

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 171/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

**O ceně** - spoluvlastnického podílu id. 1/6 rodinného domu č.p. 135 a pozemku p.č.st. 391 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 519 m<sup>2</sup>, součástí je rodinný dům č.p. 135, vše vedené na LV č. 579 v k.ú. Strašice.

**Znalec:** ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.  
Dobrkovická 247  
381 01 Český Krumlov  
telefon: 733 698 996  
e-mail: Ing.Miroslav.Lukes@seznam.cz  
IČ: 047 21 713

**Zadavatel:** AAA INSOLVENCE OK v.o.s., insolvenční správce dlužníka Michala Svobody,  
Mgr. Antonín Jurečka  
K Nemocnici 168/18  
741 01 Nový Jičín

**Číslo jednací:** KSPL 27 INS 15828/2022 – B – 4

<b>OBVYKLÁ CENA spol. podíl id. 1/6</b>	<b>617 000 Kč</b>
---	-------------------

**Počet stran:** 31 a 14 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 04.05.2023

**Vyhotoveno:** V Českém Krumlově 5.5.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Určit obvyklou cenu nemovité věci - spoluvlastnického podílu id. 1/6 rodinného domu č.p. 135 a pozemku p.č.st. 391 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 519 m<sup>2</sup>, součástí je rodinný dům č.p. 135, vše vedené na LV č. 579 v k.ú. Strašice. Výše uvedené nemovité věci jsou zapsané u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj a Katastrálního pracoviště Rokycany ke dni 4.5.2023.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Pro stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu id. 1/6 - insolvenční řízení

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

Zadavatelem nebyly sděleny skutečnosti, které by měly vliv na závěr tohoto znaleckého posudku

## 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 04.05.2023 za přítomnosti člena znalecké kanceláře ZÚČK s.r.o. Pouze prohlídka nemovitosti zvenku. Majoritní vlastník nedovolil vstup do interiéru nemovitosti ani na zahradu. V přílohách fotodokumentace je majoritní vlastník vyfocen. Byl přítomen a neumožnil prohlídku nemovitosti a zaměření ani na vyžádání a předložení usnesení soudu o zpeněžení majetku dlužníka.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

Zdroje dat jsou standardní zdroje využívané pro stanovení tržní hodnoty nemovitých věcí jedná se o realitní servery, vlastní databáze, databáze ČÚZK, informace poskytnuté klientem a získané při vlastním místním šetření, veřejně dostupné databáze a registry apod.

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

Výpis z Katastru nemovitostí pro LV č. 579 k.ú. Strašice

Mapový portál, dostupný na <https://mapy.cz/>

Mapa technické infrastruktury, dostupná na <https://gisportal.kraj-jihocesky.gov.cz/>

Komentář k určování obvyklé ceny, Ministerstvo financí ČR

Vyhláška č. 337/2022 Sb.

Zákon č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Povodňová mapa ČR, dostupná na <https://geoportal.gepro.cz/>

Územní plán obce

Informace z trhu s nemovitými věcmi, dostupné na <https://www.sreality.cz/>

Cenové údaje z Katastru nemovitostí

Cenové údaje Valuo, poskytované společností Valuo Technologie s.r.o.

Usnesení č. KSPL 27 INS 15828/2022 – B – 4

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 Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

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

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, 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

Zazvonil, 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

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výsledky tohoto znaleckého posudku mohou být ovlivněny a limitovány zjištěními skutečného stavu a povahy předmětu ocenění na místním šetření a dále věrohodností předložených podkladů a informací poskytnutých objednatelem. Znalec předpokládá, že tyto informace a podklady jsou úplné a správné a na základě tohoto předpokladu jsou některé výstupy a výsledky tohoto znaleckého posudku postaveny a znalecký posudek je tak vypracován dle nejlepšího vědomí a svědomí. Znalec nepřebírá zodpovědnost za skutečnosti právního charakteru. Znalec nenese žádnou

odpovědnost za správnost a úplnost zadavatelem předložených vstupních informací, které převzal v dobré víře bez možnosti jejich dalšího ověření a porovnání s jiným informačním zdrojem.

