

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 060692/2025

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 na nemovitosti - stavbě č.e. 1612 (garáž) - postavené na pozemku parc.č. 1502/232 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/32 na pozemcích parc.č. 1502/106, 1502/229, 1502/230, 1502/231, 1502/232, 1502/233, 1502/234, 1502/235 a 1502/236, vše v k.ú. Tábor, obec Tábor, okres Tábor se všemi součástmi a s příslušenstvím.

**Znalec:** Ing. Jitka Križáková  
Kpt. Stránského 985, 198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 1994-07-2025

**Zadavatel:** insolvenční správce, JUDr. Petra Gabrielová  
Jankovcova 94/41, 170 00 Praha 7

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>290 000 Kč</b>
---------------------	-------------------

**Počet stran:** 22 a 9 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 29.07.2025

**Vyhotoveno:** V Praze 30.07.2025

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 na nemovitosti - stavbě č.e. 1612 (garáž) - postavené na pozemku parc.č. 1502/232 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/32 na pozemcích parc.č. 1502/106, 1502/229, 1502/230, 1502/231, 1502/232, 1502/233, 1502/234, 1502/235 a 1502/236, vše v k.ú. Tábor, obec Tábor, okres Tábor se všemi součástmi a s příslušenstvím.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Znalecký posudek je vypracován pro potřebu objednatele.

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 29.07.2025 za přítomnosti pí Šmahlíkové a za přítomnosti znalce Ing. Jitky Křižákové.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

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

Výpis z katastru nemovitostí LV 2771 pro k.ú. Strašnice

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

Databáze porovnatelných nemovitostí Valuo

Cenová mapa společnosti OctopusPro, s.r.o. - aplikace <https://ikarus21.cz/>

Informace a údaje sdělené objednatelům posudku

Informace a údaje sdělené pí Šmahlíkovou při obhlídce nemovitosti

Skutečnosti zjištěné na místě samém

El. náhled do územního plánu obce

Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)

Měření v katastrální mapě (na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>)

Aplikační portál Marushka

Podklady dostupné na [cuzk.cz](http://cuzk.cz)

Informace z realitních serverů a kanceláří

Informace z internetových stránek [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

Informace z portálů měst a obcí

Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí,

Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017

Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009

Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

**Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:**

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

**§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní:** „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se

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

**§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní:** „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny" .

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

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

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

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

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

## 3. NÁLEZ

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

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres Tábor, obec Tábor, k.ú. Tábor  
Adresa nemovité věci: Tábor, 390 01 Tábor

#### Vlastnické a evidenční údaje

SJ Nejezchleb František , Ing.Ing. a Nejezchlebová Miroslava , Ing., LV: 5834, podíl: 1 / 2  
Nejezchleb František , Ing.Ing., Náchodská 2672, 390 03 Tábor  
Nejezchlebová Miroslava , Ing., č. p. 68, 391 26 Tučapy  
Anna Šmahlíková, Prachatická 1142/8, 370 05 České Budějovice, LV: 5834, podíl: 1 / 4  
Kateřina Šmahlíková, Náchodská 2674, 390 03 Tábor, LV: 5834, podíl: 1 / 4

#### Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozdíly mezi dokumentovaným a skutečným stavem oceňovaných nemovitostí.

#### Místopis

Tábor je město v okrese Tábor, v Jihočeském kraji, 50 km severně od Českých Budějovic a 75 km jižně od Prahy. Leží na řece Lužnici. Žije zde přibližně 34 tisíc obyvatel, a jde tak o druhé největší město v kraji, po Českých Budějovicích. Spolu se Sezimovým Ústím a Planou nad Lužnicí tvoří městskou aglomeraci s více než 45 tisíci obyvateli. Historické jádro města, s dokonale zachovalou sítí křivolakých uliček v gotickém duchu, je památkovou rezervací.

Tábor je významnou silniční a železniční křižovatkou i regionálním centrem turistického ruchu. Lákadlem pro návštěvníky je zejména historie husitského hnutí, neboť to byli právě husité, kteří město roku 1420 založili. Je zde také největší zoologická zahrada v Jihočeském kraji (Zoo Tábor) a unikátní Divadlo Oskara Nedbala (D/O/N) se dvěma hledišti obrácenými z různých stran k jednomu

jevišti.

