

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: ZP-23379

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 126/2 a jednotky č. 126/6 Blatnice pro exekuční řízení č.j. 117 EX 498/22.

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

<b>Zadavatel:</b>	<b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PÍSEK, JUDr. Stanislav Pazderka, soudní exekutor</b>
Adresa:	V Portyči 472, 39701 Písek

**OBVYKLÁ CENA**

**2 940 000 Kč**

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 08.11.2022

Vyhotoveno: V Praze 08.11.2022

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- jednotky č. 126/2 (byt) v budově Blatnice č.p. 126 (bytový dům, LV 602) na pozemku parc. č. 245/8 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 870/4098 v kat. území Blatnice, obec Blatnice, část obce Blatnice, okres Třebíč, zapsáno na LV 604,

- jednotky č. 126/6 (garáž) v budově Blatnice č.p. 126 (bytový dům, LV 602) na pozemku parc. č. 245/8 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 151/4098 v kat. území Blatnice, obec Blatnice, část obce Blatnice, okres Třebíč, zapsáno na LV 604.

### 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 26.10.2022.

## 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. Stanislava Pazdřky o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 3.10.2022 pod č.j. 117 EX 498/22-77.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 26.10.2022.

- list vlastnictví č. 604 ze dne 22.9.2022, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 4.10.2022, 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 4.10.2022.
- vyznění o ohledání ze dne 3.10.2022.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8227/2021-710. Podání k okamžiku 14.12.2021,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1206/2022-710. Podání k okamžiku 28.2.2022,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3548/2021-710. Podání k okamžiku 31.5.2021,
- kopie prohlášení vlastníka.
- fotodokumentace interiéru.

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 provedení 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 nedefinované 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 zpracovávána 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 Vysočina, okres Třebíč, obec Blatnice, k.ú. Blatnice  
Adresa nemovité věci: Blatnice 126, 675 51 Blatnice

#### Místopis

Obec Blatnice se nachází v kraji Vysočina, cca 5 km severovýchodně od města Moravské Budějovice a cca 16 km jižně od města Třebíč. Obcí protéká potok Nedvědka. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází obecní úřad, knihovna a obchod. Dopravní obslužnost obce zajišťují příměstské autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Blatnice č.p. 126 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Blatnice“ se nachází cca 300 m od oceňované nemovité věci.

#### 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 type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MIID	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba				
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

#### Přístup přes pozemky

parc. č. 1022/1 Obec Blatnice, č. p. 132, 67551 Blatnice

#### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící bytový dům zděné konstrukce. Dům je pravděpodobně založen na základových rostech. Budova má 2 nadzemní podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, ve kterém jsou sklepy, garáže a společné prostory. V budově jsou 4 jednotky a 4 garáže. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. V budově není výtah. Střecha budovy je valbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Součástí střechy je komín a bleskosvod. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Vchodové dveře do budovy jsou plastové prosklené. Okna domu jsou plastová. Fasáda domu není zateplená. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je možné v garáži nebo před domem.

Oceňovaná jednotka č. 126/2 se nachází v budově č.p. 126 v 1. NP a její dispozice je 3+1. Jednotka má hlavní místností orientované na východní a západní světovou stranu. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné. Okna bytu jsou plastová. Obklady jsou z keramických dlaždic. V koupelně je sprchový kout. WC je samostatné. Užitná plocha jednotky je 87,0 m<sup>2</sup>. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Oceňovaná jednotka č. 126/6 se nachází v budově č.p. 126 v 1. PP a jedná se o garáž. Vjezdová vrata jsou plechová dvoukřídlá.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Vytápění bytu je ústřední. Informace byly převzaty z veřejného dálkového přístupu ČÚZK.

Na pozemku parc. č. 245/8 stojí bytový dům s č.p. 126. Pozemek je obdélníkového tvaru. V Katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha pozemku je 460 m<sup>2</sup>. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 1022/1, který je ve vlastnictví obce Blatnice.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno užívání s povinností k jednotkám č. 126/2 a č. 126/6 pro Vandu Borovkovou.

Ohledání bylo provedeno dne 26.10.2022 bez účasti vlastníka nemovité věci. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřní ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci. Fotodokumentace bytu byla následně poslána elektronicky.

## 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
----	--

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcné břemeno doživotního užívání
-----	-----------------------------------

ANO	Exekuce
-----	---------

Komentář: Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno užívání s povinností k jednotkám č. 126/2 a č. 126/6 pro Vandu Borovkovou.

