



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 032039/2023

o ceně spoluvlastnického podílu o velikost id. 1/2 na pozemku parc. č. st. 26/2, jehož součástí je **stavba rodinného domu č. p. 55**, a dále pozemků parc. č. 1444/5, 1444/14, 2296, 2300 a 2417, vše zapsáno na LV č. 677 v k. ú. Vítkov u Štěkně, obec Štěkeň, okres Strakonice, kraj Jihočeský.



Objednatel posudku:

Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno – město
Lesnická 784/5
613 00 Brno

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé jako podklad
pro exekuční řízení č. j. 006 EX 2113/15.

Ocenění provedeno k datu:

8. července 2023 – k datu místního šetření

Posudek vypracoval:

Nemovitost s.r.o., znalecká kancelář
provozovna Kabátníkova 2
602 00 Brno
IČO: 255 23 155

Obor/odvětví:

Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí

Datum vyhotovení:

28. července 2023

Počet stran: 30 (z toho 18 stran příloh)

Vyhotovení č. z celkových 1

Obsah

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU	3
2. VÝČET PODKLADŮ	3
2.1 VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	3
2.2 VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY	3
2.3 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ	3
2.4 OSTATNÍ	3
2.5 PŘEDPISY A METODIKY PRO OCENĚNÍ	3
2.6 VÝPOČETNÍ PROGRAMY	3
2.7 POROVNÁVACÍ DATABÁZE CEN NEMOVITOSTÍ.....	4
3. NÁLEZ	4
3.1 SITUACE OCEŇOVANÝCH NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	4
3.2 MÍSTOPIS	4
3.3 UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI.....	5
3.4 ÚZEMNÍ PLÁN OBCE ŠTĚKEŇ.....	5
3.5 ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ.....	5
3.6 POPIS NEMOVITÉ VĚCI	5
3.7 DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ	6
4. POSUDEK.....	7
4.1 METODIKA OCENĚNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	7
4.2 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM.....	8
4.2.1 Porovnávací databáze	8
4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty RD s pozemky parc. č. st. 26/2, 1444/5 a 1444/14.....	9
4.2.3 Stanovení porovnávací ceny pozemků parc. č. 2296, 2300 a 2417	10
4.2.4 Práva a závady	10
5. ODŮVODNĚNÍ A REKAPITULACE	11
5.1 KONTROLA POSTUPU	11
6. ZÁVĚR.....	12
PŘÍLOHA Č. 1 – VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	13
PŘÍLOHA Č. 2 – VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY.....	16
PŘÍLOHA Č. 3 – MAPA OBLASTI.....	17
PŘÍLOHA Č. 4 – VÝŘEZ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE ŠTĚKEŇ.....	18
PŘÍLOHA Č. 5 – POVODŇOVÁ MAPA	19
PŘÍLOHA Č. 6 – FOTODOKUMENTACE.....	20
PŘÍLOHA Č. 7A – VZORKY PRO POROVNÁNÍ RODINNÝCH DOMŮ	21
PŘÍLOHA Č. 7B – VZORKY PRO POROVNÁNÍ ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ.....	26

1. Zadání znaleckého posudku

Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podklad pro exekuční řízení č. j. 006 EX 2113/15-190. Předmětem posudku jsou nemovité věci zapsané na LV č. 677 v k. ú. Vítkov u Štěkně ve spoluvlastnictví povinného pana Jana Koláře.

Obvyklá cena (resp. tržní hodnota) je stanovena k datu místního šetření, tj. k datu 8. července 2023.

Objednatel znalci nesdělil žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku.

2. Výčet podkladů

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny, případně podepsaným znalcem opatřeny, následující podklady:

2.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 677 vyhotovený dne 30. května 2023 pro k. ú. Vítkov u Štěkně.

2.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k. ú. Vítkov u Štěkně z <http://nahlizenidokn.cuzk.cz>.

2.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 8. července 2023. Prohlídka nemovitosti byla provedena za účasti paní Renaty Rybářové.

2.4 Ostatní

- Územní plán obce Štěkeň dostupný k datu 15. července 2023 na adrese: <https://steken.cz/urad/uzemni-plan/>
- Povodňová mapa dostupná na adrese: http://dppcr.cz/html_pub/

2.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, v platném znění.
- **Znalecký standard č. VI – Obecné zásady oceňování majetku**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII – Oceňování nemovitostí**. Vysoké učení technické v Brně – Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

2.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

2.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o sjednaných cenách a popisy porovnávacích nemovitých věcí.
- **Databáze realitní inzerce:** Pro porovnání nemovité věci byly použity inzerované prodeje nemovitých věcí podobného typu na internetových stránkách www.inem.cz.
- **Cenové údaje získané z katastru nemovitostí.**

3. Nález

3.1 Situace oceňovaných nemovitých věcí

Předmětem ocenění jsou následující nemovité věci, zapsané na LV č. 677 v k. ú. Vítkov u Štěkně:

- Rodinný dům č. p. 55 – je součástí pozemku parc. č. st. 26/2
- Pozemek parc. č. st. 26/2 – zastavěná plocha a nádvoří, 441 m²
- Pozemek parc. č. 1444/5 – zahrada, 265 m²
- Pozemek parc. č. 1444/14 – zahrada, 716 m²
- Pozemek parc. č. 2296 – trvalý travní porost, 510 m²
- Pozemek parc. č. 2300 – trvalý travní porost, 687 m²
- Pozemek parc. č. 2417 – vodní plocha, 96 m²
- Venkovní úpravy: Oplocení v zahradě, plotová vrátka, kamenná dlažba ve dvoře.

Vlastník:

Kolář Jan, č.p. 155, 39701 Kestřany podíl ½

Witkowská Marie, č.p. 55, 39831 Čížová podíl ½

Omezení vlastnického práva: Věcné břemeno dělicí zdi mezi č. p. 55 a č. p. 56.

Podrobnosti viz příloha č. 1 ke znaleckému posudku.

3.2 Místopis

Status obce:	Městys Štěkeň
Počet obyvatel:	1 447 (MLO 2022)
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	Ano, MŠ, ZŠ
Obchod s potravinami:	Ano

3.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Východně od centra městysu, v části Nové Kestřany, stavebně nesrostlé s městysem Štěkeň
Dopravní podmínky:	Příjezd po zpevněné obecní komunikaci
Konfigurace terénu:	Rovinatý
Převládající zástavba:	Obdobné rodinné domy
Parkovací možnosti:	Na vlastním pozemku
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného objektu:	Elektřina, vodovod

3.4 Územní plán obce Štěkeň

Pozemek parc. č. st. 26/2 je územním plánem obce Štěkeň definován jako plocha smíšená obytná. Pozemky parc. č. 1444/5 a 1444/14 jsou definovány jako plochy soukromé zeleně. Pozemky parc. č. 2296, 2300 a 2417 jsou definovány jako plochy zemědělské. Výřez z územního plánu obce Štěkeň viz. příloha č. 4 tohoto posudku.