Oceňovaná stavba č.e. 1612 - garáž se nachází na severním okraji obce v lokalitě zástavby převážně bytových domů a objektů občanské vybavenosti. Město Tábor má veškerou městskou infrastrukturu a občanskou vybavenost. Sídlo zde mají krajské úřady, soudy a okresní správy. V Táboře je několik mateřských a základních škol, střední školy například - gymnázium, zdravotní škola, průmyslová škola, obchodní akademie a další. Je zde také vysoká škola chemicko - technologická. Město Tábor má tři domy s pečovatelskou službou, sociální služby pro seniory, denní stacionář, azylový dům pro ženy a noclehárnu.

Tábor je významný i jako dopravní uzel – tradiční významný bod na trase Praha – České Budějovice – Linec (E55), která dnes vede východně okolo města, po dálnici D3. S ní se zde křížuje dálnková silnice I/19 (Plzeň/Písek – Tábor – Pelhřimov). Přímo Tábořem procházejí silnice II. třídy č. II/123, II/137 a II/603. Dálnice D3 dnes dobře spojuje Tábor s Budějovicemi, nikoli však s Prahou, neboť úsek přes střední Čechy stále chybí.

Železniční stanicí Tábor prochází páteřní dvojkolejná elektrifikovaná trať Praha – České Budějovice, součást IV. tranzitního koridoru.

## 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  dálkové vytápění

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 - smíšená zástavba

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

1502/48

Město Tábor, Žižkovo nám. 2/2, 39001 Tábor

## Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je řadová garáž - stavba č.e. 1612. Sestava staveb - garáží je situována na severním okraji obce v lokalitě vymezené komunikacemi Náchodská, Václava Soumara a Leskovická. Příjezd ke garáži je z místní obslužné komunikace ve vlastnictví obce. Oceňovaná nemovitost je postavena na pozemku parc.č. 1502/232, který je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku - zastavěná plocha a nádvoří. Oceňované nemovitosti jsou zapsány na LV 5834 a na LV 5528 pro k.ú. Tábor.

Stavba garáže je vnitřní řadovou stavbou se dvěma nadzemními podlažími, kdy v každém nadzemním podlaží je umístěno jedno garážové stání. Stavba je umístěna na svažitém pozemku, vjezd do jednoho garážového stání je ze západní strany stavby, vjezd do druhého garážového stání ze strany východní. Stropní konstrukce východní části stavby je zároveň podlahovou konstrukcí části západní. Stavba je zděná z plných cihel, zastřešená rovnou střechou. Vrata plechová výklopná, na podlaze je betonová mazanina, vnitřní i vnější omítky provedeny. Garáž je napojena na veřejnou síť elektřiny.

Stavebně technický stav hodnotím jako průměrný.

Oceňovaný spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/4 zakládá právo užívání jedné poloviny garážového stání, dle sdělení přítomné pí Šmahlíkové se jedná o spodní část stavby přístupnou z východu.

### **3.4. Obsah**

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

1. Stavba č.e. 1612 - garáž
2. Pozemky na LV 5528

#### **Obsah ocenění na tržních principech**

##### **1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Stavba č.e. 1612 včetně spoluvlastnických podílů k pozemkům

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: stavba č.e. 1612 - garáž v k.ú. Tábor

Adresa předmětu ocenění: Tábor  
390 01 Tábor

LV: 5834

Kraj: Jihočeský

Okres: Tábor

Obec: Tábor

Katastrální území: Tábor

Počet obyvatel: 34 370

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 713,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy

č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Garáže

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,80
2. Převažující zástavba v okolí pozemku: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě obce: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,01
4. Dopravní dostupnost: Příjezd po zpevněné komunikaci	II	0,00
5. Parkovací možnosti: Dobré parkovací možnosti na veřejné komunikaci	II	0,00
6. Výhodnost pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: Poloha bez vlivu na komerční využití	II	0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,824}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,952}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,824}$$

### 1. Stavba č.e. 1612 - garáž

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	5 540,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	20,00 m <sup>2</sup>
2. NP:	=	20,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	20,00 m <sup>2</sup>	2,60 m