Znalec nemá a ani nebude mít žádný osobní zájem na předmětu posudku a ani neexistuje zaujatost k předmětu posudku a zároveň odměna za zpracování znaleckého posudku nezávisí na zjištěných závěrech.

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

## **2.4. Základní pojmy a metody ocenění**

### **Ocenění podle cenového předpisu**

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### **Obvyklá cena (obecná cena)**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

### **Tržní hodnota**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

### **Stanovení tržní hodnoty**

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

### **Metoda věcné hodnoty**

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

**Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

**Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## 3. NÁLEZ

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

Pro účely tohoto znaleckého posudku se využívá průzkum trhu na základě analýzy realitních serverů a dalších zdrojů, které evidují cenové parametry transakcí s nemovitostmi v dané lokalitě (DTB ČÚZK apod.), na základě této analýzy se vytvoří databáze porovnatelných nemovitostí, provede se porovnávací metoda, případně alternativně výnosová metoda ze které se následně stanoví výsledná tržní hodnota/obvyklá cena.

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů, inzerovaných/nabízených vzorků, databáze Valuo (minulá inzerce s možností spárování s realizovaným prodejem. Z nich byly následně vybrány 3 a více objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitých věcí byla jako hlavní metoda pro zjištění tržní hodnoty/obvyklé ceny využita porovnávací metoda. Dále je provedeno ocenění dle platné oceňovací vyhlášky. Metody a popis postupu při tvorbě dat jsou uvedeny v příslušných kapitolách tohoto znaleckého posudku.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Rokycany, obec Strašice, k.ú. Strašice  
Adresa nemovité věci: Strašice 135, 338 45 Strašice

#### Vlastnické a evidenční údaje

Miroslava Danková, č. p. 526, 338 45 Strašice, LV: 579, podíl: 1 / 6

Michal Svoboda, č. p. 526, 338 45 Strašice, LV: 579, podíl: 1 / 6

Miroslav Sýkora, č. p. 135, 338 45 Strašice, LV: 579, podíl: 2 / 3

#### Dokumentace a skutečnost

**Do objektu nebyl dne 4.5.2023 umožněn vstup. Znalec čerpá z poznatků a domněnek z místního šetření exteriéru.**

Prohlídka byla provedena dne 04.05.2023 za přítomnosti člena znalecké kanceláře ZÚČK s.r.o. Pouze prohlídka nemovitosti zvenku. Majoritní vlastník nedovolil vstup do interiéru nemovitosti ani na zahradu. V přílohách fotodokumentace je majoritní vlastník vyfocen. Byl přítomen a neumožnil prohlídku nemovitosti a zaměření ani na vyžádání a předložení usnesení soudu o zpeněžení majetku dlužníka.

#### Místopis

Malebná obec Strašice leží na úpatí pohoří Brdy, na jihovýchodě Rokycanska. Pro školní děti zde obec zřídila základní školu vyššího stupně a pro předškolní děti je zde mateřská škola. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní a fotbalové hřiště. Dále bychom v obci našli obecní úřad, knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Strašice má ordinaci jeden praktický lékař a dva stomatologové. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou

využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Do obce je zavedena autobusová doprava.

## Situace

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

## Přístup přes pozemky

1929/5 Obec Strašice, č. p. 276, 33845 Strašice

## Celkový popis nemovité věci

**Do objektu nebyl dne 4.5.2023 umožněn vstup. Znalec čerpá z poznatků a domněnek z místního šetření exteriéru.**

Jedná se o samostatně stojící zděný RD z roku cca 1950, který je v průměrném technickém stavu s vyměněnou střešní krytinou před cca 10-15 lety. Dle obhlídky je objekt v původním udržovaném stavu - dřevěná okna špaletová. Střecha sedlová s taškovou krytinou. Vytápění dle KN ÚT, TUV pravděpodobně el. bojler. Objekt se zdá nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažími a neobytným podkrovím. Součástí je vedl. stavba garáže.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu  
ANO Exekuce  
Komentář: Věcné břemeno cesty - není znám rozsah - není zohledněno.  
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Nařízení exekuce - Danková Miroslava  
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Svoboda Michal  
Zahájení exekuce - Danková Miroslava

