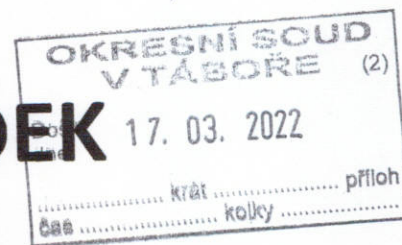


2 C 111/2021-110

# ZNALECKÝ POSUDEK



číslo položky: 2/125/2022

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví: ceny a odhady nemovitostí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O obvyklé ceně bytové jednotky č. 2662/7 vedené na LV č. 15153 se způsobem využití - byt o dispozici 3+1, vymezenou v budově Tábor č. p. 2662, byt. dům, LV č. 15018, na parcele 1580/99, LV č. 15018 se vším příslušenstvím a dále spoluvlastnický podíl ve výši 648/12084 ke společným částem budovy č.p. 2662 v obci Tábor a rovněž spoluvlastnický podíl ve výši 648/12084 k pozemku č. parc. 1580/99, vše zapsané na LV č. 15153 a LV č. 15018 pro obec a k. ú. Tábor u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, ke dni 15. 2. 2022 (den provedení místního šetření).

**Znalec:** Ing. David Juračka  
Jana z Ústí 96/17  
391 01 Sezimovo Ústí I.

**Zadavatel:** Okresní soud v Táboře, Mgr. Jaroslava Novotná  
nám. Mikuláše z Husi 43  
39001 Tábor

**Číslo jednací:** 2 C 111/2021-71

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>2 900 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 51 a 27 stran příloh **Počet vyhotovení:** 4

**Podle stavu ke dni:** 15.02.2022

**Vyhotoveno:** V Sezimově Ústí 01.03.2022



# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

O vytvoření znaleckého posudku požádal Okresní soud v Táboře ve věci vypořádání společného jmění manželů. Znalecký posudek je vyhotoven na základě usnesení č. j. 2 C 111/2021-71.

**Úkolem znalce je:** na základě usnesení a místního šetření určit současnou obvyklou cenu nemovitostí, a to bytové jednotky č. 2662/7 vedenou na LV č. 15153 se způsobem využití byt o dispozici 3+1, vymezenou v budově Tábor č.p. 2662, byt. dům vedený na LV č. 15018, na parcele 1580/99 vedenou taktéž na LV č. 15018 se vším příslušenstvím a dále spoluvlastnický podíl ve výši 648/12084 ke společným částem budovy čp. 2662 a pozemku p.č. 1580/99, v obci Tábor vše zapsané na LV č. 15153 a LV č. 15018 pro obec a k. ú. Tábor u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Posudek bude sloužit jako podklad pro vypořádání společného jmění manželů.

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

Znalci v usnesení nebyly sděleny skutečnosti, které by měly vliv na přesnost závěru posudku.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.02.2022 za přítomnosti pana Pechy.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Pro vyhodnocení tržní hodnoty bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz), [www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.realitycechy.cz](http://www.realitycechy.cz), [www.profi.valuo.cz](http://www.profi.valuo.cz) atd.

Ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku nebyla předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě, které by byl předmět ocenění pronajímán.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Prohlídka nemovitosti (provedena dne 15.2. 2022) - informace podané vlastníkem
2. Informace z KN, výpis z KN - LV č. 15153 ze dne 14.2. 2022
3. Fotodokumentace
6. Usnesení č. j. 2 C 111/2021-71
7. Smlouva o kupní o převodu bytu s dohodou o předkupním právu
8. Nahlížení do katastru nemovitostí
9. Darovací smlouva na věci nemovité
10. Smlouva darovací a o zřízení služebnosti bytu

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Dostupné realizované ceny byly ověřeny dálkovým přístupem do KN.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

**§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb.** zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb.** zní: „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.“

**§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb.** zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom

se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

**§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb.** zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

**§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb.** zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

#### **Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:**

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

#### **1) Ocenění porovnávací metodou**

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

#### **Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:**

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

#### **Kvantitativní porovnávací analýza:**

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

#### **Výběr porovnatelných vzorků:**

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec podrobně analyzoval realizované ceny v dané lokalitě pomocí své databáze, dále dle databáze Valuo a současné realitní inzerce, následně vše ověřil dálkovým přístupem do KN.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Nalezené vzorky použité ke znaleckému posudku ceny obvyklé jsou porovnávány se základními parametry, které lze u vzorků a oceňovaného bytu posuzovat (poloha, velikost, technický stav bytu i bytového domu, zdroj ceny apod.).