2. NP: 20,00 m<sup>2</sup> 2,60 m

### Obestavěný prostor

1. NP:	(20)*(2,60)	=	52,00 m <sup>3</sup>
2. NP:	(20)*(2,60)	=	52,00 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>104,00 m<sup>3</sup></b>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby: řadová	I	-0,01
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,750 = \mathbf{0,728}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 1,155**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,824**

#### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 5\,540,- \text{ Kč/m}^3 * 0,728 = 4\,033,12 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 104,00 \text{ m}^3 * 4\,033,12 \text{ Kč/m}^3 * 1,155 * 0,824 = 399\,193,70 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem**

= **399 193,70 Kč**

**Stavba č.e. 1612 - garáž - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

= **399 193,70 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

\* **1 / 4**

**Stavba č.e. 1612 - garáž - cena zjištěná**

= **99 798,43 Kč**

### 2. Pozemky na LV 5528

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 1,000**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 0,824**

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
-------------	----	----------------

1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,824 = 0,824$$

### Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	2 713,-	0,824		2 235,51

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1502/229	20	2 235,51	44 710,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1502/230	18	2 235,51	40 239,18
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1502/231	18	2 235,51	40 239,18
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1502/232	18	2 235,51	40 239,18
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1502/233	18	2 235,51	40 239,18
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1502/234	18	2 235,51	40 239,18
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1502/235	18	2 235,51	40 239,18
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1502/236	20	2 235,51	44 710,20
Stavební pozemky - celkem			148		<b>330 855,48</b>

### Jiný pozemek oceněný dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 9 odst. 6 – jiné pozemky – ostatní pozemky hospodářsky využitelné</b>						
§ 9 odst. 6	2 713,-	0,04				108,52

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	1502/106	353	108,52		38 307,56
Jiný pozemek - celkem			353			<b>38 307,56</b>
<b>Pozemky na LV 5528 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>					=	<b>369 163,04 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem					*	1 / 32
<b>Pozemky na LV 5528 - cena zjištěná celkem</b>					=	<b>11 536,35 Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Stavba č.e. 1612 včetně spoluvlastnických podílů k pozemkům

Oceňovaná nemovitá věc	
<b>Obestavěný prostor:</b>	104,00 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Výměra pozemku:</b>	501,00 m <sup>2</sup>

#### Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení obvyklé ceny zohledněna jeho nižší obchodovatelnost, v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. V první řadě je nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách realitní trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což značně ztěžuje nejen jejich vlastní prodej, ale i samotné ocenění těchto nemovitostí.

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

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitosti spočívajícím v naprosté většině absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodu není celá nemovitost, ale pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovitosti značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitosti, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovitosti 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 vždy spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitosti, se následně v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitost. V tomto důsledku je i

dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu. Například u spoluvlastnického podílu 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovitosti, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitosti atd. Stejně je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby. 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 daleko větší.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitosti samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do stanovené obvyklé ceny spoluvlastnického podílu.

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

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Porovnatelná nemovitost č. 1 - realizovaný prodej</b>	
<b>Lokalita:</b>	stavba č.e. 1615, Tábor	
<b>Popis:</b>	V-7498/2024-308 (LISTINY)	
	Listina ID:87890543010	
	LV: 5837, 5528 k.ú.: 764701	
	STAVBA:	Tábor č.e. 1615, okr. Tábor (garáž) 18 m <sup>2</sup>
	PARCELA:	1502/235 (zast. plocha a nádv.), kú: Tábor 18 m <sup>2</sup>
	PARCELA:	1502/106 (ostatní plochy), kú: Tábor 353 m <sup>2</sup>
	PARCELA:	1502/229 (zast. plocha a nádv.), kú: Tábor 20 m <sup>2</sup>
	PARCELA:	1502/230 (zast. plocha a nádv.), kú: Tábor 18 m <sup>2</sup>
	PARCELA:	1502/231 (zast. plocha a nádv.), kú: Tábor 18 m <sup>2</sup>
	PARCELA:	1502/232 (zast. plocha a nádv.), kú: Tábor 18 m <sup>2</sup>
	PARCELA:	1502/233 (zast. plocha a nádv.), kú: Tábor 18 m <sup>2</sup>
	PARCELA:	1502/234 (zast. plocha a nádv.), kú: Tábor 18 m <sup>2</sup>
	PARCELA:	1502/236 (zast. plocha a nádv.), kú: Tábor 20 m <sup>2</sup>
	Kupní cena: 652 600,- Kč	
	Datum podání: 21.11.2024	
	Jedná se o jednu ze sousedních garáží, jejíž prodej byl realizován koncem loňského roku.	
<b>Zastavěná plocha:</b>	18,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	