3.5 Záplavové území

Oceňované nemovité věci se dle povodňového plánu České republiky nenacházejí v záplavovém území. Výřez z povodňové mapy viz příloha č. 5 tohoto posudku.

3.6 Popis nemovité věci

V uliční části pozemku parc. č. st. 26/2 se nachází zděná stodola s jedním nadzemním podlažím, sedlovou střechou krytou betonovými taškami. Zdivo je smíšené z cihel plných pálených a kamene. Ve stodole se nachází průjezd do dvora, dílna a sklad. Ve dvoře se nachází rodinný dům, který je řadový vnitřní, s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou. Přístavba rodinného domu, kde se nachází vstupní hala, koupelna s WC a šatna, je z cihel plných pálených. Dispozice rodinného domu je 2+1 se vstupní halou.

Na rodinný dům navazuje zahrada v jednotném funkčním celku s pozemky parc. č. 1444/14 a 1444/5. Za zahradou se nachází pozemky parc. č. 2300, 2417 a 2296, které dle veřejného registru půdy obhospodaruje společnost Zemědělské družstvo Přeštovice. Pozemky jsou rovinné a zatravněné. Pozemky parc. č. 1444/5, 1444/14, 2296 a 2300 mají evidované BPEJ a jedná se převážně o produkčně málo významné půdy.

Stavba	Rodinný dům č. p. 55
Základy	Pravděpodobně kamenné pasy bez izolace
Zdivo	Smíšené z cihel a kamene
Stropy	Rovné
Střecha	Sedlová, dřevěný krov
Krytina	Betonové tašky
Klempířské konstrukce	Z pozinkovaného plechu
Fasádní omítky	Vápenné hladké
Vnější obklady	Chybí
Vnitřní omítky	Vápenné hladké
Vnitřní obklady	V koupelně, za kuchyňskou linkou
Schodiště	Chybí
Dveře	Rámové, masivní obložky
Okna	Plastová

Podlahy	Laminátové, dřevěné vlysy v ložnici, keramická dlažba
Vytápění	Ústřední topení, kotel na tuhá paliva
Zdroj teplé vody	Zásobníkový elektrický bojler
Vybavení kuchyní	Kuchyňská linka s vestavěnou troubou, sklokeramická varná deska, digestoř
Vnitřní vybavení	Plastová vana, WC závěsné, umývadlo, sprchový kout
Přípojky inženýrských sítí	Elektřina, voda, septik do trativodu, plyn není v obci zaveden
Ostatní	-

Rok výstavby a modernizace	Výstavba přibližně před více než 100 lety, po částečných rekonstrukcích: - Kuchyně cca v roce 2009 - Koupelna cca v roce 2008 - Střešní krytina na rodinném domě
Celkový technický stav	Dům je v podprůměrném stavebně technickém stavu se zvýšenou mírou opotřebení.

Príslušenství	Stodola v uliční čáře, malý zděný sklad v rohu zahrady Venkovní úpravy: oplocení v zahradě, plotová vrátka, kamenná dlažba ve dvoře
---------------	--

3.7 Dispoziční řešení

Prostory	Podlahová plocha	Koef.	Započitatelná plocha
	[m ²]		[m ²]
1. NP			
Vstupní hala	10,35	1,00	10,35
Šatna	3,10	1,00	3,10
Koupelna s WC	8,20	1,00	8,20
Chodba	3,00	1,00	3,00
Kotelna	3,10	1,00	3,10
Kuchyně	22,55	1,00	22,55
Průchozí pokoj	12,00	1,00	12,00
Pokoj	18,03	1,00	18,03
Průjezd	16,80	0,00	0,00
Sklad za průjezdem	28,00	0,00	0,00
Celkem	125,13		80,33

Podlahová plocha domu je 125,13 m². Započitatelná plocha domu je **80,33 m²** (plocha průjezdu a skladu za průjezdem není uvažována).

4. Posudek

4.1 Metodika ocenění nemovitých věcí

Ocenění nemovitých věcí je provedeno v souladu s oceňovacími předpisy, tj. se zákonem č. 151/1997 Sb., v platném znění a vyhláškou č. 441/2013 Sb., v platném znění. Po dohodě s objednatelem, na základě jeho výslovného požadavku, není v tomto znaleckém posudku dále provedeno ocenění nemovitých věcí cenou zjištěnou.

Obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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.

Tržní hodnotou se rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v 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.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny použita následující metodika:

1. Ocenění **porovnávacím způsobem** – podle známých sjednaných, resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
2. **Závěrečný odborný odhad** obvyklé ceny, případně tržní hodnoty, na základě provedeného ocenění porovnávacím způsobem a analýzy nalezených sjednaných nebo nabízených cen.

