

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 013407/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Libotyně č.p. 15 a lesních pozemků pro exekuční řízení č.j. 144 EX 451/22.

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

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor
Adresa:	Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín

OBVYKLÁ CENA

231 000 Kč

Počet stran: 21

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 10.08.2023

Vyhotoveno: V Praze 10.08.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 na pozemku parc. č. St. 11/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 15 Libotyně, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, na pozemku parc. č. St. 11/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 15 (zahrada) vše v kat. území Libotyně, obec Radhostice, část obce Libotyně, okres Prachatice, zapsáno na LV 87,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 na pozemcích parc. č. 290/24 (lesní pozemek), parc. č. 290/39 (lesní pozemek), parc. č. 290/50 (ostatní plocha), parc. č. 290/62 (ostatní plocha), parc. č. 336/1 (ostatní plocha), parc. č. 336/2 (ostatní plocha), parc. č. 337/3 (trvalý travní porost) a parc. č. 345 (lesní pozemek) vše v kat. území Libotyně, obec Radhostice, část obce Libotyně, okres Prachatice, zapsáno na LV 87.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 20.04.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera, o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 16.3.2023 pod č.j. 144 EX 451/22-52,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 20.4.2023,

- list vlastnictví č. 87 ze dne 14.3.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 21.3.2023, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 21.3.2023.
- vyrozumění o ohledání ze dne 16.3.2023, č.j. 144 EX 451/22-54,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-316/2022-306. Podání k okamžiku 25.1.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-476/2022-307. Podání k okamžiku 25.1.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2077/2022-306. Podání k okamžiku 14.6.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1415/2023-306. Podání k okamžiku 20.4.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3583/2022-306. Podání k okamžiku 17.10.2022,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3260/2022-306. Podání k okamžiku 20.9.2022,
- inzerát RK na oceňovanou nemovitou věc.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Jihočeský, okres Prachatice, obec Radhostice, k.ú. Libotyně
Adresa nemovité věci: Radhostice 15, 384 81 Radhostice

Místopis

Jihočeská obec Radhostice se nachází severovýchodním směrem od Vimperka, západně od Vlachova Březí a severně od chráněné krajinné oblasti Šumava. Necelý kilometr jižně od Libotyně se v lesním komplexu Hradiště nachází Národní přírodní památka U Hajnice. Pamětihodnosti v Radhosticích zastupuje kaple na návsi a kaplička. Současná obec má vybudován vodovod, občané mohou využívat kulturní zařízení a autobusovou dopravu. V místě působí Sbor dobrovolných hasičů. Obcí prochází zelená, žlutá a modrá turistická trasa a cyklostezka číslo 1075. Libotyně je místní částí spadající pod obec s pověřeným obecním úřadem Radhostice. Libotyně byla v roce 1995 vyhlášena vesnickou památkovou zónou.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v severovýchodní okrajové části obce Libotyně, která není stavebně srostlá s obcí Radhostice. Zastávka autobusu „Radhostice, Libotyně” se nachází cca 85 m od oceňované nemovité věci.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 876/1 Obec Radhostice, č. p. 21, 384 81 Radhostice
parc. č. 876/16 Obec Radhostice, č. p. 21, 384 81 Radhostice

Celkový popis nemovité věci

RD č.p. 15

Jedná se o samostatně stojící přízemní rodinný dům č.p. 15 Libotyně s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je ze smíšeného zdiva a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Objekt je vhodný ke kompletní rekonstrukci. Strop je v části objektu klenutý. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Součástí střechy je také komín. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do domu jsou dřevěné plné. Vnitřní dveře v domě jsou dřevěné plné nebo částečně prosklené. Okna domu jsou dřevěná zdvojená a dřevěná dvojitá. Podlahy jsou betonové z části kryté dlažbou nebo PVC. Vnitřní omítky v části objektu chybí. Fasáda budovy není zateplená. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V přízemí objektu se nachází obytný prostor o dispozici 2+1. Koupelna je vybavena vanou. WC je samostatné.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc zřejmě napojena na přípojku elektřiny. Vytápění je lokální kamny na tuhá paliva. Přípojky nebylo možné ověřit.