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres Tábor, obec Tábor, k.ú. Tábor  
Adresa nemovité věci: Náchodská 2662/8, 390 03 Tábor

#### Vlastnické a evidenční údaje

SJM Pech Jaroslav a Pechová Hana, podíl 1 / 1  
Pech Jaroslav, Náchodská 2662/8, 390 03 Tábor  
Pechová Hana, Náchodská 2662/8, 390 03 Tábor

**Oceňovaná jednotka - byt č. 2662/7 je zapsán na LV č. 15153 v k.ú. Tábor, Město Tábor vedené u katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor.**

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

Kraj: Jihočeský

Obec: Tábor

Katastrální území: Tábor (764701)

List vlastnictví číslo: 15153

Vlastník:

SJM Pech Jaroslav a Pechová Hana, Náchodská 2662/8, 39003 Tábor

#### Dokumentace a skutečnost

Na místním šetření byla předložena smlouva darovací a smlouva darovací a o zřízení služebnosti bytu. Znalec na místním šetření oceňovaný byt zaměřil.

Nemovitost je užívána dle evidence v KN, skutečný stav je v souladu s právním vztahem.

#### Místopis

**Tábor** je město s celostátním významem a bohatou historií, ve kterém v současné době žije přibližně 35 tisíc obyvatel a leží na řece Lužnici. Ve městě se nachází veškerá občanská vybavenost na vysoké úrovni (nemocnice, školky, základní, střední i vyšší odborné školy, obchodní domy, vlakové nádraží na trase ČB - Praha). V Táboře má sídlo nebo výrobní závod mnoho (i nadnárodních) firem a za prací sem přijíždí lidé ze širokého okolí. Na vynikající úrovni je MHD, která je společná i pro okolní města Sezimovo Ústí a Planou nad Lužnicí.

**Pražské sídliště**, kde se v ulici Náchodská nachází i **bytový dům č.p. 2662/8** a v něm posuzovaný **byt č. 7**, je moderní sídliště vystavěné zhruba v období 1965-1980, kde je veškerá občanská vybavenost, školky, škola a okresní nemocnice, supermarkety, v těsné blízkosti zimní stadion a tenisové kurty. Do centra města je vynikající dopravní spojení autobusovou MHD i pěšky cca 20 min. chůze.

**Příjezd a přístup k bytovému domu č.p. 2662 je zajištěn** po zpevněné, veřejně přístupné místní komunikaci (ul. Náchodská) na pozemku parc. č. 1580/2 a pozemku parc. č. 1502/39. Všechny pozemky jsou v majetku města Tábor.

V okolí bytového domu č.p. 2662 je pravidelně udržováno.

Nemovitost se nachází mimo zátopovou oblast.

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

### Přístup přes pozemky

1580/2	město Tábor
1502/39	město Tábor

### Celkový popis nemovité věci

**Panelový bytový dům č.p. 2662** je typový dům v sídlištní zástavbě panelových bytových domů v ulici Náchodská v Táboře. V 1. NP domu se nacházejí společné prostory - sklepy, kolárna a sušárna. Dům má 8 nadzemních podlažích po třech bytových jednotkách na každém patře. V domě je osobní výtah.

**Bytový dům č.p. 2662** je panelová stavba cca z roku 1976. Jedná se o udržovaný dům. Bytový dům je téměř v původním stavu. Rekonstrukce - zateplení a okna byly provedeny v roce 2021. V bytovém domě jsou provedeny stoupací rozvody vody a odpadů (r. 2001). Objekt je vytápěn dálkovým ohřevem. TUV je také zajištěno dálkově. Dům je napojen na vodovodní a kanalizační městský řád a je do něj zaveden zemní plyn.

**Předmětem ocenění je byt č. 2662/7 s dispozicí 3+1** se nachází ve 3. nadzemním podlaží (2.patře). Byt má užitnou plochu **64 m<sup>2</sup>**, sklepní prostor (klasická laťová kóje). **Byt je v původním udržovaném stavu.**

Další nášlapné vrstvy podlah jsou původní - PVC a ker. dlažba. Jádro bytu je původní - umakartové,

zařizovací předměty jsou také původní. Kuchyňská sestava je původní vybavená plynovým sporákem s digestoří. Okna jsou původní dřevěná s izolačním dvojsklem.