### Ostatní rizika:

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

### **3.4. Stanovení kritérií výběru**

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

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 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 přírůžkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost bytů od 65 m<sup>2</sup> do 100 m<sup>2</sup>.
- typ nemovité věci: byt s příslušenstvím,
- lokalita: Blatnice a okolí cca do 15 km.

### 4.2. Ocenění

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Jednotka č. 126/2 a jednotka č. 126/6 Blatnice

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	87,00 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 polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.


Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.


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.

**Srovnatelné nemovitě věci:**

<b>Název:</b>	<b>Jednotka č. 971/6 (byt) a jednotka č. 971/13 (garáž) Jaroměřice nad Rokytnou</b>		
<b>Lokalita:</b>	Zahradní č.p. 971		
<b>Popis:</b>	Byt a garáž se nachází ve městě Jaroměřice nad Rokytnou v ulici Zahradní v bytovém domě č.p. 971. Dům má 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V budově je celkem 13 jednotek (7 bytů a 6 garáží). V budově není výtah. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Přístup k nemovitě věci je z místní zpevněné komunikace.		
<b>Užitná plocha:</b>	91,95 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		1,10	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku		0,95	
K4 Poloha v rámci funkčního celku		1,00	
K5 Provedení a vybavení		1,00	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		0,90	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>	
3 600 000 Kč	0,94	3 384 000 Kč	Zdroj: realizovaný prodej z 14.12.2021 (V-8227/2021-710)

<b>Název:</b>	<b>Jednotka č. 27/2 a garáž Horní Újezd</b>		
<b>Lokalita:</b>	Horní Újezd č.p. 27		
<b>Popis:</b>	Byt se nachází v obci Horní Újezd v bytovém domě č.p. 27 a garáž se zahrádkou se nachází za domem. Dům má 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V budově je celkem 8 jednotek. Garáž je vnitřní, řadová s plechovými vjezdovými vraty. K bytu patří vlastní zahrádka (41 m <sup>2</sup> ). Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Přístup k nemovitě věci je z místní zpevněné komunikace.		
<b>Užitná plocha:</b>	69,90 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		1,05	
K2 Velikosti objektu		0,95	
K3 Poloha v rámci územního celku		1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku		1,00	
K5 Provedení a vybavení		1,00	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>	
2 990 000 Kč	1,00	2 990 000 Kč	Zdroj: realizovaný prodej z 28.2.2022 (V-1206/2022-710)

<b>Název:</b>	<b>Jednotka č. 100/3 a jednotka č. 100/7 Lipník</b>		
<b>Lokalita:</b>	Lipník č.p. 100		
<b>Popis:</b>	Byt a garáž se nachází v obci Lipník v bytovém domě č.p. 100. Dům má 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V budově je celkem 8 jednotek (4 byty a 4		

garáže). V budově není výtah. K bytu patří kůlna na vlastním pozemku (62 m<sup>2</sup>) a vlastní zahrádka (39 m<sup>2</sup>). Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

**Užitná plocha:** 83,40 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,15
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,95
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z  
31.5.2021  
(V-3548/2021-710)

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
2 250 000 Kč	1,09	2 452 500 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 452 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 942 167 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 384 000 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	2 942 167 Kč/ks
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 942 167 Kč</b>

## 2. Věcná břemena

### 2.1. Věcné břemeno užívání

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno užívání s povinnostmi k jednotkám č. 126/2 a č. 126/6 pro Vandu Borovkovou.

#### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 1).

Druh věcného břemene: služebnosti pozemkové nebo užívací právo, roční užitek určen z obvyklého nájemného

Věcné břemeno zřízeno na dožití oprávněné osoby stáří 83 let.

Průměrný počet let dalšího trvání břemene je 6 let.

#### Obvyklé roční nájemné

Název

	výměra [m <sup>2</sup> ]	jedn.nájemné [Kč/m <sup>2</sup> ]	roční nájemné [Kč]	náklady [Kč]	roční užitek [Kč]
Věcné břemeno užívání	87,00 m <sup>2</sup>	1 379,31	120 000,-	10 000,00	110 000,-
Součet ročních užiteků - celkem: [Kč/rok]					110 000,-
Koeficient míry užítku (podíl užívání nebo výše omezení):				*	100 %

Roční užitek: [Kč]

= 110 000,-

Míra kapitalizace: 4,50 %

$$CB_U = \text{roční užitek} * ((1+p)^n - 1) / (p * (1+p)^n)$$

$$CB_U = 110\,000,00 * ((1 + 4,5\%)^6 - 1) / (4,5\% * (1 + 4,5\%)^6)$$

**Hodnota věcného břemene činí**

= 567 365,97 Kč

#### 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 kalami. 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 směnny 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.