Stavba bez čp/če

Jedná se o samostatně stojící přízemní stavbu bez čp/če - stodolu. Konstrukce stavby je ze smíšeného zdiva a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Střecha je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše chybí klempířské prvky. Vchodové dveře jsou dřevěné plné. Okno je dřevěné zdvojené. Fasáda není zateplená. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Na stavebním pozemku parc. č. St. 11/1 se nachází stavba rodinného domu č.p. 15. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 225 m². Na stavebním pozemku parc. č. St. 11/2 se nachází stavba bez čp/če. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 24 m². Na tyto pozemky navazuje pozemek parc. č. 15 (zahrada) o celkové výměře 1095 m². Pozemky jsou oplocené, travnaté a středně svažité. Na pozemku se také nachází kolna nezapsaná v KN. Pozemky jsou přístupné přes pozemky parc. č. 876/1 (ostatní plocha) a parc. 876/16 (zahrada), které jsou ve vlastnictví obce Radhostice.

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

Príslušenstvím nemovité věci je oplocení, kolna a stodola. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Pozemky

Jedná se o pozemky parc. č. 290/24 (lesní pozemek), parc. č. 290/39 (lesní pozemek), parc. č. 290/50 (ostatní plocha), parc. č. 290/62 (ostatní plocha), parc. č. 336/1 (ostatní plocha), parc. č. 336/2 (ostatní plocha), parc. č. 337/3 (trvalý travní porost) a parc. č. 345 (lesní pozemek) pozemky se nacházejí jižně od rodinného domu v extravilánu v hospodářsky využívaném území. Pozemky parc. č. 290/24 a parc. č. 290/39 jsou po těžbě. Na ostatních pozemcích kromě pozemku parc. č. 290/50 se nachází porosty, které jsou řídké. Pozemky nejsou plně zalesněné. Na pozemku parc. č. 290/50 se porost nachází. Pozemky jsou přístupné přes okolní navazující pozemky cizích vlastníků.

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

Príslušenstvím nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 20.4.2023. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřního ohledání) 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
ANO/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
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
Komentář: - pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

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

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě popisu nemovité věci (pozemků) byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 a 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- lokalita: Libotyně a okolí do cca 10 km,
- typ nemovité věci: stavba rodinného domu,
- typ nemovité věci: lesní pozemky.

4.2. Ocenění

RD

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 15 Libotyně

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	1 344,00 m ²

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. V koeficientu je zohledněn aktuální výrazný propad trhu s nemovitými věcmi dle dostupných údajů ze statistik např. Valuo.cz, odborných článků a dle našeho subjektivního názoru.

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

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

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

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

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

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům

srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Libotyně	
Lokalita:	Libotyně č.p. 17, 384 81 Radhostice	
Popis:	Jedná se o řadový rodinný dům, který je situován v zastavěné části obce Libotyně, která není stavebně srostlá s obcí Radhostice. Střecha budovy je sedlová s krytinou z šablon. Na střeše jsou žlaby se svody a komín. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou dřevěná dvojí. K domu náleží zahrada s porosty. Přístup k domu je zajištěn z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	1 528,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 25.1.2022 (V-316/2022-306)
K2 Velikosti objektu	1,02	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,95	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05	
K6 Celkový stav	0,95	
K7 Vliv pozemku	0,97	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 000 000 Kč	0,94	2 820 000 Kč

Název:	Rodinný dům Malenice	
Lokalita:	Na Bukovce č.p. 39, 387 06 Malenice	
Popis:	Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s obyvatelným podkrovím, který je situován v centrální části obce Malenice. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody a komín. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou po provedené modernizaci. Fasáda domu není zateplená. K domu náleží oplocený dvůr. Přístup k rodinnému domu je zajištěn z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	332,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 25.1.2022 (V-476/2022-307)
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	0,98	
K4 Provedení a vybavení	0,95	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05	
K6 Celkový stav	0,90	
K7 Vliv pozemku	1,10	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 500 000 Kč	0,97	2 425 000 Kč

Název:	Rodinný dům Horosedly	
Lokalita:	Horosedly č.p. 2, 384 81 Čkyně	
Popis:	Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, který je situován v zastavěné části obce	

Horosedly, která není stavebně srostlá s obcí Čkyně. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou částečně žlaby se svody. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou dřevěná dvojí. K domu náleží oplocená zahrada s porosty. Přístup k rodinnému domu je zajištěn z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 748,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,98
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10
K6 Celkový stav	1,20
K7 Vliv pozemku	1,05



Zdroj: realizovaný prodej z
14.6.2022
(V-2077/2022-306)

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 550 000 Kč	1,36	2 108 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 108 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 451 000 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 820 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	2 451 000 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	2 451 000
Velikost spoluvlastnického podílu	
	* 1,00 / 8,00 = 306 375,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu	* 0,65 = 199 143,75
Výsledná porovnávací hodnota	199 144 Kč

Pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Lesní pozemky Libotyně

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemky Libotyně, zdroj: realizovaný prodej z 20.4.2023 (V-1415/2023-306)
Popis:	Jedná se o lesní pozemky parc. č. 290/26 a parc. č. 290/41 o celkové ploše 17.802 m ² . Pozemky jsou po těžbě.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00

intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,20
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
201 000	17 802	11,29	1,20	13,55

Název: Pozemek Libotyně, zdroj: realizovaný prodej z 17.10.2022 (V-3583/2022-306)

Popis: Jedná se o lesní pozemek parc. č. 360/15 o celkové ploše 5.066 m². Pozemek je částečně po těžbě, vede přes něj elektrické vedení.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,50
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
140 000	5 066	27,64	0,50	13,82

Název: Pozemek Uhřice u Vlachova Březí, zdroj: realizovaný prodej z 20.9.2022 (V-3260/2022-306)

Popis: Jedná se o lesní pozemek parc. č. 743/2 o celkové ploše 6.992 m². Na pozemku je lesní porost, nicméně na pozemku jsou viditelné souše.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,50
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
191 000	6 992	27,32	0,50	13,66

Minimální jednotková porovnávací cena	13,55 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	13,68 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	13,82 Kč/m ²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	345	227	14,00		3 178
trvalý travní porost	337/3	3 546	14,00		49 644
ostatní plocha	336/2	80	14,00		1 120
ostatní plocha	336/1	740	14,00		10 360
ostatní plocha	290/62	38	14,00		532
ostatní plocha	290/50	11 341	14,00		158 774
lesní pozemek	290/39	6 157	14,00		86 198
lesní pozemek	290/24	2 957	14,00		41 398
Obvyklá cena před korekcí ceny					351 204
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů			* 0,65	=	228 282,60
Vlastnický podíl			*	1 / 8	
Celková výměra pozemků		25 086	Hodnota pozemků celkem		28 535

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

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

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být

majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a 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 oblíbenosti.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitě věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitě věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitě věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitě věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosažovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitě věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z díkce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním...

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

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 nemovité věci, které byly použity pro porovnání.

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

4.3. Výsledky analýzy dat

RD

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 15 Libotyně

199 144,- Kč

RD - Obvyklá cena

201 000 Kč

slovy: Dvěstějedentisíc Kč

Pozemky

1. Hodnota pozemků

1.1. Lesní pozemky Libotyně

28 535,- Kč

Pozemky - Obvyklá cena

30 000 Kč

slovy: Třicettisíc Kč

Silné stránky

- v obci je zajištěna autobusová doprava.

Slabé stránky

- zanedbaná údržba stavby rodinného domu č.p. 15,
- lesní pozemky jsou po těžbě.

Obvyklá cena

231 000 Kč

slovy: Dvěstětřicetjednatisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 na pozemku parc. č. St. 11/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 15 Libotyně, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, na pozemku parc. č. St. 11/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 15 (zahrada) vše v kat. území Libotyně, obec Radhostice, část obce Libotyně, okres Prachatice, zapsáno na LV 87.

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 na pozemcích parc. č. 290/24 (lesní pozemek), parc. č. 290/39 (lesní pozemek), parc. č. 290/50 (ostatní plocha), parc. č. 290/62 (ostatní plocha), parc. č. 336/1 (ostatní plocha), parc. č. 336/2 (ostatní plocha), parc. č. 337/3 (trvalý travní porost) a parc. č. 345 (lesní pozemek) vše v kat. území Libotyně, obec Radhostice, část obce Libotyně, okres Prachatice, zapsáno na LV 87.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **231.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

a) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 na pozemku parc. č. St. 11/1 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 15 Libotyně, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství, na pozemku parc. č. St. 11/2 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez čp/če, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 15 (zahrada) vše v kat. území Libotyně, obec Radhostice, část obce Libotyně, okres Prachatice, zapsáno na LV 87.

b) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/8 na pozemcích parc. č. 290/24 (lesní pozemek), parc. č. 290/39 (lesní pozemek), parc. č. 290/50 (ostatní plocha), parc. č. 290/62 (ostatní plocha), parc. č. 336/1 (ostatní plocha), parc. č. 336/2 (ostatní plocha), parc. č. 337/3 (trvalý travní porost) a parc. č. 345 (lesní pozemek) vše v kat. území Libotyně, obec Radhostice, část obce Libotyně, okres Prachatice, zapsáno na LV 87.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

a) - oplocení, kolna a stodola,

b) - nezjištěno.