K5 Celkový stav			1,00	Zdroj: <a href="https://ikarus21.cz/">https://ikarus21.cz/</a>
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Zastavěná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 21.11.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
652 600	18,00	36 256	1,00	<b>36 256</b>

<b>Název:</b>	<b>Porovnatelná nemovitost č. 2 - realizovaný prodej</b>			
<b>Lokalita:</b>	stavba č.e. 1581, Tábor			
<b>Popis:</b>	Informace o transakci:			
	Řízení (KN): V-7870/2024-308			
	Kupní smlouva: (88154089010)			
	Cena transakce: 590 000 Kč			
	Podání: 9. 12. 2024			
	Nemovitosti na listině			
	Informace o stavbě:			
	Konstrukce: Cihla, smíšené.			
	Dokončení stavby:			
	Typ stavby: budova s č.ev.			
	Způsob využití: garáž			
	Počet jednotek:			
	Počet podlaží:			
	Podlahová plocha (odhad): 18 m <sup>2</sup>			
	Zastavěná plocha: 18 m <sup>2</sup>			
	LV stavby (KN): 5779			
	V-7870/2024-308 (LISTINY)			
	Listina ID:88154089010			
	LV: 5779, 15539 k.ú.: 764701			
	STAVBA:	Tábor č.e. 1581, okr. Tábor (garáž) 18 m <sup>2</sup>		
	PARCELA:	1502/247 (zast. plocha a nádv.), kú: Tábor 18 m <sup>2</sup>		
	PARCELA:	1502/104 (ostatní plochy), kú: Tábor 321 m <sup>2</sup>		
	PARCELA:	1502/245 (zast. plocha a nádv.), kú: Tábor 20 m <sup>2</sup>		
	PARCELA:	1502/246 (zast. plocha a nádv.), kú: Tábor 18 m <sup>2</sup>		
	PARCELA:	1502/248 (zast. plocha a nádv.), kú: Tábor 18 m <sup>2</sup>		
	PARCELA:	1502/249 (zast. plocha a nádv.), kú: Tábor 18 m <sup>2</sup>		
	PARCELA:	1502/250 (zast. plocha a nádv.), kú: Tábor 18 m <sup>2</sup>		
	PARCELA:	1502/251 (zast. plocha a nádv.), kú: Tábor 20 m <sup>2</sup>		
	Jedná se o jednu z garáží ve vedlejším bloku garáží ve stejné lokalitě, jejíž prodej byl realizován koncem loňského roku.			
<b>Zastavěná plocha:</b>	18,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Zastavěná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 9.12.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
590 000	18,00	32 778	1,00	<b>32 778</b>

<b>Název:</b>	<b>Porovnatelná nemovitost č. 3 - realizovaný prodej</b>			
<b>Lokalita:</b>	stavba č.e. 1124, Tábor			
<b>Popis:</b>	Informace o transakci:			
	Řízení (KN): V-2905/2025-308			
	Kupní smlouva: (90523761010)			
	Cena transakce: 590 000 Kč			
	Podání: 28. 4. 2025			
	Nemovitosti na listině			
	Informace o stavbě:			
	Konstrukce: Cihla, smíšené.			
	Dokončení stavby:			
	Typ stavby: budova s č.ev.			
	Způsob využití: garáž			
	Počet jednotek:			
	Počet podlaží:			
	Podlahová plocha (odhad): 19 m <sup>2</sup>			
	Zastavěná plocha: 19 m <sup>2</sup>			
	V-2905/2025-308 ( LISTINY )			
	Listina ID:90523761010			
	LV: 4515 k.ú.: 764701			
	STAVBA: Tábor č.e. 1124, okr. Tábor (garáž) 19 m <sup>2</sup>			
	PARCELA: 4958/5 (zast. plocha a nádv.), kú: Tábor 19 m <sup>2</sup>			
	Jedná se o obdobnou garáž na východním okraji obce.			
<b>Zastavěná plocha:</b>	19,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Zastavěná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 28.4.2025	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
590 000	19,00	31 053	1,00	<b>31 053</b>