4.2 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

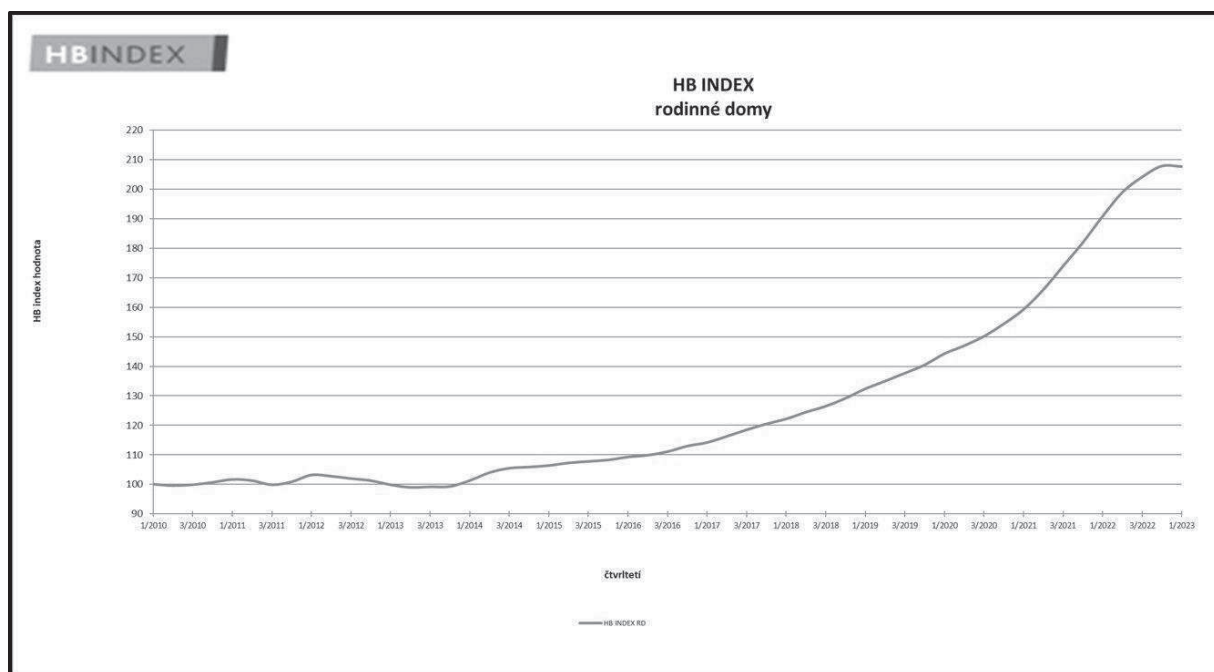
Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze odhadce o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V případě, že jsou pro porovnání použity alespoň tři skutečně sjednané ceny, je výsledná cena cenou obvyklou. Pokud by při zpracování ocenění nebylo možné získat alespoň tři sjednané ceny, je výsledná cena tržní hodnotou, která se určí odborným odhadem na základě porovnávací hodnoty z nabídkových cen.

4.2.1 Porovnávací databáze

Pro cenové porovnání rodinného domu byly v tomto posudku použity sjednané ceny z katastru nemovitostí a sjednané a nabídkové ceny ze serveru inem.cz. Vzorky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze č. 7a.

U vzorků rodinných domů starších 3 měsíců je použita indexace realizované ceny na aktuální cenovou úroveň pomocí HB indexu, který sleduje vývoj cen nemovitostí v pravidelných intervalech.



Pro cenové porovnání zemědělských pozemků byly v tomto posudku použity sjednané a nabídkové ceny ze serveru inem.cz. Vzorky použité pro porovnání jsou k dispozici v příloze č. 7b.

4.2.2 Výpočet porovnávací hodnoty RD s pozemky parc. č. st. 26/2, 1444/5 a 1444/14

Oceňovaná nemovitost: RD Nové Kestřany				Řadový vnitřní	Stav podprůměrný, zvýšená míra opotřebení	Standardní	Stodola, malý zděný sklad, sklad za průjezdem, průjezd	80,33	1 422	17 730
Vzorek č.	Jednotková cena [Kč/m ²]	Zdroj	Poloha	Situace	Technický stav	Vybavení	Příslušenství	Započitatelná plocha [m ²]	Velikost pozemku [m ²]	Celkem [Kč/m ²]
1	14 516	Realizace 03/2022	Osek, okr. Strakonice	Řadový krajní	Obdobný	Morálně zastaralé	Garáž	99 m ² , větší	286	18 883
		1,09	0,98	0,97	1,00	1,07	1,03	1,04	1,10	1,30
2	14 368	Realizace 05/2022	Nové Kestřany	Obdobná	Mírně horší	Nezjištěno	Stodola	70 m ² , menší	741	16 048
		1,04	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,98	1,04	1,12
3	17 708	Realizace 06/2022	Nové Kestřany	Obdobná	Obdobný	K rekonstrukci	Průjezd, dílna, stodola	67 m ² , menší	636	20 824
		1,04	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	0,98	1,05	1,18
4	20 000	Nabídka 07/2023	Rovná, okr. Strakonice	Samostatně stojící	Obdobný	Mírně horší	Garáž	125 m ² , větší	828	16 038
		0,80	0,90	0,95	1,00	1,02	1,03	1,08	1,03	0,80
5	17 333	Nabídka 07/2023	Osek, okr. Strakonice	Samostatně stojící	Obdobný	Morálně zastaralé	Dílna, garáž	150 m ² , větší	476	16 859
		0,80	0,98	0,95	1,00	1,07	1,00	1,13	1,08	0,97

Jednotková cena byla stanovena na základě upravených jednotkových cen jednotlivých porovnávaných vzorků. Upravené jednotkové ceny jsou uvedeny ve sloupci „Celkem“ a dosahují hodnot od 16 038 do 20 824 Kč/m². Jednotková cena oceňovaného rodinného domu byla stanovena jako průměr uvedených hodnot na výsledných **17 730 Kč/m²**. Porovnávací hodnota nemovitých věcí je stanovena jako součin jednotkové ceny a započitatelné plochy na **1 424 251 Kč**.

Jednotková cena	Započitatelná plocha	Porovnávací hodnota
[Kč/m ²]	[m ²]	[Kč]
17 730	80,33	1 424 251

4.2.3 Stanovení porovnávací ceny pozemků parc. č. 2296, 2300 a 2417

Nalezené sjednané a inzerované ceny zemědělských pozemků v obdobných lokalitách se ve sledovaném období pohybovaly v rozmezí 33,96 – 41,02 Kč/m².

Na základě těchto zjištění a s přihlédnutím ke konfiguraci terénu, kvalitě okolí a informacím o úrodnosti pozemků, je jednotková cena pozemků parc. č. 2296 a 2300 stanovena na 35 Kč/m².

Jednotková cena pozemku parc. č. 2417 je stanovena odborným odhadem na 10 Kč/m².

Parcela č.	Druh pozemku	Využití – dle skutečného stavu	Výměra [m ²]	ZC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
2296	Trvalý travní porost	Orná půda	510	35	17 850
2300	Trvalý travní porost	Orná půda	687		24 045
2417	Vodní plocha	Vodní tok	96	10	960
Celkem			1 293		42 855

4.2.4 Práva a závady

Na LV č. 677 jsou v části B1 a C uvedena věcná břemena společné zdi tvořící hranici mezi oceňovaným domem č.p. 55 a sousední nemovitostí č.p. 56. V katastru nemovitostí nebylo možné tyto listiny dohledat, zápis o tomto věcném břemeni je pravděpodobně v pozemkové knize. Výše uvedená dělicí zeď společná oběma vlastníkům nemovitostí č.p. 55 a č.p. 56 ošetřená uvedenými věcnými břemeny nemá vliv na výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí.

