

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-21166

**NEMOVITÁ VĚC:** Rodinný dům Strakonice

Katastrální údaje: Kraj Jihočeský, okres Strakonice, obec Strakonice, k.ú. Nové Strakonice

Adresa: Václavská 497, 386 01 Strakonice II

**OBJEDNATEL:** EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Ingrid Švecová, soudní  
exekutorka

Adresa: Seifertova 455/17, 130 00 Praha 3

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

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

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Exekuční řízení č. j. 91 EX 6264/20 (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

4 950 000 Kč

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

Stav ke dni: 26.04.2021

Datum místního šetření: 25.3.2021

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 26.04.2021

## ZADÁNÍ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 628 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 497 Strakonice II, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 500/15 (zahrada) vše v kat. území Nové Strakonice, obec Strakonice, část obce Strakonice II, okres Strakonice, zapsáno na LV 387.

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

### Výklad pojmu a popis metod ocenění:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňuje 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 tisně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. 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 odpovídат 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; jejímu též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
  - d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
  - e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
  - f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
  - g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

## VÝČET PODKLADŮ

### Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 rozumí například stav tisně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

#### **Přehled podkladů**

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

- usnesení soudní exekutorky JUDr. Ingrid Švecové o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 4.3.2021 pod č.j. 91 EX 6264/20-041.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovitě včetně dne ...
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomap.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.
- vyrozumění o ohledání ze dne 8.3.2021.

#### **Literatura**

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

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

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

Bradáč, A., Klodus, M., Weigl, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

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

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

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

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

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

## NÁLEZ

### Místopis

Město Strakonice se nachází v Jihočeském kraji, cca 18 km jihozápadně od města Písek, cca 28 km severovýchodně od města Sušice a cca 28 km severozápadně od města Prachatice. Městem protéká řeka Otava a Volyňka. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní školy, střední školy včetně gymnázia a vyšší odborná škola. Zdravotní péče ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino, muzeum, galerie a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MIID, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá včetně pozemku se nachází v zastavěné části města Strakonice v části Strakonice II v ulici Václavská č.p. 497 ve smíšené zástavbě. Zastávka autobusu „Volyňská“ se nachází cca 500 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Strakonice“ se nachází cca 550 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> ostatní plocha <input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> orná půda <input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD <input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr. objekt <input type="checkbox"/> garáž	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace veř. / vl. <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MIID	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

### Přístup přes pozemky:

parc. č. 720/1      Město Strakonice, Velké náměstí 2, Strakonice I, 38601 Strakonice

### Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, podsklepencí rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně-technický stav je odpovídající dobré údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je vikýř a bleskosvod. Starý budovy je cca 50 let. Okna domu jsou plastová s parapety. Vchodové dveře jsou plastové prosklené. Vnější omítky jsou březolitové. Fasáda domu není zateplená. K domu patří oplocená zahrada, na které se nachází porosty, dřevěná zastřešená pergola a zděná kůlna se sedlovou střechou. Oplocení je směrem do ulice dřevěné s kamennou podezdívkou a kamennými sloupky. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

V 1. NP rodinného domu se nachází byt o velikosti 2+1 s koupelnou a WC. V podkroví se nachází další byt o velikosti 2+1 s koupelnou a WC. Na podlahách v místnostech je keramická dlažba nebo plovoucí podlaha. Z podkroví je možný vstup na terasu s dřevěným zábradlím. V 1. PP se nachází vestavěná garáž. Vjezdová vrata do garáže jsou dřevěná dvoukřídla.

Na rodinný dům navazuje přístavek, kde se nachází byt o velikosti 1+1. Konstrukce přístavku je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Střecha přístavku je plochá. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Okna domu jsou dřevěná s parapety. Vchodové dveře jsou dřevěné plné.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na připojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. Přípojky nebylo možné ověřit. Ve městě se nacházejí tyto IS: elektřina, vodovod, plynovod a kanalizace. Vytápění domu zajišťuje plynový kotel. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St. 628 stojí rodinný dům s č.p. 497. Pozemek je v Katastru vedený jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek parc. č. 500/15 navazuje na pozemek parc. č. St. 628 a tvoří s ním jeden funkční celek, pravidelného tvaru. V Katastru je vedený jako zahrada. Celková plocha pozemku je 647 m<sup>2</sup>. Pozemek je mírně svažitý, travnatý, udržovaný a oplocený. Na pozemku se nacházejí zpevněné plochy a porosty. Přístup na pozemky je přes pozemek parc. č. 720/1, který je ve vlastnictví města Strakonice.