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

<b>Název:</b>	<b>Porovnatelná nemovitost č. 4 - realizovaný prodej</b>			
---------------	--	--	--	--

**Lokalita:** Bezručova č.e. 1213, Tábor  
**Popis:** Informace o transakci:  
 Řízení (KN): V-3611/2024-308  
 Kupní smlouva: (85109365010)  
 Cena transakce: 550 000 Kč  
 Podání: 3. 6. 2024  
 Nemovitosti na listině  
 Informace o stavbě:  
 Konstrukce: Cihla, smíšené.  
 Dokončení stavby:  
 Typ stavby: budova s č.ev.  
 Způsob využití: garáž  
 Počet jednotek:  
 Počet podlaží:  
 Podlahová plocha (odhad): 20 m<sup>2</sup>  
 Zastavěná plocha: 20 m<sup>2</sup>

V-3611/2024-308 (LISTINY)  
 Listina ID:85109365010  
 LV: 4678 k.ú.: 764701

**STAVBA:** Bezručova č.e. 1213, Tábor (garáž) 20 m<sup>2</sup>  
**PARCELA:** 1283/4 (zast. plocha a nádv.), kú: Tábor 20 m<sup>2</sup>

Obdobná garáž na Pražském předměstí, jejíž prodej byl realizován v červnu 2024.

**Zastavěná plocha:** 20,00 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	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - starší cenový údaj	1,05



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 3.6.2024	20,00	27 500	1,05	<b>28 875</b>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

Minimální jednotková porovnávací cena	28 875 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	32 241 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	36 256 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě zastavěné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>32 241 Kč/m<sup>2</sup></b>
Zastavěná plocha stavby:	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	<b>644 820,00</b>
oceňovaná stavba obsahuje dvě garážová stání	* 2,00
	= 1 289 640,00
obtížnější prodejnost spoluvlastnického podílu	* 0,90
	= 1 160 676,00
Vlastnický podíl	* 1 / 4
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>290 169 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Stavba č.e. 1612 - garáž	99 798,- Kč
2. Pozemky na LV 5528	11 536,- Kč

**Cena zjištěná - celkem:** **111 334,- Kč**

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:** **111 330,- Kč**

slovy: Jedno sto jedenáct tisíc tři sta třicet Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>111 330 Kč</b>
slovy: Jedno sto jedenáct tisíc tři sta třicet Kč	

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

##### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Stavba č.e. 1612 včetně spoluvlastnických podílů k pozemkům	290 169,- Kč
--	--------------

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>290 169 Kč</b>
----------------------------	-------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>290 000 Kč</b>
slovy: Dvě stě devadesát tisíc Kč	

#### Silné stránky

Vhodná lokalita pro garážování osobního automobilu

#### Slabé stránky

Řadová garáž, starší stavba

## **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

---

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklou cenu stanovují na základě výsledků dle porovnávací metody.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

### **5.2. Kontrola postupu**

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Zadaná odborná otázka:

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 na nemovitosti - stavbě č.e. 1612 (garáž) - postavené na pozemku parc.č. 1502/232 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/32 na pozemcích parc.č. 1502/106, 1502/229, 1502/230, 1502/231, 1502/232, 1502/233, 1502/234, 1502/235 a 1502/236, vše v k.ú. Tábor, obec Tábor, okres Tábor se všemi součástmi a s příslušenstvím.

#### Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/4 na nemovitosti - stavbě č.e. 1612 (garáž) - postavené na pozemku parc.č. 1502/232 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/32 na pozemcích parc.č. 1502/106, 1502/229, 1502/230, 1502/231, 1502/232, 1502/233, 1502/234, 1502/235 a 1502/236, vše v k.ú. Tábor, obec Tábor, okres Tábor se všemi součástmi a s příslušenstvím.

**Obvyklá cena**

**290 000 Kč**

slovy: Dvě stě devadesát tisíc Kč

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

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	2
Výpis z katastru nemovitostí	4
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace z místního šetření	1
Mapa oblasti	1

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Bez přizvaných konzultantů

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 57/2025.

