

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-21460

**NEMOVITÁ VĚC:** Rodinný dům Mladá Vožice

Katastrální údaje: Kraj Jihočeský, okres Tábor, obec Mladá Vožice, k.ú. Mladá Vožice

Adresa: Třída Václava Vaniše 260, 391 43 Mladá Vožice

**OBJEDNATEL:** EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor

Adresa: Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín

**ZHOTOVITEL:** Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Exekuční řízení č. j. 144 EX 2434/20 (ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**2 706 000 Kč**

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

Stav ke dni: 12.07.2021

Datum místního šetření: 13.05.2021

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 12.07.2021

## ZADÁNÍ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 220 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 260 Mladá Vožice, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, vše v kat. území Mladá Vožice, obec Mladá Vožice, část obce Mladá Vožice, okres Tábor, zapsáno na LV 397.

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

### Výklad pojmů a popis metod ocenění:

- 1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- (2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
- (3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
- (4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
- (5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.
- (6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- (7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VÝČET PODKLADŮ

### Základní pojmy a metody ocenění

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

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

### Přehled podkladů

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

- usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 26.03.2021 pod č.j.: 144 EX 2434/20-50.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečností a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 13.05.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

- vyznění o ohledání ze dne 26.03.2021.

#### Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, IJNDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krcjčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, I.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012



## NÁLEZ

### Místopis

Město Mladá Vožice s cca 2.700 obyvateli se nachází v Jihočeském kraji, cca 17 km severovýchodně od města Tábor, cca 16 km severozápadně od města Pacov a cca 20 km jihozápadně od města Vlašim. Části obce jsou Mladá Vožice, Bendovo Záhoří, Blanice, Chocov, Dolní Kouty, Dubina, Horní Kouty, Janov, Krchova Lomná, Noskov, Pavlov, Radvanov, Staniměřice, Stará Vožice, Ústějov. Jedná se o obec se středně rozšířenou infrastrukturou a se středně rozvinutou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanské vybavenosti je dostupná ve výše uvedených městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. Nákup je možný v obchodu smíšeným zbožím. V obci se dále nachází pošta, knihovna, zámek Mladá Vožice, koupaliště, restaurační a ubytovací zařízení. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc č.p. 260 se nachází v ulici Třída Václava Vaníše v zástavbě rodinných domů u zámecké zahrady. Zastávka autobusu „Mladá Vožice, aut.nádr.“ se nachází cca 430 m od oceňované nemovité věci.

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 checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
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 type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" 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 - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

### Přístup přes pozemky:

parc. č. 1174/1 Město Mladá Vožice, Žižkovo náměstí 80, 39143 Mladá Vožice

### Celkový popis

Jedná se o řadový, krajní, nepodsklepený, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pascích. Konstrukce domu je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Střecha domu je sedlová s krytinou z plechových šablon. Střecha je opatřena komínem. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Dům je opatřen eurookny. Vchodové dveře do domu jsou dřevěné plně. Fasáda není zateplená. Fasáda je v horším stavu. K domu náleží zahrada, na které se dle ortofoto nachází hospodářské budovy. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Informace o přípojkách byly převzaty z databáze RÚIAN. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemek parc. č. St. 220, který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je

o velikosti 295 m<sup>2</sup>, je zčásti zastavěn plochou pod rodinným domem č.p. 260 Mladá Vožice a hospodářskými budovami. Zbylou část tvoří zahrada. Přístup na pozemek je po pozemku ve vlastnictví obce.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 13.05.2021. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

#### **Rizika**

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

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

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

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

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

- ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

##### **Ostatní rizika:**

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.



## ZNALECKÝ POSUDEK

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Rodinný dům č.p. 260 Mladá Vožice

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Plocha pozemku:</b>	295,00 m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

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

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

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

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

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

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

#### Postup výpočtu

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

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

#### Srovnatelné nemovitě věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Radětice, okres Tábor</b>
<b>Lokalita:</b>	č.p. 50
<b>Popis:</b>	Prodaný rodinný dům nacházející se v obci Radětice. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 319 m <sup>2</sup> . Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný



dům s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je smíšená, střecha je sedlová. Dům byl v roce 2017 kompletně zrekonstruovaný. Objekt je napojen na elektřinu a vodovod. Odpady jsou svedeny do jímky. Vytápění je lokální elektrické. V obývacím pokoji je krbová vložka. K domu náleží zahrada, na které se nachází terasa.

**Pozemek:** 319,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,85
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	0,86
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z:  
2Q/2021

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
3 524 000 Kč	0,77	2 713 480 Kč

**Název:** Rodinný dům Vesce, okres Tábor

**Lokalita:** č.p. 35

**Popis:** Prodaný rodinný dům nacházející se v obci Vesce č.p. 35. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 5.665 m<sup>2</sup>. Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepený, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je zděná, střecha je polovalbová s krytinou z pálených tašek. Dům je rekonstruovaný a je v dobrém stavu. Dispoziční řešení domu je 2+1. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizaci. K domu náleží zahrada, na které se nacházejí hospodářské budovy. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

**Pozemek:** 5 665,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,85
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	0,80
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z:  
4Q/2020

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
5 200 000 Kč	0,52	2 704 000 Kč