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

Příslušenstvím nemovité věci je pergola, kůlna a oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Včená břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provdено dne 25.3.2021 za účasti povinné pí. Leony Plechaté, která podala informace, nicméně neumožnila provedení místního šetření.

#### 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

##### Včená břemena a obdobná zatížení:

- ANO Exklucc

Komentář: Včená břemena nebyla zjištěna.

##### Ostatní rizika:

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

## ZNALECKÝ POSUDEK

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Rodinný dům č.p. 497 Strakonice

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	647,00 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 oceňní provedeno.

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

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

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

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

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

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

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

#### **Postup výpočtu**

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

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

#### **Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Strakonice</b>
<b>Lokalita:</b>	Březová č.p. 301
<b>Popis:</b>	Jedná se o rodinný dům nacházející se ve městě Strakonice v ulici Březová č.p. 301. Jedná se o samostatně stojící, přízemní, podsklepenou budovu zděné konstrukce s

obytným podkrovím. Rodinný dům je ve velmi dobrém stavu. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Z 1. NP je možný vstup na terasu se zábradlím. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 472 m<sup>2</sup>. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří oplocená zahrada, na které se nacházejí porosty. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

**Pozemek:** 472,00 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 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 10/2020

Cena	Celkový koeficient Kč	Upravená cena
5 303 068 Kč	1,00	5 303 068 Kč

**Název:** Rodinný dům Strakonice

**Lokalita:** ulice Pod Hliničnou č.p. 431

**Popis:** Jedná se o rodinný dům ve Strakonicích – Habeši o velikosti 4+1 s garáží a skladovými prostory v suterénu, krytým parkovacím stáním, pergolou navazující na dům, bazénem a zahradou. V přízemí domu se nachází obývací pokoj s krbem, navazující jídelna a velká kuchyně ve tvaru U, vstupní hala se schody do podkroví a do suterénu a koupelna se sprchovým koutem. V podkroví jsou tři pokoje (jeden s balkonem) a koupelna s vanou. V suterénu se nachází velká garáž a dostaček skladovacích prostorů. Vedle garáže je přístřešek pro parkování dalšího auta. Dům, kolaudovaný v r. 2003, je vytápěn plynovým kotlem, druhou variantou topení je krb s rozvodem do radiátorů. Pozemek, jehož celková velikost je 642 m<sup>2</sup>, je oplocen, celá zahrada je velice dobře udržovaná, v horní části zahrady je zabudován bazén a nachází se zde pergola se zděným krbem, na kterou je vstup od jídelny.

**Pozemek:** 642,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 2/2021

Cena	Celkový koeficient Kč	Upravená cena
6 109 000 Kč	0,77	4 703 930 Kč

**Název:** Rodinný dům Strakonice

<b>Lokalita:</b>	ulice Šmidingerova č.p. 541	
<b>Popis:</b>	Jedná se o rodinný dům nacházející se ve městě Strakonice v ulici Šmidingerova č.p. 541. Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepený, kompletně zrekonstruovaný (včetně střechy, zateplení) rodinný dům s oplocenou udržovanou zahradou. Vedle domu stojí budova s technickým zázemím s možností vejminku - v přízemí se nachází sociální zařízení, v patře jeden pokoj, stodola - garáž. Přízemí domu - venkovní zastřešená terasa (vstup z obývacího pokoje), chodba, obývací pokoj propojen s kuchyní a jídelním koutem a krbem, samostatné WC, koupelna s rohovou vanou, příprava na sprchový kout, komora, schodiště do sklepa a do prvního patra. V prvním patře jsou tři pokoje - ložnice, dva pokoje (jeden se šatnou), koupelna se sprchovým koutem, záchodem a umyvadlem. Na zahradě zastřešené parkovací stání, krytý bazén s venkovní sprchou. K dispozici vlastní studna. Vytápění - ústřední topení, tepelné čerpadlo vzduch - voda IVT, slouží jak k vytápění tak i k ohřevu vody, záložní varianta plynový kotel.	
<b>Pozemek:</b>	469,00 m <sup>2</sup>	
<b>Použité koeficienty:</b>		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikost objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,85	
K5 Příslušenství nemovité včetně	0,95	
K6 Celkový stav	0,95	
K7 Vliv pozemku	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	
<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
6 300 000 Kč	0,77	4 851 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z  
7/2020