## **Prohlášení znalce**

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 060692/2025.

V Praze 30.07.2025

Ing. Jitka Križáková  
Kpt. Stránského 985  
198 00 Praha 9

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 060692/2025

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí	2
Výpis z katastru nemovitostí	4
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace z místního šetření	1
Mapa oblasti	1

# LV 5834

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2025 11:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 28 INS 5560/2025 pro JUDr. Petra Gabrielová, advokátka

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 552046 Tábor

Kat.území: 764701 Tábor

List vlastnictví: 5834

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
<b>SJ Nejezchleb František Ing. Ing. a Nejezchlebová Miroslava Ing., Náchodská 2672, 39003 Tábor, č.p. 68, 39126 Tučapy</b>	<b>580119/0406</b>	<b>1/2</b>
<b>Šmahlíková Anna, Prachatická 1142/8, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice</b>	<b>596107/0412</b>	<b>1/4</b>
<b>Šmahlíková Kateřina, Náchodská 2674, 39003 Tábor</b>	<b>986228/1770</b>	<b>1/4</b>
	<b>055605/6270</b>	<b>1/4</b>

*SJ = společné jmění manželů nebo partnerů*

### B Nemovitosti

*Stavby*

*Typ stavby*

*Část obce, č. budovy*

*Způsob využití Na parcele*

*Způsob ochrany*

**Tábor, č.e. 1612**

**garáž**

**1502/232, LV 5528**

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

### C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

### D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

### Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

### E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

#### Listina

- o Smlouva kupní NZ-97/2005 ze dne 27.05.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.06.2005.

V-2309/2005-308

Pro: Nejezchleb František Ing. Ing. a Nejezchlebová Miroslava Ing., RČ/IČO: 580119/0406  
Náchodská 2672, 39003 Tábor, č.p. 68, 39126 Tučapy; společné jmění 596107/0412

- o Usnesení soudu o vypořádání SJ a o dědictví Okresní soud v Táboře 24 D-875/2020 -101 ze dne 02.03.2021. Právní moc ke dni 02.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2021 13:21:07. Zápis proveden dne 24.03.2021.

V-1558/2021-308

Pro: Šmahlíková Kateřina, Náchodská 2674, 39003 Tábor RČ/IČO: 055605/6270  
Šmahlíková Anna, Prachatická 1142/8, České Budějovice 2, 37005 986228/1770  
České Budějovice

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2025 11:55:02

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 552046 Tábor

Kat.území: 764701 Tábor

List vlastnictví: 5834

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.04.2025 12:02:28

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

# LV 5528

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2025 11:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 28 INS 5560/2025 pro JUDr. Petra Gabrielová, advokátka

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 552046 Tábor

Kat.území: 764701 Tábor

List vlastnictví: 5528

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
SJ Fučík Zdeněk Ing. a Fučíková Bohuslava, Leskovická 2666/18, 39003 Tábor	440201/416 456214/019	1/16
SJ Horák Jiří MUDr. a Horáková Eva MUDr., Nad Obchvatem 592, Měšice, 39156 Tábor, V Zahradách 367, Horky, 39001 Tábor	470923/164 486224/016	1/16
SJ Janák Jaroslav Ing. a Janáková Marie, Náchodská 2683, 39003 Tábor, Studentská 539/9, Dejvice, 16000 Praha 6	390113/065 425627/039	1/16
SJ Jenšík Josef a Jenšíková Alena, Náchodská 2683, 39003 Tábor	450618/072 476102/014	1/16
Kaisler Josef Ing., Leskovická 2671/28, 39003 Tábor	590626/1779	1/16
Kinzlová Božena, Leskovická 2668/22, 39003 Tábor	435105/004	1/16
Moravová Jiřina, Budějovická 3072, 39002 Tábor	476215/044	1/16
SJ Nejezchleb František Ing. Ing. a Nejezchlebová Miroslava Ing., Náchodská 2672, 39003 Tábor, č.p. 68, 39126 Tučapy	580119/0406 596107/0412	1/8
SJ Němec Josef a Němcová Libuše, Moskevská 2715/1, 39005 Tábor	610918/1023 615818/0149	1/16
Podrasky Irena Ing., č.p. 48, 39155 Dlouhá Lhota	715517/1738	1/16
SJ Sadloň Ján MUDr. a Sadloňová Helena, Sokolovská 2362/62, 39003 Tábor	450919/717 505717/179	1/16
Staňková Helena MUDr., Betlémská 279/3, 39001 Tábor	726031/0332	1/16
Šmahlíková Anna, Prachatická 1142/8, České Budějovice 2, 37005 České Budějovice	986228/1770	1/32
Šmahlíková Kateřina, Náchodská 2674, 39003 Tábor	055605/6270	1/32
Švábová Anna, Náchodská 2677, 39003 Tábor	395213/048	1/16
SJ Tlustý Martin a Tlustá Hana Ing., Martina Koláře 1911/4, 39002 Tábor, Náchodská 2675, 39003 Tábor	930118/1758 935222/1549	1/16