5. Odůvodnění a rekapitulace

Na základě provedené analýzy trhu s obdobným typem nemovitých věcí v obdobných lokalitách je v tomto znaleckém posudku provedeno srovnání alespoň 3 skutečně sjednaných cen rodinných domů, přičemž je tak v souladu s § 1a, odst. (1) a (2) vyhlášky č. 441/2013 Sb. celková stanovená porovnávací hodnota nemovitých věcí cenou obvyklou. Pro stanovení hodnoty podílu je použit znalecký standard AZO č. 1. Hodnota podílu na nemovité věci se odvíjí od skutečnosti, že spoluvlastník má proti výlučnému vlastníku omezený výkon vlastnických práv. Hodnota spoluvlastnického podílu je odvozena od hodnoty nemovitosti jako celku, a to procentuálním snížením hodnoty aritmetického podílu na nemovité věci.

Nekomerční nemovité věci	Znalecký standard AZO č. 1		
Většinový podíl	Snížení aritmetického podílu	%	cca 15 až 20
Menšinový podíl	Snížení aritmetického podílu	%	cca 20 až 40
Zvolené snížení		%	20

Způsob ocenění	Cena
Porovnávací hodnota rodinného domu s pozemky parc. č. st. 26/2, 1444/5 a 1444/14	1 424 251 Kč
Porovnávací hodnota zemědělských pozemků parc. č. 2296, 2300 a 2417	42 855 Kč
Porovnávací hodnota nemovitých věcí celkem	1 467 106 Kč
Hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2	733 553 Kč
Tržní hodnota spoluvlastnického podílu snižená o 20 %	586 842 Kč
Tržní hodnota nemovitých věcí po zaokrouhlení	587 000 Kč

Na základě výše provedených výpočtů a s ohledem na použitou metodiku je tržní hodnota spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{1}{2}$ na nemovitých věcech po zaokrouhlení stanovena na **587 000 Kč**.

5.1 Kontrola postupu

V souladu s § 52 f) Vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, prohlašujeme, že jsme provedli kontrolu použitého postupu a prohlašujeme jej za správný, objektivní a přezkoumatelný.

6. Závěr

Úkolem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na nemovitých věcech zapsaných na LV č. 677 v k. ú. Vítkov u Štěkně, obec Štěkeň, okres Strakonice, a to pozemku parc. č. st. 26/2, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 55, a pozemků parc. č. 1444/5, 1444/14, 2296, 2300 a 2417, včetně příslušenství.

Stanovená **tržní hodnota** spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 na nemovitých věcech k datu ocenění činí:

587 000 Kč.

Slovy: pět set osmdesát sedm tisíc korun českých.

Znalecký posudek společně vypracovali:

Ing. Tomáš Hudec (vzal na vědomí a je oprávněn posudek stvrdit, doplnit nebo vysvětlit)

Ing. Karolína Klampflová (podílela se na zpracování všech částí znaleckého posudku)

Znalečné je účtováno dle vyhlášky č. 370/2022 Sb. o znalečném v platném znění v připojené faktuře.

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsanou podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 pro základní obor ekonomika, pro odvětví oceňování nemovitých věcí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 032039/2023 v evidenci znaleckých posudků.

V Brně dne 28. července 2023

.....

Ing. Tomáš Hudec
jednatel znalecké kanceláře

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ					
prokazující stav evidovaný k datu 30.05.2023 14:35:02					
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 2113/15 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.					
soudní exekutor					
Exekutorský úřad Brno - město					
Okres: CZ0316 Strakonice			Obec: 551856 Štěkeň		
Kat.území: 763306 Vítkov u Štěkně			List vlastnictví: 677		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)					
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo					
Kolář Jan, č.p. 155, 39701 Kestřany		830325/1616		1/2	
Witkowská Marie, č.p. 55, 39831 Čížová		785419/1609		1/2	
B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela					
Výměra[m2]		Druh pozemku		Způsob využití	
Způsob ochrany					
P	St. 26/2	441 zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Nové Kestřany, č.p. 55, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 26/2					
P	1444/5	265 zahrada		zemědělský půdní fond	
P	1444/14	716 zahrada		zemědělský půdní fond	
P	2296	510 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
P	2300	687 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond	
P	2417	96 vodní plocha		koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
P = právní vztahy jsou dotčeny změnou					
B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B					
Typ vztahu					
o Věcné břemeno (podle listiny)					
Dělicí zeď mezi č.p.55 a č.p.56 společná pro oba vlastníky					
Oprávnění pro					
Parcela: St. 26/2					
Povinnost k					
Parcela: St. 26/1					
Listina Usnesení soudu číslo deníku 7617/1876.					
POLVZ:290/1996					
Z-22000290/1996-307					
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva					
C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů					
Typ vztahu					
o Věcné břemeno (podle listiny)					
dělicí zeď mezi č.p. 55 a č.p. 56 společná pro oba vlastníky					
Oprávnění pro					
Parcela: St. 26/1					
Povinnost k					
Parcela: St. 26/2					
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR					
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.					
strana 1					

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.05.2023 14:35:02

Okres: CZ0316 Strakonice Obec: 551856 Štěkeň
 Kat.území: 763306 Vítkov u Štěkně List vlastnictví: 677
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Usnesení soudu číslo deníku 7617/1876.
 POLVZ:289/1996 Z-22000289/1996-307
 Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková, Ph.D., Lesnická 784/5, 613 00 Brno

Povinnost k

Kolář Jan, č.p. 155, 39701 Kestřany, RČ/IČO:
 830325/1616

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
 006 EX-2113/2015 -154 ze dne 11.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
 11.05.2023 15:01:01. Zápis proveden dne 15.05.2023; uloženo na prac. Strakonice
 Z-1357/2023-307

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- podíl 1/2

Povinnost k

Kolář Jan, č.p. 155, 39701 Kestřany, RČ/IČO:
 830325/1616

Parcela: St. 26/2, Parcela: 1444/14, Parcela: 1444/5, Parcela: 2296, Parcela:
 2300, Parcela: 2417

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Alena Blažková, Ph.D. 006 EX-
 2113/2015 -155 ze dne 11.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.05.2023
 15:00:59. Zápis proveden dne 16.05.2023; uloženo na prac. Strakonice
 Z-1358/2023-307

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-1520/2023-307

Z-1556/2023-307

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud ve Strakonici 17D-474/2022 -66 ze dne
 24.04.2023. Právní moc ke dni 24.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2023
 12:00:52. Zápis proveden dne 04.05.2023.