**Název:** Rodinný dům Zlukov, okres Tábor

**Lokalita:** č.p. 52

**Popis:** Prodaný rodinný dům nacházející se v obci Zlukov č.p. 52. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 232 m<sup>2</sup>. Jedná se o řadový, krajní, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Konstrukce domu je smíšená. Střecha je sedlová. Dům

byl částečně modernizovaný. Dispoziční řešení domu je 2+1. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. V domě se nachází garáž. K domu náleží zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

**Pozemek:** 232,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 98,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10
K6 Celkový stav	0,99
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z:  
2Q/2021

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
2 250 000 Kč	1,20	2 700 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 700 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 705 827 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 713 480 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	2 705 827 Kč/ks
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 705 827 Kč</b>



## ODŮVODNĚNÍ

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 260 Mladá Vožice

2 705 827,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**2 705 827 Kč**

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikostí, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

**Obvyklá cena**

**2 706 000 Kč**

slovy: Dvamilionysedmsetšesttisíc Kč

## ZÁVĚR

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

- pozemku parc. č. St. 220 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 260 Mladá Vožice, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství, vše v kat. území Mladá Vožice, obec Mladá Vožice, část obce Mladá Vožice, okres Tábor, zapsáno na LV 397.

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

- oplocení a hospodářské budovy.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši 2.706.000,- Kč.

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

- nezjištěno.

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

## SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 397	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2



## ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-21460 znaleckého deníku.

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

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Veronika Košťálová

Jakub Chrástecký

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

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

Ing. Jiří Roub

V Praze 12.07.2021

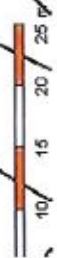
Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město



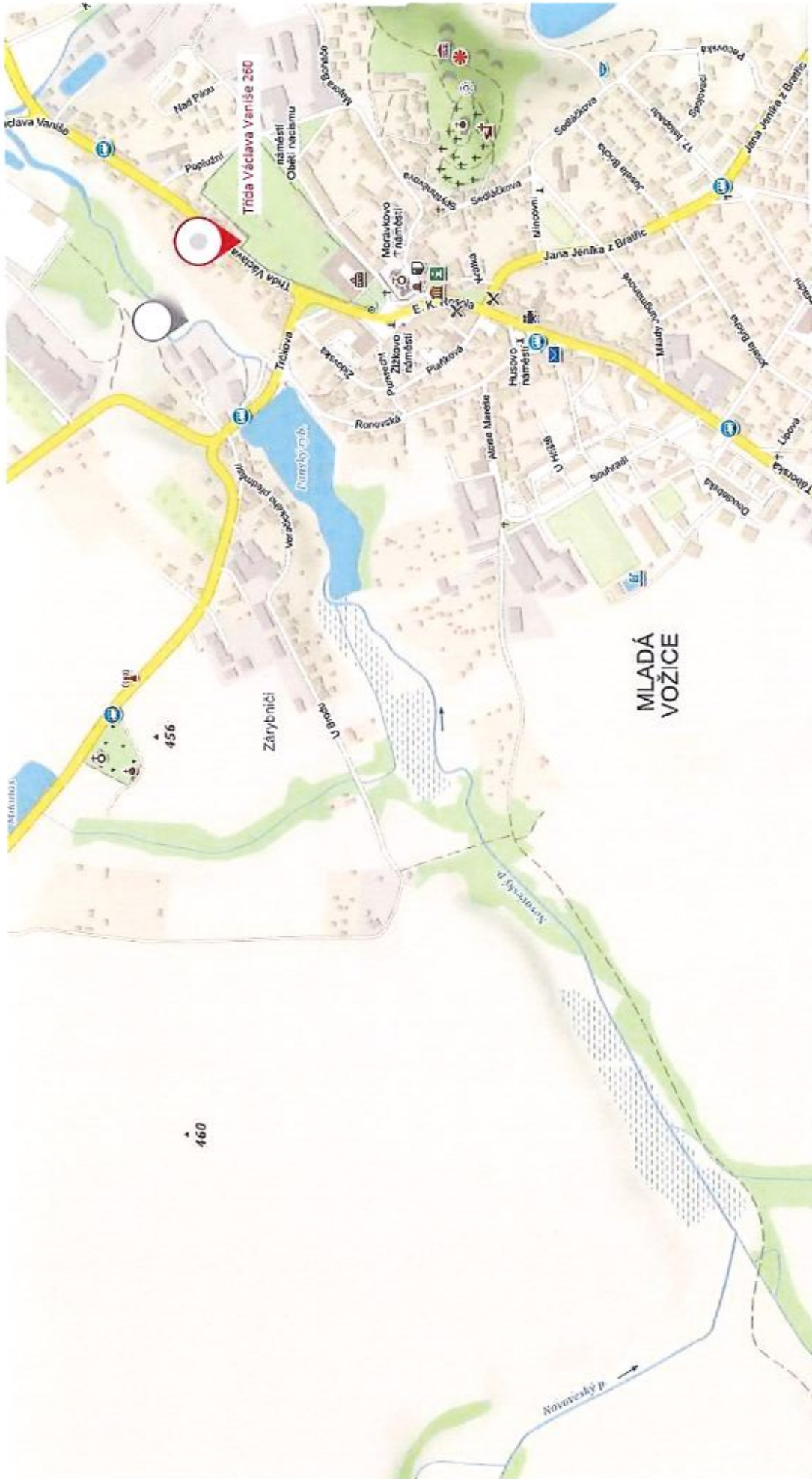
Legend:   
 □ : Plot area   
 ○ : Plot center   
 ○ : Plot center











**MLADÁ  
VOŽICE**

460

456