SJ = společné jmění manželů nebo partnerů

### B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
1502/106	353	ostatní plocha	jiná plocha		
1502/229	20	zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: Tábor, č.e. 1609, garáž, LV 5831					
1502/230	18	zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: Tábor, č.e. 1610, garáž, LV 5832					
1502/231	18	zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: Tábor, č.e. 1611, garáž, LV 5833					
1502/232	18	zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: Tábor, č.e. 1612, garáž, LV 5834					
1502/233	18	zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: Tábor, č.e. 1613, garáž, LV 5835					
1502/234	18	zastavěná plocha a nádvoří			
Na pozemku stojí stavba: Tábor, č.e. 1614, garáž, LV 5836					

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2025 11:55:02

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 552046 Tábor

Kat.území: 764701 Tábor

List vlastnictví: 5528

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

1502/235	18 zastavěná plocha a nádvoří
Na pozemku stojí stavba: Tábor, č.e. 1615, garáž, LV 5837	
1502/236	20 zastavěná plocha a nádvoří
Na pozemku stojí stavba: Tábor, č.e. 1616, garáž, LV 5838	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna výměr obnovou operátu  
Povinnost k  
Parcela: 1502/106

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 184/1982.

	POLVZ:127/1983	Z-20400127/1983-308
Pro: Horák Jiří MUDr. a Horáková Eva MUDr., Nad Obchvatem 592, Měšice, 39156 Tábor, V Zahradách 367, Horky, 39001 Tábor; společné jmění		RČ/IČO: 470923/164 486224/016
Jenšík Josef a Jenšíková Alena, Náchodská 2683, 39003 Tábor; společné jmění		450618/072 476102/014
Sadloň Ján MVDr. a Sadloňová Helena, Sokolovská 2362/62, 39003 Tábor; společné jmění		450919/717 505717/179
Fučík Zdeněk Ing. a Fučíková Bohuslava, Leskovická 2666/18, 39003 Tábor; společné jmění		440201/416 456214/019
Janák Jaroslav Ing. a Janáková Marie, Náchodská 2683, 39003 Tábor, Studentská 539/9, Dejvice, 16000 Praha 6; společné jmění		390113/065 425627/039

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 259/1983.

	POLVZ:1713/1984	Z-20401713/1984-308
Pro: Němec Josef a Němcová Libuše, Moskevská 2715/1, 39005 Tábor; společné jmění		RČ/IČO: 610918/1023 615818/0149

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 706/1987 a dolní garáž č.ev.1613.

	POLVZ:4957/1987	Z-20404957/1987-308
Pro: Nejezchleb František Ing. Ing. a Nejezchlebová Miroslava Ing., Náchodská 2672, 39003 Tábor, č.p. 68, 39126 Tučapy; společné jmění		RČ/IČO: 580119/0406 596107/0412

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 593/1992 a dolní garáž č.ev.1609.

	POLVZ:628/1992	Z-20400628/1992-308
Pro: Švábová Anna, Náchodská 2677, 39003 Tábor		RČ/IČO: 395213/048

- o Smlouva kupní RI-1618/1989 (pol.VZ:6055/1990).