Bytová jednotka je vytápěna dálkově, stejně tak i ohřev TUV.

Dům je spravován v režimu SVJ.

**Oceňovaná jednotka č. 2662/7 je plně funkční a provozuschopná, vybavená v průměrném standardu pro bydlení - původní udržovaný stav.**

## Rizika

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

---

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

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

---

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
  - NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
- Komentář: Rizika nezjištěna.

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

---

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- ANO Exekuce
- ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Na LV č. 15153 pro k. ú. Tábor ze dne 14. 2. 2022 je v oddíle „C“ (věcná práva nemovitosti) evidováno věcné břemeno strpění umístění a provozování domovní předávací stanice tepla a jejího přívodního potrubí a služebnost vstupu. Toto věcné břemeno je bez vlivu na obvyklou cenu.

Na LV č. 15153 pro k. ú. Tábor ze dne 14. 2. 2022 vázne na oceňované nemovité věci - b. j. č. 2662/7 v k.ú. Tábor zahájení exekuce. Zápis zahájení exekuce není v obvyklé ceně zohledněn.

Dle LV č. 15153 pro k. ú. Tábor ze dne 14. 2. 2022 ze dne 14. 12. 2022 vázne na oceňované nemovitosti b. j. č. 2662/7 v k.ú. Tábor předkupní právo na dobu 3 roky. Toto předkupní právo již není platné. Toto předkupní právo je bez vlivu na obvyklou cenu.

Při místním šetření byla znalci předložena smlouva darovací a o zřízení služebnosti bytu. V tomto ocenění je brána v potaz pouze smlouva, která byla vložena do KN (Darovací smlouva na věci nemovité) s právními účinky ke dni 18. 7. 2017.

pozn. Znalec není kompetentní osobou, která rozhoduje o pravosti předložených smluv, v případě uznání nabývacího titulu s věcným břemenem služebnosti, je nutné vyhotovit znalecký posudek na hodnotu služebnosti bytu (není předmětem ocenění).



Jiné riziko nezjištěno.

**Ostatní rizika: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána  
Komentář: Rizika nezjištěna.

### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. byt č. 2662/7 v k.ú. Tábor
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. spol. podíl na pozemku parc.č. 1580/99 v k.ú. Tábor

#### **Obsah tržního ocenění majetku**

- 1. Věcná hodnota staveb**
  - 1.1. Byt č. 2662/7 v k.ú. Tábor
- 2. Hodnota pozemků**
  - 2.1. Spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 1580/99 pod bytovým domem č.p. 2662
- 3. Porovnávací hodnota**
  - 3.1. byt č. 2662/7 v k.ú. Tábor

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Vybrané vzorky byly porovnány dle základních parametrů ovlivňující tržní hodnotu (obvyklou cenu) daných nemovitostí. Pro stanovení obvyklé ceny, byly vybrány vzorky - bytové jednotky v průměrném až dobrém stavu ve shodné či obdobné lokalitě s oceňovanou nemovitou věcí.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 2662/7
Adresa předmětu ocenění:	Náchodská 2662/8 390 03 Tábor
LV:	15153
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Tábor
Obec:	Tábor
Katastrální území:	Tábor
Počet obyvatel:	34 119
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce	ZCv = 1 248,00 Kč/m <sup>2</sup>

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10

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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,050$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,010$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,060$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,113$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 1,071$$

## 1. byt č. 2662/7 v k.ú. Tábor

### 1.1. byt

Předmětem ocenění je byt č. 2662/7 o dispozici 3 + 1 se sklepní kójí se započítatelnou plochou dle BA 63,79 m<sup>2</sup>, je umístěn ve 3. NP.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Tábor
Stáří stavby:	46 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	30 501,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
koupelna:	2,53 *	1,00 =	2,53 m <sup>2</sup>
kuchyně:	12,93 *	1,00 =	12,93 m <sup>2</sup>
pokoj:	12,21 *	1,00 =	12,21 m <sup>2</sup>
obývací pokoj:	16,42 *	1,00 =	16,42 m <sup>2</sup>
ložnice:	12,32 *	1,00 =	12,32 m <sup>2</sup>
chodba:	5,78 *	1,00 =	5,78 m <sup>2</sup>
WC:	0,96 *	1,00 =	0,96 m <sup>2</sup>
sklep:	1,3 *	0,10 =	0,13 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			63,28 m <sup>2</sup>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 46 let:

$$s = 1 - 0,005 * 46 = 0,770$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,770 = 0,747$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,010$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,060$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 30\,501,- \text{ Kč/m}^2 * 0,747 = 22\,784,25 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 63,28 \text{ m}^2 * 22\,784,25 \text{ Kč/m}^2 * 1,010 * 1,060 = 1\,543\,577,53 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 543 577,53 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Spol. podíl na pozemku parc.č. 1580/99 v k.ú. Tábor