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, povodně, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

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.

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 126/2 a jednotka č. 126/6 Blatnice

2 942 167,- Kč

#### 2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno užívání

567 366,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>2 942 167 Kč</b>
<b>Věcné břemeno</b>	<b>567 366 Kč</b>

#### Silné stránky

- klidná lokalita.

#### Slabé stránky

- minimální OV.

<b>Obvyklá cena</b>
<b>2 940 000 Kč</b>
slovy: Dvamilionyděvčetsetčtyřicettisíc 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

**OBVYKLÁ CENA**

**2 940 000 Kč**

slovy: Dvamilionydevětsetčtyřicettisíc Kč

#### Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku:

- jednotky č. 126/2 (byt) v budově Blatnice č.p. 126 (bytový dům, LV 602) na pozemku parc. č. 245/8 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 870/4098 v kat. území Blatnice, obec Blatnice, část obce Blatnice, okres Třebíč, zapsáno na LV 604,

- jednotky č. 126/6 (garáž) v budově Blatnice č.p. 126 (bytový dům, LV 602) na pozemku parc. č. 245/8 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 151/4098 v kat. území Blatnice, obec Blatnice, část obce Blatnice, okres Třebíč, zapsáno na LV 604.

#### Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **2.940.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

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

- jednotky č. 126/2 (byt) v budově Blatnice č.p. 126 (bytový dům, LV 602) na pozemku parc. č. 245/8 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 870/4098 v kat. území Blatnice, obce Blatnice, část obce Blatnice, okres Třebíč, zapsáno na LV 604,

- jednotky č. 126/6 (garáž) v budově Blatnice č.p. 126 (bytový dům, LV 602) na pozemku parc. č. 245/8 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 151/4098 v kat. území Blatnice, obce Blatnice, část obce Blatnice, okres Třebíč, zapsáno na LV 604.

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

- nezjištěno.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.940.000,- Kč**.



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

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno užívání s povinností k jednotkám č. 126/2 a č. 126/6 pro Vandu Borovkovou.

Na nemovité věci vážne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu výše uvedeného věcného břemene oceňujeme v v objektivní výši **567.000,- Kč**.

#### **V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), včetně právní vady (IV.), které se výkon týká:**

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.373.000,- 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 neopatrně 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. 604	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	4
Schematické znázornění	1

## 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

Ing. Pavlína Rytířová

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.

## 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 číslem ZP-23379 evidence posudků.

V Praze 08.11.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.09.2022 16:20:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 117EX 498/22 pro JUDr. Stanislav Pazderka  
soudní exekutor

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590321 Blatnice

Kat.území: 605328 Blatnice

List vlastnictví: 604

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Borovka Martin, M. Horákové 889, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou	[REDACTED]	

### B Nemovitosti

Jednotky			Podíl na
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	společných částech nemovitosti
126/2	byt		870/4098
<i>Vymezeno v:</i>			
	Parcela 245/8	zastavěná plocha a nádvoří	460m2
Součástí je stavba: Blatnice, č.p. 126, byt.dům, LV 602			
126/6	garáž		151/4098
<i>Vymezeno v:</i>			
	Parcela 245/8	zastavěná plocha a nádvoří	460m2
Součástí je stavba: Blatnice, č.p. 126, byt.dům, LV 602			

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

*Typ vztahu*

#### o Věcné břemeno užívání

*Oprávnění pro*

Borovková Vanda, č.p. 126, 67551 Blatnice, RČ/IČO:

*Povinnost k*

Jednotka: 126/2, Jednotka: 126/6

*Listina* Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná NZ 2343/2017, N 1418/2017 ze dne 09.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2017 09:33:00. Zápis proveden dne 03.11.2017.

V-1834/2017-741

*Pořadí k* 12.10.2017 09:33

#### D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Stanislav Pazderka, V Portyči 472, 397 01 Písek

*Povinnost k*

Borovka Martin, M. Horákové 889, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou, RČ/IČO: [REDACTED]

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Písek 117 EX-498/2022 -14 ze dne 09.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2022 13:20:13. Zápis proveden dne 10.08.2022; uloženo na prac. Třebíč

Z-13904/2022-710

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Moravské Budějovice, kód: 741.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 22.09.2022 16:20:00

Okres: CZ0634 Třebíč Obec: 590321 Blatnice  
Kat.území: 605328 Blatnice List vlastnictví: 604  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Jednotka: 126/2, Jednotka: 126/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Písek 117 EX-498/2022 -33 ze dne 09.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2022 13:20:13. Zápis proveden dne 11.08.2022; uloženo na prac. Třebíč  
Z-13905/2022-710

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

*E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

- o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná NZ 2343/2017, N 1418/2017 ze dne 09.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2017 09:33:00. Zápis proveden dne 03.11.2017.