V-2086/2023-307

Pro: Witkowská Marie, č.p. 55, 39831 Čížová

RČ/IČO: 785419/1609

Kolář Jan, č.p. 155, 39701 Kestřany

830325/1616

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 30.05.2023 14:35:02

Obec: 551856 Štěkeň

List vlastnictví: 677

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1444/5	56701	265
1444/14	54700	3
	56701	713
2296	52911	17
	56701	493
2300	56701	687

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 30.05.2023 14:49:10

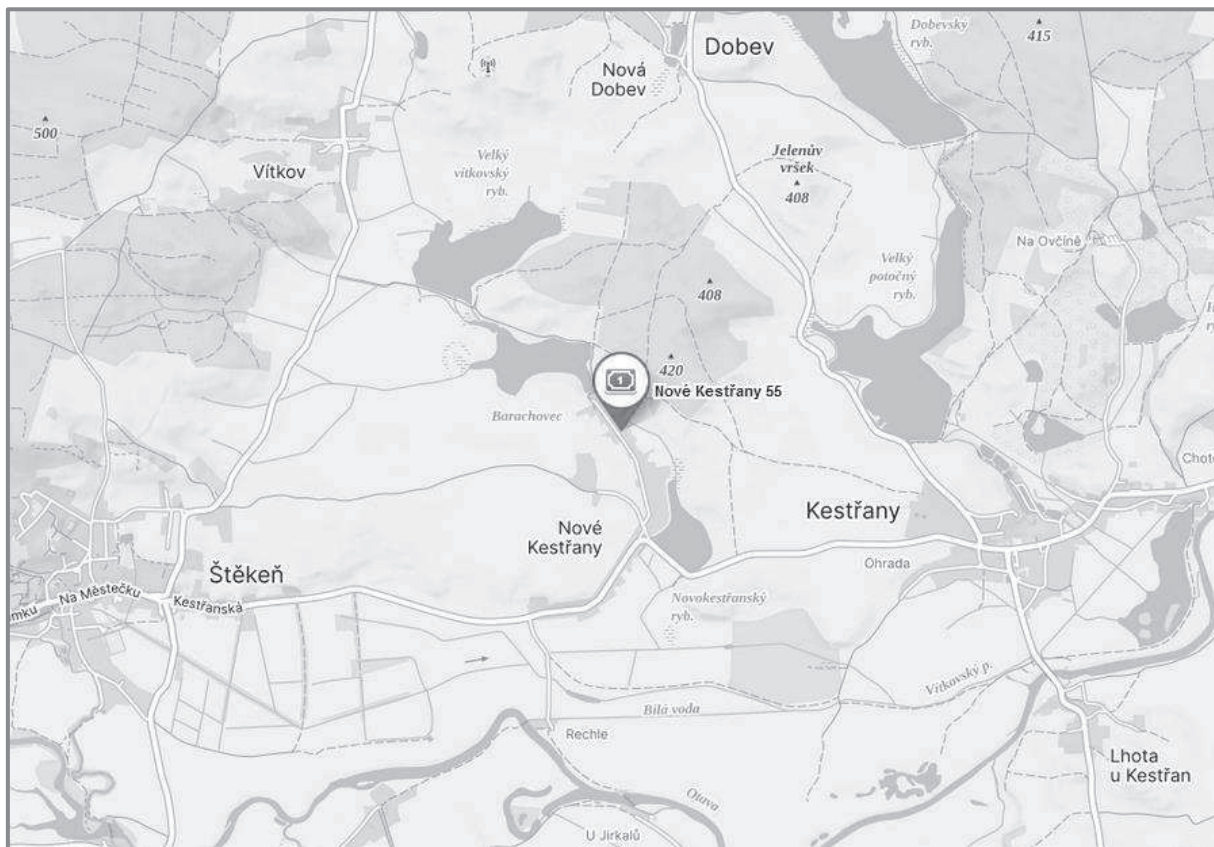
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