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,010$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,060$

### 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	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,010 * 1,000 * 1,060 = 1,071$**

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 248,-	1,071		1 336,61

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1580/99	237	1 336,61	316 776,57

Stavební pozemek - celkem 237 316 776,57

Spol. podíl na pozemku parc.č. 1580/99 v k.ú. Tábor - zjištěná cena = 316 776,57 Kč  
celkem

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. spol. podíl na pozemku parc.č. 1580/99 v k.ú. Tábor = 316 776,57 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = 316 776,57 Kč

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = 1 543 577,53 Kč

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Zjištěná cena pozemku: 316 776,57 Kč

Spoluvlastnický podíl: 648 / 12 084

Hodnota spoluvlastnického podílu:

316 776,57 Kč \* 648 / 12 084 = 16 987,03 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 16 987,03 Kč

**Byt č. 2662/7 v k.ú. Tábor - zjištěná cena** = 1 560 564,56 Kč

**Tržní ocenění majetku**

**1. Věcná hodnota staveb**

**1.1. Byt č. 2662/7 v k.ú. Tábor**

**Věcná hodnota dle THU**

Předmětem ocenění je byt č. 2662/7 o velikosti 3 + 1 se sklepní kóji se započítatelnou plochou dle BA 63,79 m<sup>2</sup>, je umístěn ve 3. NP.

**Výpočet podlahových ploch jednotky**

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha (BA)
koupelna	Obytné prostory	2,53 m <sup>2</sup>	1,00	2,53 m <sup>2</sup>
kuchyň	Obytné prostory	12,93 m <sup>2</sup>	1,00	12,93 m <sup>2</sup>
pokoj	Obytné prostory	12,21 m <sup>2</sup>	1,00	12,21 m <sup>2</sup>
obývací pokoj	Obytné prostory	16,42 m <sup>2</sup>	1,00	16,42 m <sup>2</sup>
ložnice	Obytné prostory	12,32 m <sup>2</sup>	1,00	12,32 m <sup>2</sup>
chodba	Obytné prostory	5,78 m <sup>2</sup>	1,00	5,78 m <sup>2</sup>
WC	Obytné prostory	0,96 m <sup>2</sup>	1,00	0,96 m <sup>2</sup>
sklep	Skladovací prostory	1,30 m <sup>2</sup>	0,50	0,65 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>64,44 m<sup>2</sup></b>		<b>63,79 m<sup>2</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové s izolací
2. Svislé konstrukce	panely betonové
3. Stropy	železobetonové
4. Krov, střecha	plochá
5. Krytiny střech	IPA
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech

7. Úprava vnitřních povrchů	vápenná, štuková omítka
8. Úprava vnějších povrchů	tenkovrstvá om.
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové
11. Dveře	hladké do ocel. zárubní
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová - dvojitá
14. Povrchy podlah	linoleum, koberce
15. Vytápění	dálkové topení
16. Elektroinstalace	220 V
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	svislé a vodorovné potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	kuch. linka, plynový sporák, digestoř
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC - samostatné, umyvadlo, vana - umakartové jádro původní
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	digestoř, odvětrání
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty, umakartové jádro

### Výpočet věčné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	63,79
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	32 500
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 073 290
Stáří	roků	46
Další životnost	roků	54
Opotřeбенí	%	46,00
<b>Věčná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 119 577</b>

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. Spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 1580/99 pod bytovým domem č.p. 2662

#### Porovnávací metoda

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Pozemek parc.č. 1580/99 je zastavěný bytovým domem č.p. 2541 a 2540 v evidenci KN veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Cena pozemku ve spoluvlastnictví nemá významný vliv na obvyklou cenu bytové jednotky a je v ní již zohledněna.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	1580/99	237	5 000,00	648 / 12 084	63 545
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>237</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>63 545</b>