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

a) - v objektivní zaokrouhlené výši **201.000,- Kč**,

b) - v objektivní zaokrouhlené výši **30.000,- Kč**.

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

a), b) - nezjištěny.

OBVYKLÁ CENA

231 000 Kč

slovy: Dvěstětřicetjednatisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) 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

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 87	11
Snímek katastrální mapy	4
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

Doplňující informace

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

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

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

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALCKÁ 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 číslem 013407/2023 evidence posudků.

V Praze 10.08.2023



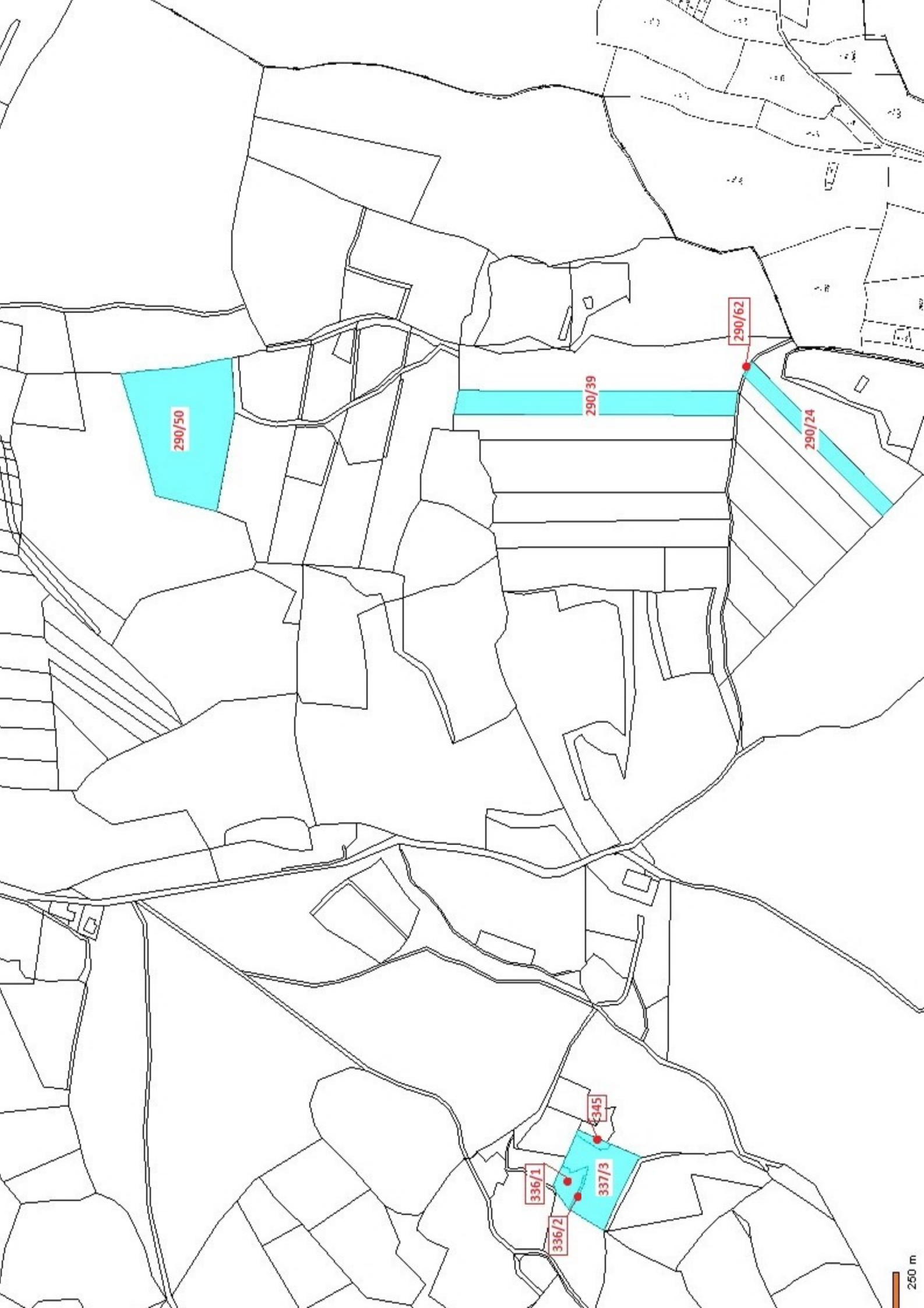
OTISK ZNALCKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město









Libotyně č.p. 23, Radhostice - Libotyně