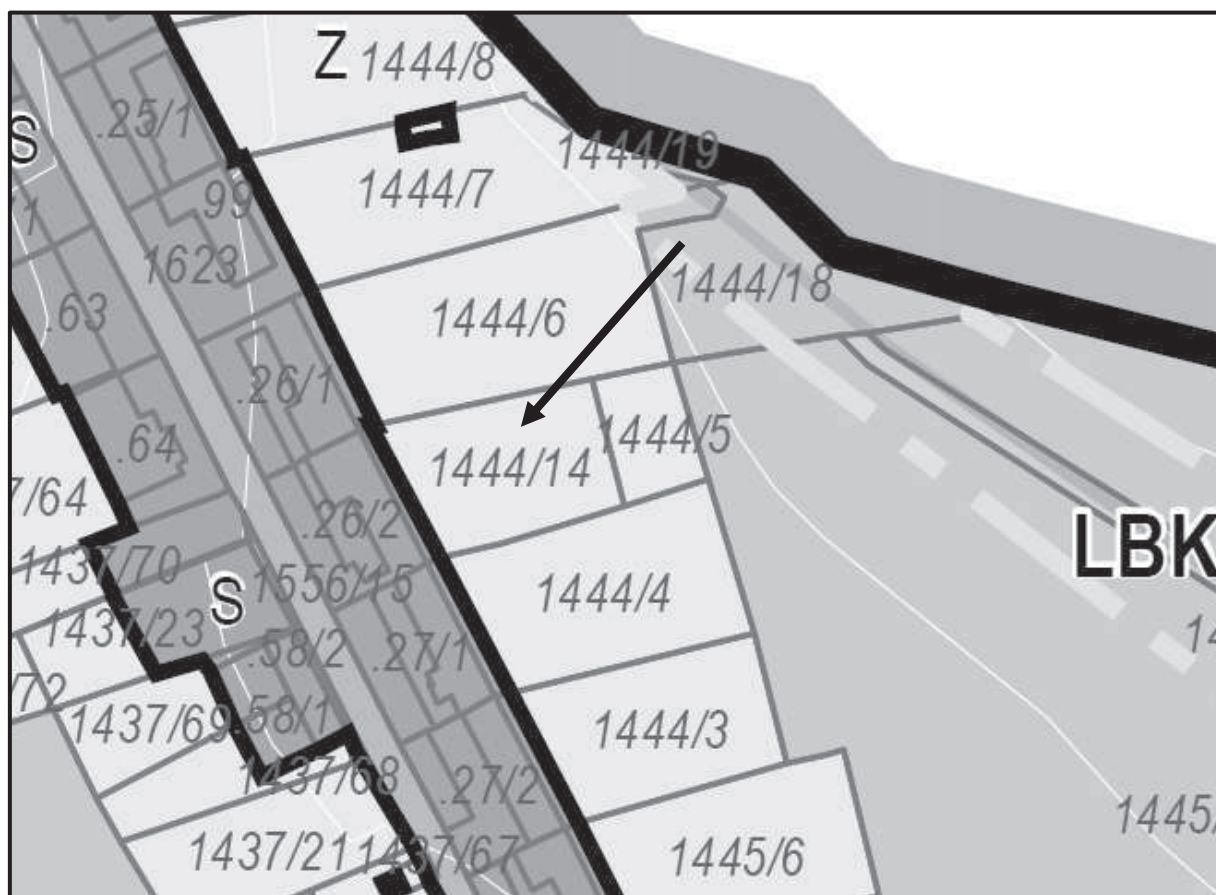
Příloha č. 2 – Výřez z katastrální mapy



Příloha č. 3 – Mapa oblasti



Příloha č. 4 – Výřez z územního plánu obce Štěkeň



	plochy smíšené obytné	S
	plochy zeleně soukromé	Z
	plochy zemědělské	A

Příloha č. 5 – Povodňová mapa



Příloha č. 6 – Fotodokumentace



Pohled uliční část domu



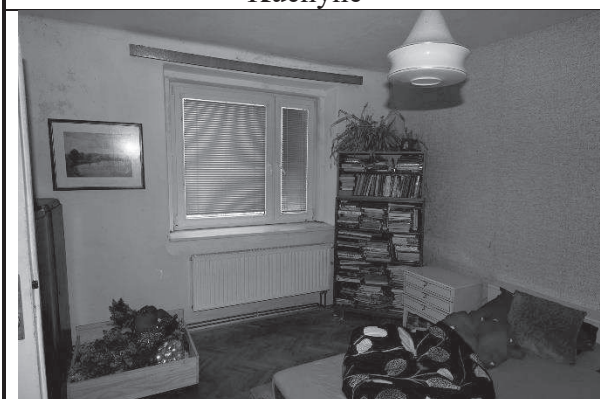
Pohled na průjezd a sklad



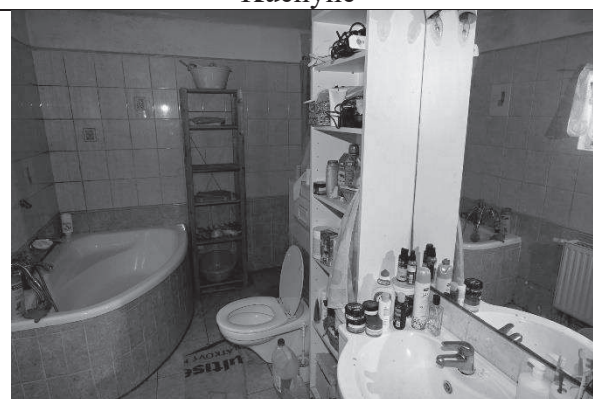
Kuchyně



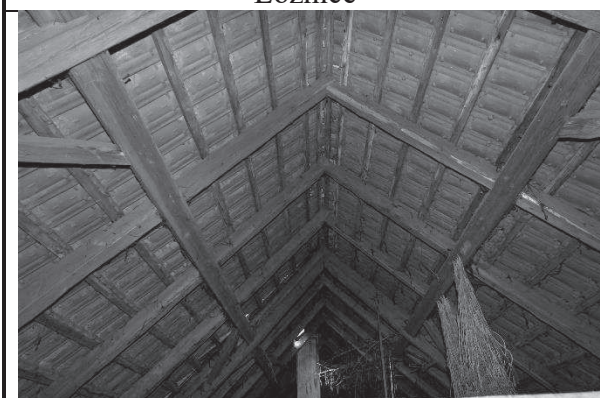
Kuchyně



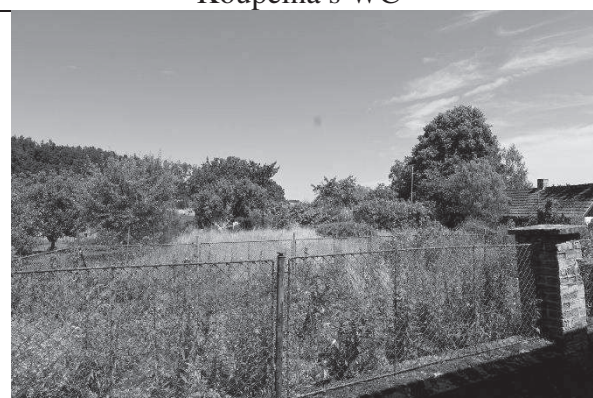
Ložnice



Koupelna s WC



Pohled na krov a krytinu



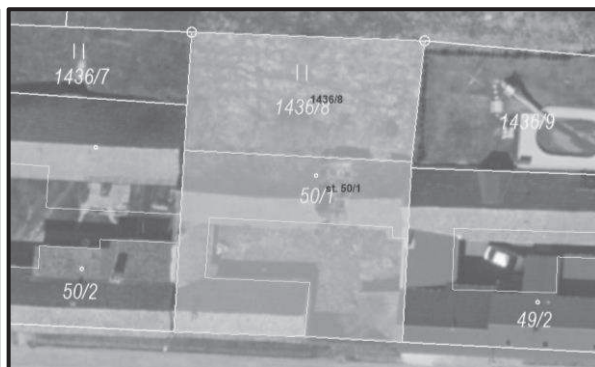
Pohled do zahrady

Vzorek č. 1:

21

Vzorek č. 2:

Číslo řízení: V-2742/2022-307		Smlouva kupní			
Datum podání:	26.05.2022	Datum zplnění:	17.06.2022	Plocha pozemků:	741 m ²
		Cena: 1 000 000 Kč			
Pozemek, Vítkov u Štěkyně, Štěkyně, okres Strakonice					
Letecký pohled Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí					
Plocha pozemku: 297 m ²		Typ pozemku: zahrada			
č. 1436/8 Vítkov u Štěkyně					
Rodinný dům, Nové Kestřany č.p. 9, Štěkyně, okres Strakonice					
Panorama Street View Mapy.cz Katastr nemovitostí					
Plocha pozemku: 444 m ²					
stavební č. 50/1 Vítkov u Štěkyně (součástí je stavba č.p. 9, čst. obce Nové Kestřany)					