## **Ostatní rizika: nejsou**

NE Nemovitá věc není pronajímána

---

### **3.4. Obsah**

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

1. Pozemek
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. RD č.p. 135

#### **Obsah tržního ocenění majetku**

- 1. Věcná hodnota staveb**
  - 1.1. RD č.p. 135
  - 1.2. Garáž
- 2. Hodnota pozemků**
  - 2.1. Pozemek
- 3. Porovnávací hodnota**
  - 3.1. RD č.p. 135



## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Znalec provedl analýzu trhu ve smyslu prověření všech dostupných relevantních zdrojů, jako jsou vlastní databáze prodejů, veřejně dostupné databáze např. DTB ČÚZK, informace o realitním trhu z realitních kanceláří a databáze Valuo. Na základě této analýzy byly vybrány vhodné vzorky pro porovnání, které vstupují do porovnávací metody. Vhodnými vzorky jsou myšleny ideálně realizované prodeje obdobných nemovitostí ve stejné nebo obdobné lokalitě. V případě, že se nepodařilo najít minimálně tři již realizované transakce, přistoupil znalec k výběru vzorků pro porovnání z transakcí, které se ještě na realitní trhu nezrealizovaly - např. z realitních serverů. Znalec pak tyto vzorky co nejvíce objektivizoval aplikací sady koeficientů, jež jsou popsány v samostatné části tohoto znaleckého posudku. Znalec též využívá databázi Valuo od stejnojmenné společnosti, která je založena na principu monitorování realitní inzerce, kdy v okamžiku stažení inzerátu z komerční inzerce se předpokládá, že daná nemovitost byla za inzerovanou cenu též na trhu směněna. Tuto skutečnost však nelze v daném okamžiku ověřit, nicméně principiálně se dá usuzovat, že nemovitosti evidované v DTB Valuo se na trhu směňují za ceny uvedené ve stažené inzerci a nebo za ceny, které jsou jim velmi podobné. Dle analýzy společnosti Valuo bývají skutečně realizované ceny standardních nemovitých věcí nižší o max. 10 %, než jsou ceny inzerované. Tato skutečnost je dána zejména vysokým převisem poptávky nad nabídkou.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	RD Strašice č.p. 135 ZP (OC)
Adresa předmětu ocenění:	Strašice 135 338 45 Strašice
LV:	579
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Rokycany
Obec:	Strašice
Katastrální území:	Strašice
Počet obyvatel:	2 519
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>1 557,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90

O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) V 0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 577,00 \text{ Kč/m}^2$

### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	$P_i$
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	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,826}$$

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

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	$P_i$
-------------	----	-------

1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,876}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

## 1. Pozemek

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,060}$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
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

6

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = 1,060$$

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	577,-	1,060		611,62

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	st. 391	519	611,62	317 430,78
Stavební pozemek - celkem			519		<b>317 430,78</b>

## 1.2. RD č.p. 135

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	73 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 449,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	=	128,00 m <sup>2</sup>
2.NP:	=	77,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	128,00 m <sup>2</sup>	2,70 m
2.NP:	77,00 m <sup>2</sup>	2,70 m

### Obestavěný prostor

1.NP:	(128)*(2,70)	=	345,60 m <sup>3</sup>
2.NP:	(77)*(2,70)	=	207,90 m <sup>3</sup>
Zastřešení:	(77)*(3,20)/2	=	123,20 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>676,70 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	128,00 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	205,00 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,60

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 73 let:

$$s = 1 - 0,005 * 73 = \mathbf{0,635}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,635 = \mathbf{0,641}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,060}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 2\,449,- \text{ Kč/m}^3 * 0,641 = 1\,569,81 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 676,70 \text{ m}^3 * 1\,569,81 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,060 = 1\,126\,027,85 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 126 027,85 Kč**