### 3. Porovnávací hodnota

#### 3.1. byt č. 2662/7 v k.ú. Tábor

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	63,79 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	237,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>vzorek 1</b>			
<b>Lokalita:</b>	Čsl. Armády 2689, Tábor			
<b>Popis:</b>	Byt o dispozici 3+1 v osobní vlastnictví o PP 60 m <sup>2</sup> , 2. patro zatepleného panelového domu po revitalizaci. Byt v původním, ale velmi udržovaném stavu, nová plastová okna, koupelna s vanou a umyvadlem, samostatné WC. V chodbě vestavěná skříň, stoupačky v plastu. K bytu prostorný sklep. Dům na slunném místě v klidné a žádané lokalitě s dobrou dostupností. Nízké náklady na bydlení. V blízkosti veškerá občanská vybavenost.			
<b>Podlaží:</b>	3			
<b>Dispozice:</b>	3+1 bez balkonu			
<b>Typ stavby:</b>	panelový bytový dům po zateplení			
<b>Užitná plocha:</b>	61,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V -7908/2021 ze dne 1.10. 2021	1,00			
K2 Velikosti objektu - obdobná u vzorku	1,00			
K3 Poloha - obdobná u vzorku	1,00			
K4 Provedení a vybavení - obdobný původní stav u vzorku (oc. nem. i vzorek mají umakartové jádro)	1,00			
K5 Celkový stav - obdobný stav bytové jednotky i bytového domu (zateplený + plastová okna)	1,00			
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vyjádření	1,00			
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b>	Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V -7908/2021 ze dne 1.10. 2021; Velikosti objektu - obdobná u vzorku; Poloha - obdobná u vzorku; Provedení a vybavení - obdobný původní stav u vzorku (oc. nem. i vzorek mají umakartové jádro); Celkový stav - obdobný stav bytové jednotky i bytového domu (zateplený + plastová okna); Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vyjádření;			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 22.10.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 995 000	61,00	49 098	1,00	49 098



Zdroj: M+M reality

<b>Název:</b>	<b>vzorek 2</b>
<b>Lokalita:</b>	U Cihelny 2642, Blanické předměstí, Tábor
<b>Popis:</b>	Bytová jednotka č. 2642/9 - byt 3+1 o výměře 63,7 m <sup>2</sup> . - byt byl před 7 lety rekonstruován plastová okna, koupelna a kuchyň - V bytě vyměněny rozvody vody, odpady, rozvody elektřiny. - zděné jádro - koupelna oddělena od WC - koupelna a toaleta osazeny dlažbou. - celý dům má k dispozici oplocenou zahradu - byt je prodáván bez vybavení (kuchyňská linka zůstává). - sklep k dispozici. - dům je



částečně zateplen boční strany domu - 4. patro, panelový dům - 19 minut chůze od odpočinkové a rekreační zóny Jordán - 14 minut na Vlakové a autobusové nádraží  
 Jednotka kvalifikovaná jako 3+1 o celkové výměře 63,7 m<sup>2</sup> působí prostorně a je velmi dobře řešena. Velkým benefitem je poslední patro domu výhled do okolí Tábora a nad vámi je již jen střecha bez sousedů, kteří vám neběhají nad hlavou. Silnou stránkou jednotky je jednoznačně dispoziční řešení, kde oceníte prostorný, severozápaně orientovaný obývací pokoj, oddělenou kuchyni s kuchyňskou linkou a prostorem pro jídelnu, koupelnu oddělenou od toalety a dvě samostatné ložnice. Byt prošel rekonstrukcí, při které šel majitel do důsledku. Původní umakartové jádro bylo vyměněno za zděnou koupelnu. Byly vyměněny kompletně elektrické rozvody, odpady a rozvod vody. O úložný prostor se postará sklepní koje umístěná v suterénu domu. Byt se nachází v udržovaném panelovém domě, který prošel částečným zateplením a plánuje se nová fasáda.

