

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 017659/2024

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Obvyklá cena/tržní hodnota podílu 1/2 na nemovitosti pozemku st.p.č. 24, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu čp. 21, a pozemku p.č. 155/1, zahrada, vše k.ú. Zvíkovské Podhradí, obec Zvíkovské Podhradí, okres Písek



Znalec: Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
IČO: 71454144

Zadavatel: Administrace insolvenčí Císař, Češka, Smutný a spol.
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Číslo jednací: KSCB 44 INS 1921/2023

Počet stran: 30

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 18. 02. 2024

Vyhotoveno: V Praze 23. 02. 2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně/tržní hodnotě podílu ½ na nemovitosti pozemku st.p.č. 24, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu čp. 21, a pozemku p.č. 155/1, zahrada, vše k.ú. Zvíkovské Podhradí, obec Zvíkovské Podhradí, okres Písek

1.2. Účel znaleckého posudku

řízení sp. zn. KSCB 44 INS 1921/2024

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

Podstatné skutečnosti byly zjištěny při prohlídce nemovitosti. Spoluvlastník nemovitosti nesdělil žádné další skutečnosti, které by mohly mít, dle mého názoru, vliv na přesnost závěrů tohoto znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 18.2.2024 za přítomnosti spoluvlastníků nemovitosti.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při místním šetření 18.2.2024 jsem ohledala stav předmětného pozemku a stavbu na něm postavenou. Dále jsem využila ke sběru podkladů Katastr nemovitostí, dokumenty k nemovitosti, snímek pozemkové mapy, mapu záplavových území, informace o prodejích obdobných nemovitostí v evidenci Valuo.cz, statistických údajů skutečných realizovaných cen.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek ze dne 7.2.2024, pro k.ú. Zvíkovské Podhradí, LV - 62
- kopie katastrální mapy k.ú. Zvíkovské Podhradí, oblast oceňované nemovitosti
- Darovací smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 4.2.20219
- prohlídka nemovitosti a fotodokumentace pořízená na místě
- skutečnosti zjištěné na místě
- informace o prodejích nemovitostí, databáze Valuo
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. Podklady, které uvádím v části B.2, Znaleckého posudku a zohledňuji je při vypracování Znaleckého posudku považuji za věrohodné. Nejsou mi známy skutečnosti, které by snižovaly jejich věrohodnost. Případné nedokonalosti a neúplnosti podkladů nahrazuji a doplňuji odborným odhadem znalce.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Stanovení obvyklé ceny, definice, postup

Def.: Zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb

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

Obvyklou cenou se 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

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

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

Jiným způsobem oceňování 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 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.

Oceňování **sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i **cena zjištěná**.

Určení obvyklé ceny

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.

Pro porovnání s předmětem ocenění se použijí nejméně 3 obdobné předměty, a to na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, přičemž se určí základní jednotka pro porovnání.

Určení tržní hodnoty

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.

Určení zjištěné ceny

Jde o cenu zjištěnou podle platného oceňovacího předpisu MF v době ocenění.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalkyně pro ocenění vycházela z předaných podkladů, z údajů Katastru nemovitostí, snímku pozemkové mapy, vlastní prohlídky, prodeju obdobných nemovitostí, statistických údajů o skutečných realizovaných cenách.

Popis postupu znalce (mj. při sběru nebo tvorbě dat) je patrný v částech 2.1. a 3.2. tohoto znaleckého posudku. Významným zdrojem dat (skutečností důležitých pro podání znaleckého posudku) mi bylo místní šetření provedené dne 18.2.2024. Uvedené podklady považuji za důvěryhodné a při podání tohoto znaleckého posudku z nich vycházím.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zpracovatel určil uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností znalce se zpracováním obdobných ocenění.

V konkrétním případě se jedná o nemovitost, která se běžně na trhu vyskytuje a obchoduje. Byly zjištěny již realizované prodeje obdobných nemovitostí. Hodnota majetku bude zjištěna porovnávací metodou.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres Písek, obec Zvíkovské Podhradí, k.ú. Zvíkovské Podhradí

Adresa nemovité věci: Zvíkovské Podhradí 21

Vlastnické a evidenční údaje

Robert Hynek, Drhovle Zámek 44, 397 01 Drhovle, LV: 62, podíl: 1 / 2
Zuzana Hynková, Drhovle Zámek 44, 397 01 Drhovle, LV: 62, podíl: 1 / 2

Dokumentace a skutečnost

Při ocenění se vychází z podkladové dokumentace. Projektovou dokumentaci na předmětných pozemcích postavených staveb a jejich příslušenství nemám k dispozici. V této fázi znaleckého zkoumání považuji podklady za dostatečné, znalecký posudek je vypracován především podle skutečností zjištěných na místě samém.