Vzorek č. 3:

[illegible]

Vzorek č. 4:

Prodej, Rodinný dům, 125 m², Rovná, okres Strakonice
Cena: 2 500 000 Kč / 20 000,00 Kč/m²

Lokalita	Rovná, okres Strakonice	
Cena	2 500 000 Kč	
Vlastnictví	Osobní	
Konstrukce	Cihlová	
Plocha pozemku	828 m²	
Stav	Dobrý	
Typ objektu	Přízemní	
Elektrina	230V	
Vytápění	Jiné	

Garáž	Ano	
Podlahová plocha	125 m²	
Užitná plocha	125 m²	
Dispozice	4+kk	
Poloha nemovitosti	Okraj obce	
Kanalizace	Jímka, Septik	
Počet nadzemních podlaží domu	1	
Voda	Vodovod	

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení.**

Prodej rodinného domu o dispozici 3+1 s velkou půdou a garáží, v obci Rovná, nedaleko Strakonice. Nemovitost je v původním stavu, vhodná k rekonstrukci obytných místností či případné púdní vestavbě dle vlastních potřeb. Dům napojen na el. energii, obecní vodovod, odpady svedeny do žumpy s přepadem do kanalizace. K nemovitosti náležej zahrada, na které se nachází vedlejší stavby. Veškerá občanská vybavenost v 5 km vzdálených Strakonících. Majitel si vyhrazuje právo výběru kupujícího podle vlastních kritérií. Více info u makléře.

Vývoj historie ceny

Date	Price (Kč)
30.03.2023	2 670 000
21.06.2023	2 670 000
28.06.2023	2 670 000
04.06.2023	2 670 000
11.06.2023	2 670 000
18.06.2023	2 670 000
26.08.2023	2 670 000
02.07.2023	2 670 000
17.07.2023	2 670 000
24.07.2023	2 490 000

Poloha nemovitosti

Vzorek č. 5:

☆

Prodej, Rodinný dům, 150 m², Osek, okres Strakonice

Cena: 2 600 000 Kč / 17 333,33 Kč/m²

Lokalita	Osek, okres Strakonice	✓	Stav	Před rekonstrukcí	✓
Cena	2 600 000 Kč	✓	Zastavěná plocha	80 m ²	✓
Vlastnictví	Osobní	✓	Užitná plocha	150 m ²	✓
Konstrukce	Smíšená	✓	Poloha nemovitosti	Centrum obce	✓
Plocha pozemku	476 m ²	✓			

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení.**

Prodej rodinného domku v obci Osek na okrese Strakonice, bez podsklepení, půdní prostory. Nemovitost je v původním stavu /cca v sedmdesátých letech přistaveno patro/. V přízemí se nachází obytná kuchyně, ložnice, chodba, koupelna, WC a veranda. V patře malá kuchyňka, obývák a další dva pokoje. Topení lokální, voda z vlastní studny, odpady do žumpy, elektřina 220/380 V. Dům je vhodný k rekonstrukci dle vlastních potřeb. Okolo vedou veškeré sítě /plyn, obecní vodovod, kanalizace/. Menší dvůr s dílnou a garáží, celková výměra pozemku 476 m².

Příloha č. 7b – Vzorok pro porovnání zemědělských pozemků

Vzorek č. 1:

☆ Prodej, Pozemek, 44844 m², Jinín, okres Strakonice

Cena: KS 1 793 760 Kč / 40,00 Kč/m²



Lokalita	Jinín, okres Strakonice	Číslo řízení	V-1041/2022-307
Cena dle KS	1 793 760 Kč	Plocha pozemku	44844 m ²
Právní účinky ke dni	22.02.2022	Druh pozemku	Zemědělský pozemek

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení V-1041/2022-307 z katastru nemovitostí.

Dovoluji si Vám nabídnout k prodeji lukrativní zemědělské pozemky ležící v KÚ Jinín, okres Strakonice v Jihočeském kraji. K prodeji jsou pozemky o celkové výměře 44 844 m², které jsou prodávány jako celek bez spoluvlastníků. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 1059, 1226, zapsané na LV 108. Pozemky nabízí zajímavou BPEJ ve výši 5,06 Kč. Jak je zmíněno výše, pozemek/pozemky leží v KÚ Jinín v okrese Strakonice. Jinín se nachází 6,5 km od Strakonice. V okolí obce se rozprostírá zvládnutá krajina s poli, pastvinami, remízky a rybníky. Zvládnutá krajina v okolí obce je vhodná pro pěší výlety i náročnější cykloturistiku. Tato jedinečná investiční příležitost je vhodná nejen na hospodaření, ale i na zhodnocení finančních prostředků. Půda růstem své ceny dlouhodobě poráží inflaci a je reálnou investicí, která patří do každého správně diverzifikovaného portfolia. Pozemek je prodáván v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc. Bližší informace k této nabídce je možné získat na telefonním čísle nebo e-mailové adrese.

Vývoj historie ceny



Datum	Cena (Kč)	Událost
11.01.2022	~1 450 000	Vložení inzerátu
22.02.2022	1 793 760	Kupní smlouva

Poloha nemovitosti



Vzorek č. 2:

☆

Prodej, Pozemek, 7545 m², Vnitřní Město, Písek, okres Písek

Cena: Kč 309 525 Kč / 41,02 Kč/m²

Lokalita	Vnitřní Město, Písek, okres Písek	
Cena dle KS	309 525 Kč	
Právní účinky ke dni	09.02.2022	
Číslo řízení	V-835/2022-305	

Plocha pozemku	7545 m ²	
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	

K nemovitosti bylo přiřazeno číslo řízení V-835/2022-305 z katastru nemovitostí.

Nabízíme Vám soubor pozemků, pole, louka v Písku o celkové výměře 7545 m². Příjezdová cesta je po obecní cestě a obecním pozemku. Momentálně na pozemcích hospodaří místní střední zemědělská škola. Pachtovní smlouva není sepsána. Zajímavá investiční příležitost. Více informací u makléřky.