Minimální jednotková porovnávací cena	4 703 930 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 952 666 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	5 303 068 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	4 952 666 Kč/ks
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>4 952 666 Kč</b>

## **ODŮVODNĚNÍ**

### **1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rodinný dům č.p. 497 Strakonice

4 952 666,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**4 952 666 Kč**

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

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném městě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, 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 městě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

### **Obvyklá cena**

**4 950 000 Kč**

slovny: Čtyřimilionydevětsetpadesátisíc Kč

## ZÁVĚR

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

- pozemku parc. č. St. 628 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 497 Strakonice II, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 500/15 (zahrada) vše v kat. území Nové Strakonice, obec Strakonice, část obce Strakonice II, okres Strakonice, zapsáno na LV 387.

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

- pergola, kůlna a oplocení.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **4.950.000,- Kč.**

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

- nezjištěny.

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

## SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 přiloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 387	2
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-21166 znaleckého deníku.

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

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

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

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Vaňková

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 znalecích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

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

Ing. Jiří Roub

V Praze 26.4.2021

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

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2021 17:55:03

Vyhodoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 6264/20 pro JUDr. Ingrid Švecová  
soudní exekutorka  
Exekutorský úřad Praha 3

Okres: CZ0316 Strakonice

Obec: 550787 Strakonice

Kat. území: 755923 Nové Strakonice

List vlastnictví: 387

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Plechatá Leona, Václavská 497, Strakonice II, 38601  
Strakonice 705317/1686

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ] Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
st. 628	434 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Strakonice II, č.p. 497, bydlení			
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 628			
500/15	213 zahrada		zemědělský půdní fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Vinohradská 174,  
130 00 Praha 3

Povinnost k

Plechatá Leona, Václavská 497, Strakonice II, 38601  
Strakonice, RČ/IČO: 705317/1686

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 06264/20-006 k 15 EXE-  
729/2020 14 ze dne 20.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2020  
21:00:44. Zápis proveden dne 24.08.2020; uloženo na prac. Praha  
Z-29006/2020-101

Související zápis

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 628, Parcela: 500/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Ingrid Švecová 091 EX-  
6264/2020 -010 ze dne 04.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.09.2020  
00:14:40. Zápis proveden dne 15.09.2020; uloženo na prac. Strakonice  
Z-3853/2020-307

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Alena Blažková Ph.D., Exekutorský úřad Brno-město,  
Konečného nám. 2, Brno 611 18

Povinnost k

Plechatá Leona, Václavská 497, Strakonice II, 38601  
Strakonice, RČ/IČO: 705317/1686

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 006 EX-3409/2020 -27

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.03.2021 17:55:03

Okres: CZ0316 Strakonice

Obec: 550787 Strakonice

Kat.území: 755923 Nové Strakonice

List vlastnictví: 387

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

### Typ vztahu

Exekutorský úřad Brno-město ze dne 11.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2021 19:00:54. Zápis proveden dne 13.01.2021; uloženo na prac. Brno-město Z-308/2021-702

### Související zápis

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 628, Parcela: 500/15

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Alena Blažková, Ph.D. 006EX-3409/2020 -28 ze dne 11.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.01.2021 19:00:56. Zápis proveden dne 20.01.2021; uloženo na prac. Strakonice Z-90/2021-307

### Plomby a upozornění - Bez zápisu

### E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

#### Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 1635/1990.

POLVZ:513/1990 Z-13300513/1990-307

Pro: Plechatá Leona, Václavská 497, Strakonice II, 38601 Strakonice RČ/IČO: 705317/1686

### F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
500/15	55011	213

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 nemovitosti ČR: Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

Vyhodil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhodoven: 04.03.2021 18:06:07