Místopis

Zvíkovské Podhradí je obec v okrese Písek. Nachází se u stejnojmenného hradu Zvíkov, na soutoku řek Otava a Vltava, na Orlické přehradě, asi 15 km severně od města Písku. Má rozlohu 4,36 km², 82 domů a žije v ní cca 200 obyvatel. K obci patří osada Komora. Díky turisticky navštěvovanému hradu obec profituje; bylo zde postaveno několik luxusních hotelů, je zde sportovní areál a koupaliště, kemp. Od soutoku řeky se rozbíhá mnoho turistických tras. Přes Otavu i Vltavu vedou mosty, které tak obec spojují jak s Milevskem, tak s Čimelicemi a Pískem. Přímo od hradu také existuje lodní spojení s ostatními obcemi a rekreačními areály či kempy na celé Orlické přehradě.

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:
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům čp. 21 postavený na stavební parcele pč. 24 o ploše 567 m², je typickým původním stavením s obytnou částí a na ní navazující částí hospodářskou s uzavřeným dvorem. Půdorysně jsou obě části postaveny na okraji pravidelného obdélníkového pozemku, a to do písmene „L“, na který v zadní části navazuje nepravidelný pozemek zahrady p.č. 155/1 o ploše 877 m². Přístup na pozemek uzavřeného nádvoří je z komunikace č. II/138, zadní část zahrady je pak přístupná ze slepé komunikace odbočující ze silnice II/121, zahrada svojí jihozápadní částí sousedí s místní vodní nádrží. Pozemek zahrady je dlouhodobě neudržován, zcela zarostlý původními stromy a nálety a je nepřístupný.

Celý objekt původního hospodářského stavení není dlouhodobě užíván (cca 6 roků). Dle

informace spoluvlastníků není nemovitost napojena mimo elektřiny na žádné veřejné inženýrské sítě, voda byla dříve používána ze studny, odkanalizování trativodem. Kde bylo možné změřit vnitřní prostory, tak jsou zde uvedeny. Ostatní jsou zaneseny nepotřebným materiálem a jsou nepřístupné. Nemovitost je přízemní, půdorysně do tvaru písmene „L“, se sedlovým zastřešením s taškovou krytinou. Konstrukce domu je ze smíšeného masivního zdiva, podlahy betonové, vytápění na tuhá paliva v obytné místnosti, kde je rovněž původní pec. Rozměry pokoje jsou 4,3 x 5,4 m, na betonu PVC, keramický obklad kolem pece. Kuchyně 3,3 x 3,2 m, na betonu dlažba, elektrický sporák. Výška stropů obou místností 2,4m. Další místnost (ložnice) výměry 4,26 x 4,6 m, výška stropu je zde 2,09 m, na podlaze beton. Okna těchto místností buď původní dřevěná jednoduchá, nebo zdvojená dřevěná, dveře náplňová do tesařských zárubní. Zdivo je vlhké. Obytná část je bez sociálního zařízení. Navazující hospodářská část o výměře 3,5 x 4,5 m má stropy cihelné klenby do ocelových I nosníků, poškozená betonová podlahy. Další navazující část již nemá stropy, střechou zatéká. Výška krovu nad obytnou částí je cca 3,8 m, nad hospodářskou částí cca 3 m. Vstupní dveře a vrata do stodoly jsou rovněž původní, dřevěné. Rozšíření půdorysné části o přístavbu o rozměrech 1,2 x 4,5 m je před vstupem do hospodářské části. Kolmá část hospodářského stavení má na podlaze dusanou hlínu, je bez stropů, zdivo zděné, částečně provětrávané, výška krovu cca 6,25 m, na části půdorysu jáma o hloubce cca 1 m. Půdorys této části cca 5,8 x 10,2 m, na zbývající části cihelné klenby. Hospodářská část zastřešena rovněž sedlovou střechou s taškovou krytinou.