Vývoj historie ceny

Poloha nemovitosti

Vzorek č. 3:

☆ Prodej, Pozemek, 2199 m², Velká Turná, okres Strakonice

Cena: 74 669 Kč / 33,96 Kč/m²



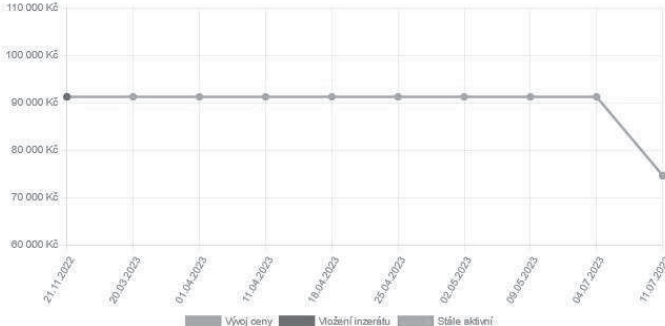


Lokalita	Velká Turná, okres Strakonice		Plocha pozemku	2199 m ²	
Cena	74 669 Kč		Druh pozemku	Zemědělský pozemek	

Nenalezli jsme žádné vhodné číslo řízení odpovídající této nemovitosti. Můžete ji však **přidat vlastní číslo řízení**.

Nabízíme Vám ke koupi pozemek v katastrálním území Velká Turná, v okrese Strakonice, LV 317, podíl 100% o výměře 2199 m². Parcela č. 956/49 - o výměře 2199 m² (orná půda). Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej. Pro telefonickou komunikaci si prosím připravte číslo ID inzerátu.

Vývoj historie ceny



Datum	Cena (Kč)
21.11.2022	90 000
20.03.2023	90 000
01.04.2023	90 000
11.04.2023	90 000
19.04.2023	90 000
25.04.2023	90 000
02.05.2023	90 000
09.05.2023	90 000
04.07.2023	90 000
11.07.2023	74 669

Poloha nemovitosti



Vzorek č. 4:

☆ Prodej, Pozemek, 6698 m², Radomyšl, okres Strakonice

Cena: 247 826 Kč / 37,00 km²

Lokalita	Radomyšl, okres Strakonice		Plocha pozemku	6698 m ²	
Cena	247 826 Kč		Druh pozemku	Zemědělský pozemek	

Na katastru nemovitostí jsme našli **1 vhodného kandidáta** k napárování, nebo ji můžete **přidat vlastní číslo řízení**, či ji **označit za neprodanou**.

V exkluzivním zastoupení vlastníka nabízím k prodeji zajímavou investiční příležitost v podobě zemědělské půdy o výměře 6 698 m2 v katastrálním území Radomyšl nacházející se nedaleko Strakonice. Investice je vhodná pro zemědělce, ale také investory do zemědělské půdy. Pozemky jsou momentálně bez platné pachtovní smlouvy, nový vlastník tak bude mít dobrou vyjednávací pozici zajistit si zajímavé pachtovné s některým se zemědělci nebo začít velmi brzy vlastní zemědělskou činností. Nenechte inflaci požrout Vaše peníze, obzvlášť ve této nejisté době a ochraňte je investicí do zemědělské půdy. Investujte do komodity, jejíž cena neklesala ani v dobách světové finanční krize v roce 2008. Tvzení, že hodnota zemědělské půdy v čase neklesne podporuje také hodnota půdy například v Rakousku či Německu, kde je stále průměrná hodnota půdy oproti České republice dvojnásobná. V kú Radomyšl na LV 504 se jedná o tento pozemek: Parc. č. 1195 – 6 698 m2 – orná půda V případě zájmu či dotazů mě neváhejte kontaktovat! Hledáte však něco jiného? Zajímá Vás investice do zemědělské půdy? Chcete znát hodnotu Vašich zemědělských nemovitostí? Máte nevýhodně nastavenou pachtovní smlouvu? Zemědělské půdě se věnuji 10 let, neváhejte se proto na mne nezáväzně obrátit zde nebo prostřednictvím mých webových stránek www.tomasvalka.cz a rád Vám pomohu.

Vývoj historie ceny

Datum	Cena (Kč)
24.01.2023	~247 826

Poloha nemovitosti

Vožení inzerátu

Stále aktivní

Vzorek č. 5:

Prodej, Pozemek, 6022 m², Drhovle, okres Písek

Cena: 204 748 Kč / 34,00 Kč/m²

Lokalita	Drhovle, okres Písek	☒
Cena	204 748 Kč	☒

Plocha pozemku	6022 m ²	☒
Druh pozemku	Zemědělský pozemek	☒

Na katastru nemovitostí jsme našli **3 vhodné kandidáty** k napárování, nebo ji můžete **přidat vlastní číslo řízení**, či ji **označit za neprodanou**.

Hledáte vhodnou investiční příležitost jak zhodnotit své volné finance a zároveň se chcete bránit zvyšující inflací? Investujte bezpečně do zemědělské půdy. Nabízíme exkluzivně k prodeji pozemky v katastrálním území Drhovle v okrese Písek v Jihočeském kraji. K prodeji je zemědělská půda na pozemcích parc. č. 127, 132/3, 217/8, 233/10 a 362/14 zapsané na LV 145 v KÚ Drhovle. Celková výměra dotčených prodávaných území je 6 022 m² z toho trvalý travní porost je 496 m², vodní plocha 99 m² a orná půda 5 426 m. Jihočeská obec Drhovle leží severozápadně od Písku. Západně od obce Drhovle na severní hranici Brlohů se nachází přírodní památka Michovka v podobě chráněného rybníka. Dopravní obslužnost v místě zajišťují místní autobusové spoje. Zemědělská půda je dlouhodobě vnímána jako bezpečná investice udržující trvalou hodnotu. Stabílí růst ceny půdy představuje ochranu investic před rostoucí inflací. Za rok 2022 vzrostla cena půdy o 13,5 % oproti roku 2021. Vzhledem ke snadnosti a nízké rizikovitosti je investice vhodná i pro méně zkušené investory, kteří usilují o správně diverzifikované portfolio. Pozemky jsou prodávány v zastoupení přímého majitele, neplatíte tak žádnou provizi navíc. V případě dotazů k pozemkům nebo zájmu o koupi kontaktujte přímo makléře, jehož kontaktní údaje jsou uvedeny níže. Nezažala vás tato konkrétní nabídka? Vyplňte nezávaznou poptávku na našich webových stránkách a budete pravidelně dostávat nové nabídky e-mailem.

Vývoj historie ceny

Vložení inzertu

Stále aktivní

Poloha nemovitosti