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

strana 2



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2025 11:55:02

Okres: CZ0317 Tábor

Obec: 552046 Tábor

Kat.území: 764701 Tábor

List vlastnictví: 5528

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.04.2025 12:00:59

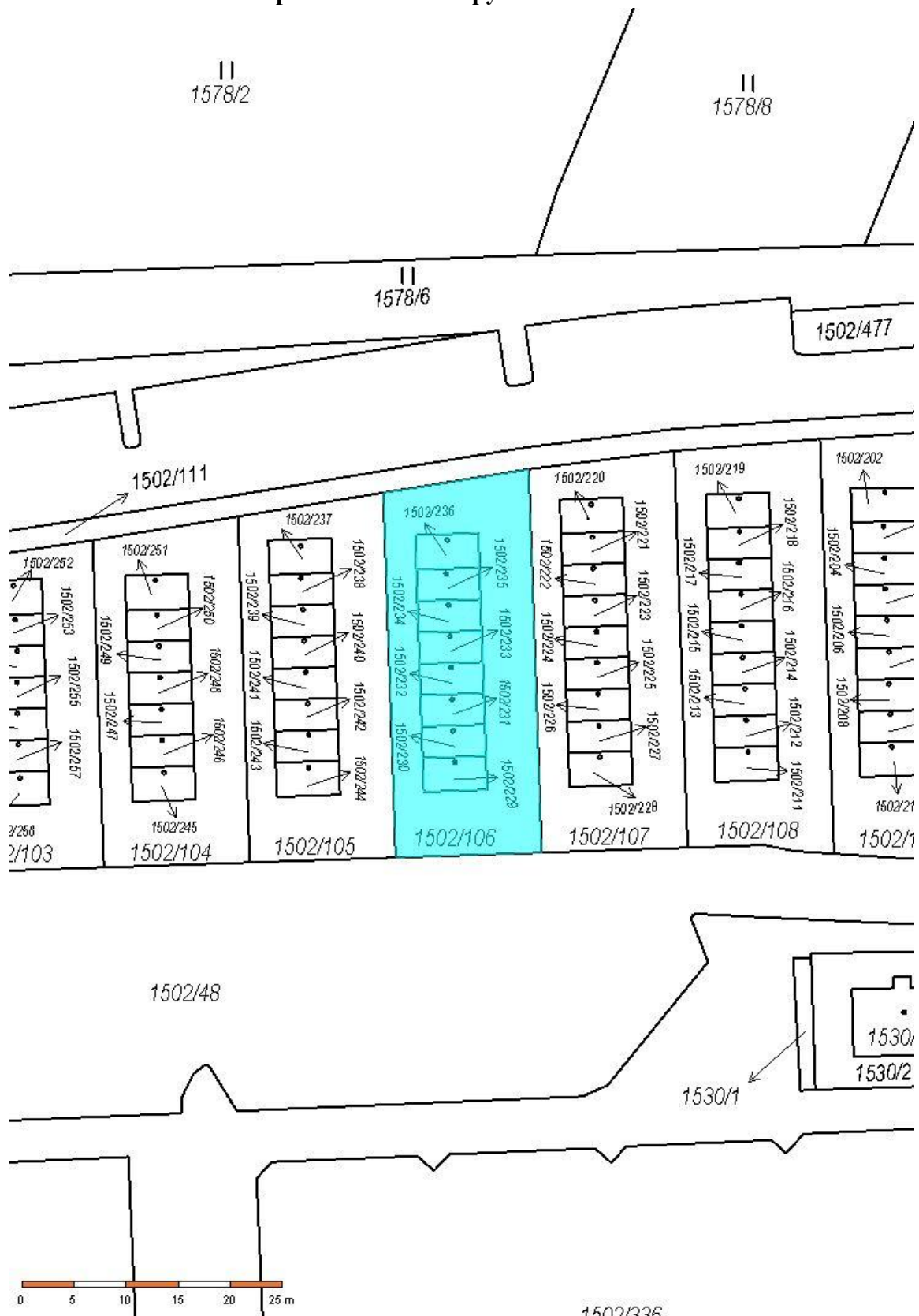
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, kód: 308.

strana 4

Kopie katastrální mapy ze dne 30.7.2025



Pozemek p.č. 1502/229 v k.ú. č. 764701

Fotodokumentace



## Mapa oblasti