Zastavěná plocha obytné části je cca 144 m², hospodářské části cca 134 m². Užitná plocha obytné části je cca 70 m². Celková plocha pozemku 1444 m². Nemovitost je v neobyvatelném stavu.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zahájena exekuce
 - ANO Zapsáno v LV - Věcné břemeno užívání pro Lebeda Karel RČ 390817/035 viz. Darovací smlouva v příloze – dle informace spoluvlastníků již oprávněný z užívání tohoto břemene zemřel
 - ANO Ostatní finanční a právní omezení
- Komentář: Zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, viz LV 62
Insolvenční řízení KSCB 44 INS 1921/2024
-

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací metoda RD

4. POSUDEK

4.1. Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota RD

Protože se s podíly na nemovitostech běžně neobchoduje, byly pro porovnání vybrány obdobné nemovitosti původní zástavby, a to ve stavu před rekonstrukcí, případně neobyvatelném. Bližší informace jsou uvedeny v příloze posudku, a to včetně fotodokumentace jak byly inzerovány a historie vývoje ceny za tyto nemovitosti (snižování ceny). Následně byla cena upravena koeficientem vyjadřujícím spoluvlastnictví.

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	70,00 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	278,00 m ²
Plocha pozemku:	1 444,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Smetanova Lhota 96, Písek, 398 04			
Popis:	Chalupa se nachází v obci Smetanova Lhota ke konci obce na klidném místě. Vstup do domu je přes zahrádku, která má cca 40 m ² , dále obytná část je dispozičně řešena jako 2+1 s koupelnou a toaletou. Dům je v původním stavu, do domu je zavedena elektřina, voda ze studny a je na obecním pozemku, odpady do septiku s přepadem do kanalizace, plyn. Ohřev vody bojlerem, topení lokální - v každé místnosti jsou kamna. Okna dřevěná, střešní krytina - taška pálená. Zastavěná plocha a nádvoří 160 m ² .			
Pozemek:	160,00 m ²			
Užitná plocha:	80,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			Zdroj: Valuo.cz
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha – atraktivní turistická lokalita	1,05			
K4 Provedení a vybavení	1,10			
K5 Celkový stav	0,80			
K6 Vliv pozemku	2,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – vlakové spojení	0,95			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.10.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
990 000	80,00	12 375	1,76	21 780

Název:	Dolní Ostrovec 53, Ostrovec, Písek, 398 33			
Popis:	Zastavěná plocha je cca 175 m ² , z toho obytná část má cca 63 m ² , na zbývající ploše dílna, garáž a dřevník. Celková plocha pozemku je 1439 m ² . Stavba je kamenná, částečně podsklepená. Do domu je zavedena elektřina, voda je z vlastní studny, ale i z obecního řádu. Kanalizace v obci není, venku je suché WC a odpadní voda z domu je odváděna do trativodu. Vytápění je řešeno kamny na tuhá paliva. Součástí prodeje je veškeré zařízení.			
Pozemek:	1 439,00 m ²			
Užitná plocha:	63,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			Zdroj: Valuo.cz

K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha – atraktivní turistická lokalita			1,05	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			0,90	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – vlakové spojení			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 2.8.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 990 000	63,00	31 587	0,90	28 428

Název:	Probulov 20, Písek, Jihočeský kraj, 398 04			
Popis:	Chalupa, stáří cca 80 let, 2 NP s dispozicí - 1NP 2kk + sociální zařízení , 2NP - 2 pokoje + 1 pokoj v obyvatelném podkroví. Užitná plocha cca 150 m ² . Dům po rekonstrukci elektřiny - 1NP. Voda obecní. Kanalizace řešena septikem, jímkou. Plyn není. Nemovitost s centrálním vytápěním, s novým kotlem ATMOS na dřevěné pelety umístěném v kotelně. Nově vystaveno komínové těleso na zadní části fasády domu. Dále v podkrovní místnosti lokální krbová kamna s teplovodní vložkou - možnost využívat k centrálnímu topení. Okna plastová - zánovní. V obývací místnosti v přízemí kachlová pec. Teplá voda řešena z boilerů. Vstup přes cestu v soukromém vlastnictví. Střecha klasická pálená cihelná Bobrovka. Pozemek za objektem + předzahrádka cca 200 m ² . Zastavěno cca 200 m ² .RD momentálně nevyužíván.			
Pozemek:	411,00 m ²			
Užitná plocha:	160,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	Zdroj: Valuo.cz
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha - atraktivní turistická lokalita			1,05	
K4 Provedení a vybavení			0,90	
K5 Celkový stav			0,70	
K6 Vliv pozemku			2,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.6.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 600 000	160,00	10 000	1,323	13 230