\* započ. plocha upravena dle popisu

**Podlaží:** 5.NP  
**Dispozice:** 3+1  
**Typ stavby:** panelový bytový dům  
**Užitná plocha:** 64,70 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V -5082/2021 ze dne 21.6. 21 1,00  
 K2 Velikosti objektu - obdobný u vzorku 1,00  
 K3 Poloha - mírně horší u vzorku 1,05  
 K4 Provedení a vybavení - lepší u vzorku - byt po rekonstrukci 0,90  
 K5 Celkový stav - mírně horší u vzorku - jedná se o byt. dům bez zateplení 1,03  
 K6 Vliv pozemku - bez vlivu 1,00  
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - zohledněno stáří realizovaného prodeje u vzorku 1,05



Zdroj: [www.profi.valuo.cz](http://www.profi.valuo.cz)

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Redukce pramene ceny - realizovaný prodej V -5082/2021 ze dne 21.6. 21; Velikosti objektu - obdobný u vzorku; Poloha - mírně horší u vzorku; Provedení a vybavení - lepší u vzorku - byt po rekonstrukci; Celkový stav - mírně horší u vzorku - jedná se o byt. dům bez zateplení; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - zohledněno stáří realizovaného prodeje u vzorku;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 21.6. 2021	64,70	40 992	1,02	41 812

**Název:** vzorek 3

**Lokalita:** Náchodská 2678, Náchodské sídliště, Tábor, Jihočeský kraj, Jihozápad, 39003, Česká republika

**Popis:** Bytová jednotka o dispozici 3+1 v Táboře o celkové výměře 66 m<sup>2</sup> nacházející se ve třetím patře čtyřpatrového panelového domu. Byt má nová plastová okna a nová topná tělesa, jinak je v původním avšak udržovaném stavu. Bytová jednotka je situována na jižní a severní stranu. K bytu náleží sklepní kóje. Klidná a vyhledávaná lokalita na Náchodském sídlišti. Lokalita se nachází v docházkové vzdálenosti historického centra města, nádrže Jordán s možností procházek v přírodě, sportovišť, obchodů, dětských hřišť a parku. MHD a veškerá občanská vybavenost a infrastruktura v místě.

**Podlaží:** 4. NP  
**Dispozice:** 3 + 1  
**Typ stavby:** panelový bytový dům  
**Užitná plocha:** 65,50 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Realizovaný prodej ze dne 23. 9. 2021	1,00
K2 Velikosti objektu - Obdobná u vzorku	1,00
K3 Poloha - Shodná	1,00
K4 Provedení a vybavení - Obdobné	1,00
K5 Celkový stav - Mírně lepší u oc. nem. - vzorek nezateplený	1,02
K6 Vliv pozemku - Neuvažuje se	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - U vzorku bytový dům bez výtahu	1,03



Zdroj: Valuo.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - Realizovaný prodej ze dne 23. 9. 2021;  
 Velikosti objektu - Obdobná u vzorku; Poloha - Shodná; Provedení a vybavení - Obdobné;  
 Celkový stav - Mírně lepší u oc. nem. - vzorek nezateplený; Vliv pozemku - Neuvažuje se;  
 Úvaha zpracovatele ocenění - U vzorku bytový dům bez výtahu;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.8.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 790 000	65,50	42 595	1,05	44 725

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Porovnávací hodnota vychází z porovnání cen vybraných porovnávaných nemovitostí – obdobných bytových jednotek. Jednotkové ceny porovnatelných bytových jednotek obchodovaných/nabízených na realitním trhu v dané či srovnatelných lokalitách a umístěných převážně v panelových domech v širším centru města Tábora se pohybují v intervalu cca 43 000 - 47 000 tis. Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na velikost (dispozici), standard, technický stav a rozsah příslušenství oceňovaného bytu. Pro výpočet je použita plocha dle BA (plocha sklepních prostor 50 % výměry). Velmi vypovídající jsou zejména vzorky č. 1 a č. 3, které jsou téměř shodné s oceňovanou bytovou jednotkou.

Minimální jednotková porovnávací cena	41 812 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	45 212 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	49 098 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	45 212 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	63,79 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 884 073 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. byt č. 2662/7 v k.ú. Tábor	1 560 565,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	1 543 577,53 Kč
1.2. spol. podíl na pozemku parc.č. 1580/99 v k.ú. Tábor	16 987,05 Kč
	<hr/>
	= 1 560 565,- Kč

**Výsledná cena - celkem:** 1 560 565,- Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** 1 560 570,- Kč

slovy: Jedenmilionpětsetšedesáttisícpětsetšedmdesát Kč

#### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**1 560 570 Kč**

slovy: Jedenmilionpětsetšedesáttisícpětsetšedmdesát Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. Byt č. 2662/7 v k.ú. Tábor	1 119 577,- Kč
<b>2. Hodnota pozemků</b>	
2.1. Spoluvlastnický podíl na pozemku p.č. 1580/99 pod bytovým domem č.p. 2662	63 545,- Kč
<b>3. Porovnávací hodnota</b>	
3.1. byt č. 2662/7 v k.ú. Tábor	2 884 073,- Kč

