontrolován znalcem, postup znaleckého zkoumání, přípravy a zpracování znaleckého posudku odpovídá oceňovacím standardům.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

a) Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí a jejich příslušenství (včetně spoluvlastnického podílu na věci v přídatném spoluvlastnictví, je-li níže uveden) ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o oceňování majetku“) bez přihlédnutí k závadám na věci váznoucím

Obvyklá cena

249 000 Kč

slovy: Dvě stě čtyřicet devět tisíc Kč

b) jednotlivě ocenil práva a závady s nemovitou věcí spojené (§ 231 odst. 1 písm. a) a b) daňového řádu) s výjimkou práv a závad podle § 231 odst. 1 písm. c) daňového řádu - **nezjištěny**

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Skutečností snižující přesnost závěru posudku je fakt, že znalci nebylo umožněno místní šetření uvnitř oceňovaného bytu a dále nemá možnost, v rámci přípravy ani při zpracování posudku, ověřit všechna data týkající se porovnávacích nemovitých věcí, a to jak v případě nemovitých věcí aktuálně nabízených k prodeji, ani v případě nemovitých věcí z databáze zrealizovaných prodejních cen nemovitostí.

V posudku není zohledněna výše případných závazků zajišťovaných zástavním právem váznoucím na oceňovaných nemovitých věcech, je-li takové právo zřízeno.

!!! V posudku nejsou, ve smyslu ust. zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, zohledněny vzájemné osobní poměry třetích osob vůči oceňovaným nemovitým věcem ani vůči sobě navzájem a není zohledněn ani vliv zvláštní obliby třetích osob vůči oceňovaným nemovitým věcem !!!

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí popř. informace z KN	2
Snímek katastrální mapy	1
Ortofoto mapa	1
Cenové údaje katastru nemovitostí	5
Fotodokumentace	2

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Daňové účely, č.j.: 1 pro Ministerstvo financí

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1190/27	21	ostatní plocha	jiná plocha	

V-5106/2024-308

strana 1





Číslo vkladu: V-729/2025-308		Datum podání: 6.2.2025		Listina: Smlouva kupní		Cenové údaje: 300 000 Kč	
NEMOVITOST	TYP	ADRESA	POPIS	PLOCHA			
budova	garáž	Na Libuši 1268, 39165 Bechyně	stavební č. 1978/36 Bechyně (součástí je stavba č.p. 1268, čst. obce Bechyně)	18 m² 			



• Číslo vkladu: **V-101/2025-308** • Datum podání: **8.1.2025** • Listina: **Smlouva kupní** • Cenové údaje: **280 000 Kč**

NEMOVITOST	TYP	ADRESA	POPIS	PLOCHA
budova	garáž	Bechyně 1190/40   	stavební č. 1190/40 Bechyně (součást) je stavba budova bez čp/če, garáž)	20 m² 

• Číslo vkladu: **V-11/2025-308** • Datum podání: **3.1.2025** • Listina: **Smlouva kupní** • Cenové údaje: **360 000 Kč**

NEMOVITOST	TYP	ADRESA	POPIS	PLOCHA
budova	garáž	č.ev. 268, 39165 Bechyně   	stavební č. 2148/109 Bechyně (součástí je stavba č.e. 268, čst. obce Bechyně)	18 m² 

• Číslo vkladu: **V-5744/2024-308** • Datum podání: **9.9.2024** • Listina: **Smlouva kupní** • Cenové údaje: **395 000 Kč**

NEMOVITOST	TYP	ADRESA	POPIS	PLOCHA
budova	garáž	č.ev. 257, 39165 Bechyně 	stavební č. 2148/98 Bechyně (součástí je stavba č.e. 257, část obce Bechyně)	18 m ² 





PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Nejedná se o přezkum znaleckého posudku podaného jiným znalcem.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dohodou.

Znalečné účtuji dokladem č. 1085-06/2025.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 29. 10. 1997, č.j. Spr 1454/97, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 030880/2025.

V Táboře 09.04.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Ivo Ludvík
Vančurova 2904
390 01 Tábor

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.15.0.