Název:	0196, Zahrádka u Kovářova, Kostelec nad Vltavou, Písek			
Popis:	Chalupa o CP 765 m ² , dispozice 2+1. Půda je vhodná pro půdní vestavbu. Na chalupu navazuje dílna a na okraji pozemku je vybudována garáž a chlévy. Vytápění lokální na tuhá paliva. Voda zavedena z vlastní kopané studny, odpad sveden do septiku s přepadem do obecní kanalizace, nutno zřídit vlastní ČOV.			
Pozemek:	765,00 m ²			
Užitná plocha:	110,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	Zdroj: Valuo.cz
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha- atraktivní turistická lokalita			1,05	
K4 Provedení a vybavení			0,80	

K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,30	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 21.6.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 550 000	110,00	23 182	1,09	25 315

Název:	Lety 5, Písek, Jihočeský kraj, 398 04			
Popis:	Zemědělská usedlost v původním stavu před rekonstrukcí, v levé části se nachází RD, nad RD půdní prostor, dále navazují chlévy. Naproti se nacházejí dvě samostatně stojící stodoly. Příjezd k objektu je po obecní komunikaci, okna původní dřevěná špaletová. Za stodolami je zahrada s ovocnými stromy.			
Pozemek:	2 658,00 m ²			
Užitná plocha:	105,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	Zdroj: Valuo.cz
K2 Velikosti objektu			0,95	
K3 Poloha- atraktivní turistická lokalita			1,05	
K4 Provedení a vybavení			0,95	
K5 Celkový stav			0,90	
K6 Vliv pozemku			0,70	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.7.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 000 000	105,00	28 571	0,60	17 143

Název:	Jetětice 10, Písek, Jihočeský kraj, 398 48			
Popis:	Stylová jihočeská chalupa (84 m ²) s uzavřeným dvorem (celková plocha 1348 m ²), v současné chvíli vhodná k celkové rekonstrukci. V chalupě je černá kuchyň, stylová pec s možností spaní, dvě ložnice, kuchyň, obývací pokoj s kamny, koupelnou s vanou a WC, půda, možnost vybudování podkrovních pokojů. Na dům je napojená dílna, protější stodola, posezení a za chalupou se nachází prostorná zahrada se skleníkem. V domě je zavedená elektrina, obecní voda a na zahradě studna, odpad sveden do obecní kanalizace..			
Pozemek:	1 348,00 m ²			
Užitná plocha:	84,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	Zdroj: Valuo.cz
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha- atraktivní turistická lokalita			1,05	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			0,80	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – vlakové spojení			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.10.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 500 000	84,00	29 762	0,76	22 619

Minimální jednotková porovnávací cena	13 230 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	20 581 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	28 428 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy	
Průměrná jednotková cena	21 419 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	70,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 499 342 Kč

Tržní hodnota

1 500 000 Kč

4.2. Cenové vyjádření k vlastnictví

Dle výpisu z listu vlastnictví oceňovaného majetku bylo zjištěno, že dlužník je spoluvlastníkem s podílem o velikosti 1/2, hodnota nemovitosti bude upravena koeficientem vyjadřujícím spoluvlastnictví $k = 0,8$.

Tržní hodnota poloviny vlastnictví $1\,500\,000 * 0,8 * 1/2 = 600\,000$ Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Porovnávací metoda RD

1 500 000,- Kč

Porovnávací hodnota	1 500 000 Kč
----------------------------	---------------------

Tržní hodnota podílu 1/2	600 000 Kč
slovy: Šestsettisíc Kč	

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávací metodou již realizovaných prodejů s korekcí porovnávacími koeficienty byla vypočtena jednotková cena, která se stala základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty. Ocenění dle oceňovací vyhlášky nebylo požadováno. Protože jsou zde ceny vyhodnocované statisticky zpětně, dále vyhodnocovaná jsou data nerozlišující ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit, a u běžně

obchodovaných nemovitostí ve většině případů výsledná cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě, nebyla tato cena zjišťována. Pro stanovení obvyklé ceny / tržní hodnoty byly zjištěny realizované prodeje obdobných nemovitostí v posledním období, které byly použity pro porovnání.

5.2. Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o obvyklé ceně/tržní hodnotě podílu ve výši 1/2 na nemovitosti pozemku st.p.č. 24, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu čp. 21, a pozemku p.č. 155/1, zahrada, vše k.ú. Zvíkovské Podhradí, obec Zvíkovské Podhradí, okres Písek

Tržní hodnota

600 000 Kč

slovy: Šestsettisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalkyně při ocenění vychází především z poskytnutých podkladů, prohlídky oceňované nemovitosti, informace vlastníka a realizovaných prodejů na trhu.

Znalecký posudek obsahuje 12 stran příloh.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhrady nákladů účtovány dle vyhl. 504/2020, Sb.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod položkou č. 017659/2024.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

V Praze 23. 02. 2024