Porovnávací hodnota	2 884 073 Kč
Věcná hodnota	1 183 122 Kč
z toho hodnota pozemku	63 545 Kč

#### Silné stránky

- výhodná lokalita pro trvalé bydlení
- zateplený bytový dům

#### Slabé stránky

- omezené parkovací možnosti
- byt v původním udržovaném stavu

**Obvyklá cena**

**2 900 000 Kč**

slovy: Dvamilionydevětsettisíc Kč

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

**Obvyklá cena dle §2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb.** vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici. Obvyklá cena je stanovena po zaokrouhlení.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Vzhledem k použití realizovaných cen obdobných nemovitostí je výslednou hodnotou obvyklá cena. Cena určená cenovým předpisem nekoresponduje s cenou obvyklou a v tomto znaleckém posudku se jedná pouze o informativní údaj.  
Cena administrativní je využívána pouze pro daňové účely.

### 5.2. Kontrola postupu

Znalecký posudek byl standardně vyhotoven a parametry vzorků byly ověřeny z dostupných zdrojů.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**2 900 000 Kč**

slovy: Dvamilionydevětsettisíc Kč

**Úkolem znalce je:** na základě usnesení a místního šetření určit současnou obvyklou cenu nemovitostí, a to bytové jednotky č. 2662/7 vedenou na LV č. 15153 se způsobem využití byt o dispozici 3+1, vymezenou v budově Tábor č.p. 2662, byt. dům vedený na LV č. 15018, na parcele 1580/99 vedenou taktéž na LV č. 15018 se všim příslušenstvím a dále spoluvlastnický podíl ve výši 648/12084 ke společným částem budovy čp. 2662 a pozemku p.č. 1580/99, v obci Tábor vše zapsané na LV č. 15153 a LV č. 15018 pro obec a k. ú. Tábor u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor.

Cena obvyklá oceňované nemovitosti byla stanovena na základě porovnání s obdobnými nemovitými věcmi, které byly zjištěny podrobným zkoumáním trhu s nemovitostmi v dané lokalitě. Pro stanovení obvyklé ceny, byly vybrány vzorky - bytové jednotky v průměrném až dobrém stavu ve shodné či obdobné lokalitě s oceňovanou nemovitou věcí.

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

Obvyklá cena bytové jednotky č. 2541/2 k.ú. Tábor byla stanovena v souladu s §2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zdrojem dat pro potřebu vypracování tohoto posudku jsou skutečnosti zjištěné při místním šetření a zaměření nemovitých věcí, dále pak skutečnosti zjištěné z podkladových materiálů, které měl zpracovatel k dispozici.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 15153 ze dne 14. 2. 2022	2
Kopie katastrální mapy	1
Umístění oceňované bytové jednotky	1
Fotodokumentace ze dne 15. 2. 2022.	3
Vzorek č. 1	2
Vzorek č. 2	3
Vzorek č. 3	3
Přístupový pozemek	1
Usnesení - Okresní soud v Táboře.	2
Darovací smlouva na věci nemovité	4
Místní šetření ze dne 15. 2. 2022	0
Smlouva darovací a o zřízení služebnosti bytu - nezavkladovaný nabývací titul	5

## Konzultant a důvod jeho příbrání

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

## Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 21252022

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 21. 3. 2017 č.j. 2065/z pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2/125/2022 evidence posudků.

V Sezimově Ústí 01.03.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. David Juračka  
Jana z Ústí 96/17  
391 01 Sezimovo Ústí I.

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.12.



# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2/125/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 15153 ze dne 14. 2. 2022	2
Kopie katastrální mapy	1
Umístění oceňované bytové jednotky	1
Fotodokumentace ze dne 15. 2. 2022.	3
Vzorek č. 1	2
Vzorek č. 2	3
Vzorek č. 3	3
Přístupový pozemek	1
Usnesení - Okresní soud v Táboře.	2
Darovací smlouva na věci nemovité	4
Místní šetření ze dne 15. 2. 2022	0
Smlouva darovací a o zřízení služebnosti bytu - nezavkladovaný nabývací titul	5