V-1834/2017-741

Pro: Borovka Martin, M. Horáková 889, 67551 Jaroměřice nad Rokytnou RČ/IČO. [REDACTED]

*F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu*

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Moravské Budějovice, kód: 741.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 22.09.2022 18:20:03





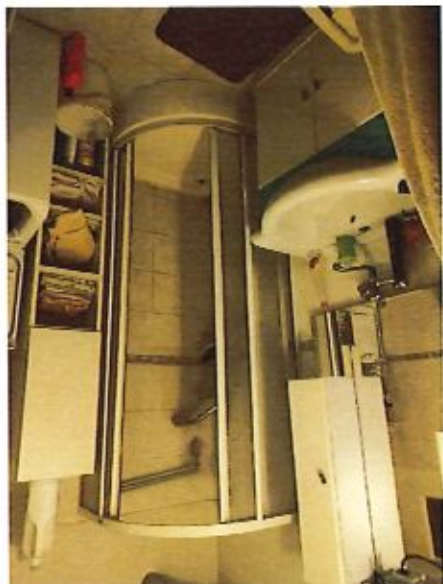












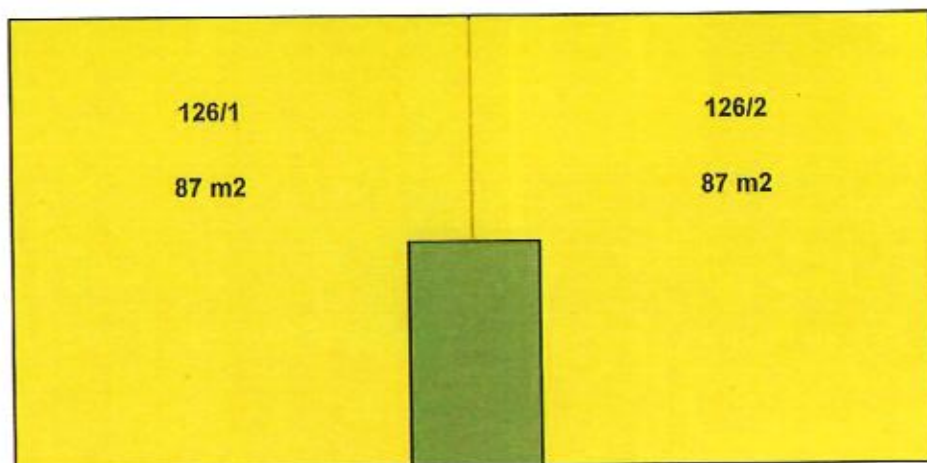
# PŘÍLOHA K PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

Katastrální území: Blatnice

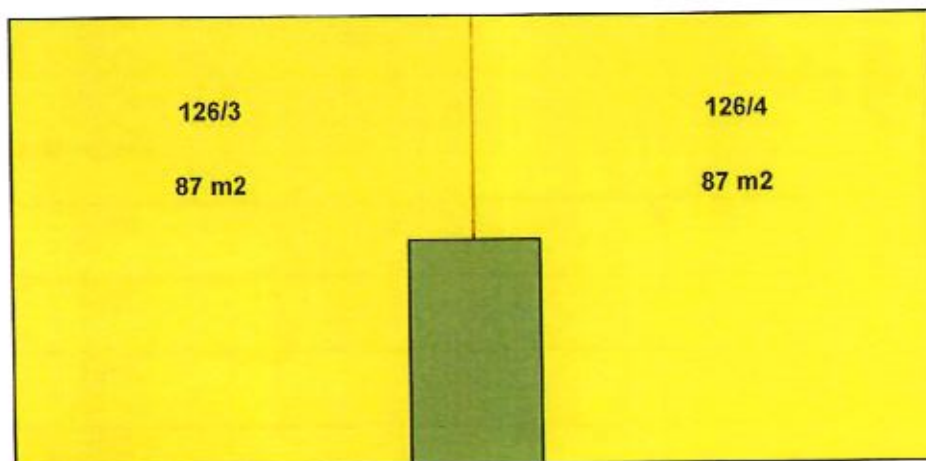
Číslo popisné: 126

Číslo parcelní: 245/8

## 1. nadzemní podlaží



## 2. nadzemní podlaží



## půdní prostor