### Pozemek - rekapitulace

#### 1.1. Pozemky:

**317 430,78 Kč**

Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu =

**1 443 458,63 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem \*

**1 / 6**

Pozemek - zjištěná cena celkem =

**240 576,44 Kč**

### Tržní ocenění majetku

#### 1. Věcná hodnota staveb

## 1.1. RD č.p. 135

### Věcná hodnota dle THU

Jednotková cena za 1 m<sup>3</sup> obstavěného prostoru objektu byla určena dle THU na základě dat Českých stavebních standardů – online cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2023. Věcná hodnota je tedy reprodukční hodnota ponížena o procentuální opotřebení nemovité věci. Opotřebení nemovité věci je určeno na základě jejího stáří, technického stavu, stáří případné provedené rekonstrukce - viz fotodokumentace.

### Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	100,00 m <sup>2</sup>
2.NP	60,00 m <sup>2</sup>
	<b>160,00 m<sup>2</sup></b>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	128,00	2,70 m
2.NP	77,00	2,70 m
	<b>205,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	$(128) \cdot (2,70) =$	345,60
NP	2.NP	$(77) \cdot (2,70) =$	207,90
Z	Zastřešení	$(77) \cdot (3,20) / 2 =$	123,20
Obestavěný prostor - celkem:			<b>676,70 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	???
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	tašky
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	???
8. Fasádní omítky	břízolitová
9. Vnější obklady	sokl z kabřince
10. Vnitřní obklady	???
11. Schody	???
12. Dveře	???
13. Okna	dvojitá špaletová
14. Podlahy obytných místností	???
15. Podlahy ostatních místností	???
16. Vytápění	ústřední topení
17. Elektroinstalace	světelná
18. Bleskosvod	ano

19. Rozvod vody	ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	litinové potrubí
23. Vybavení kuchyně	???
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	rozvod antén

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	128
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	160
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	676,70
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	8 630
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	8 630
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 839 921
Stáří	roků	73
Další životnost	roků	77
Opotřebení	%	48,70
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>2 995 879</b>

## 1.2. Garáž

### Věcná hodnota dle THU

Jednotková cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru objektu byla určena dle THU na základě dat Českých stavebních standardů – online cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2023. Věcná hodnota je tedy reprodukční hodnota ponížena o procentuální opotřebení nemovité věci. Opotřebení nemovité věci je určeno na základě jejího stáří, technického stavu, stáří případné provedené rekonstrukce - viz fotodokumentace.

### Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	m <sup>2</sup>
	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	29,00	2,70 m
	<b>29,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	(29)*(2,70) =
		78,30
	Obestavěný prostor - celkem:	<b>78,30 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy	základové pásy
2. Obvodové stěny	zděné
3. Stropy	chybí
4. Krov	pultová
5. Krytina	živičná krytina
6. Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinku
7. Úpravy povrchů	omítky
8. Dveře	dřevěné
9. Okna	jednoduché
10. Vrata	plechová
11. Podlahy	betonové
12. Elektroinstalace	světelná

Jednotková cena	6 930 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	78,30 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	542 619 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	6,20	33 642	33 642	8,40
2. Obvodové stěny	30,10	163 328	163 328	40,79
3. Stropy	26,20	142 166	0	0,00
4. Krov	0,00	0	0	0,00
5. Krytina	5,70	30 929	30 929	7,72
6. Klempířské konstrukce	2,90	15 736	15 736	3,93
7. Úpravy povrchů	4,80	26 046	26 046	6,50
8. Dveře	2,70	14 651	14 651	3,66
9. Okna	1,40	7 597	7 597	1,90
10. Vrata	6,80	36 898	36 898	9,21
11. Podlahy	7,20	39 069	39 069	9,76
12. Elektroinstalace	6,00	32 557	32 557	8,13
Upravená reprodukční cena			400 453 Kč	
Množství			78,30 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 114 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	29
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	78,30
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 114
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 114
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	400 426
Stáří	roků	53
Další životnost	roků	47
Opotřeбенí	%	53,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>188 200</b>



## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. Pozemek

#### Porovnávací metoda

Koeficient redukce pramene ceny – v případě, že cena srovnávací nemovité věci vychází z uskutečněného (realizovaného) prodeje na základě doložené kupní smlouvy, je hodnota tohoto koeficientu 1.00. V případě, že se jedná o nabídkový prodej (inzerát), je tento koeficient ponížěn minimálně na 0,90 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi nadhodnocená, může být tento koeficient ponížěn výrazněji. V případě, že bude využita databáze prodejů Valuo, budou provedeny veškeré dostupné kroky k zjištění skutečné realizované ceny, aby mohla být jako výchozí hodnota použita skutečná realizovaná cena. Pokud nebude možné tuto cenu získat, bude použit koeficient minimálně 0,90 a bude na tento vzorek nahlíženo jako na nabídkovou cenu, která může být výrazněji ponížena stejně, jako u nabídkové ceny/inzerátu. Obecně lze očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu, která bude také ovlivněna schopností kupujícího vyjednat o ceně a případných slevách z ceny.

Koeficient velikosti pozemku - zohledňuje celkovou velikost srovnávacího pozemku oproti pozemku oceňovanému. Posuzuje se zde též skutečnost, zda pozemek je, s ohledem na jeho velikost a tvar, schopný samostatného využívání. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí pozemku klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

Koeficient polohy pozemku - při porovnání je snahou preferovat polohově blízké vzorky objektů, aby cenové úpravy byly co nejmenší. Odlišnosti v poloze nemovité věci se posuzují jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje možnost samostatného přístupu k oceňovaným nemovitým věcem ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient možnosti zastavění - zohledňuje možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na platný územní plán apod., ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití pozemku - zohledňuje míru využitelnosti oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje možnost napojení na inženýrské sítě, případně další vybavenost a příp. příslušenství oceňovaných nemovitých věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient dle úvahu zpracovatele ocenění - tento koeficient se užije v případě jiných dalších odlišností, které nejsou vystiženy v předchozích koeficientech.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Pozemek Hrádek</b>
<b>Lokalita:</b>	Hrádek - Nová Huť, okres Rokycany

**Popis:** Pozemek vhodný k zástavbě o rozloze 779 m<sup>2</sup> v Hrádku u Rokycan. V územním plánu je pozemek veden v zastavitelné ploše "Plochy bydlení", s hlavním využitím pro výstavbu rodinných domů. Maximální podíl zastavění činí 194 m<sup>2</sup>. Maximální výška zástavby 2 nadzemní podlaží + podkroví. Elektřina je přivedena do sloupku na hranici pozemku. Voda, plyn i kanalizace vedou v komunikaci před pozemkem. Přístup k pozemku zajišťuje obecní komunikace. Na pozemku se nachází dřevěná pergola a několik ovocných stromů.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - Sreality	0,90
velikost pozemku - větší	1,02
poloha pozemku - .	1,00
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - .	1,00
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 042 250	779	2 621,63	0,92	<b>2 411,90</b>

**Název:** Pozemek Strašice

**Lokalita:** Strašice, okres Rokycany

**Popis:** Pozemek vhodný k zástavbě o celkové rozloze 950 m<sup>2</sup> na okraji obce Strašice. V územním plánu je pozemek veden jako SV - plochy smíšené obytné venkovské, s hlavním využitím pro výstavbu rodinných domů. Maximální podíl zastavění činí 354 m<sup>2</sup>. Maximální výška zástavby 1NP + podkroví. Elektřina bude přivedena do sloupku na pozemek ještě před prodejem. Veřejný vodovod vede v přilehlé komunikaci a je možné se na něj napojit. Kanalizaci nutno řešit přes vlastní ČOV. Přístup k pozemku umožňuje veřejná komunikace, vjezd na pozemek je již povolen.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - Sreality	0,90
velikost pozemku - větší	1,04
poloha pozemku - .	1,00
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - .	1,00
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
2 375 000	950	2 500,00	0,94	<b>2 350,00</b>

**Název:** Pozemek Strašice

**Lokalita:** Strašice, okres Rokycany

**Popis:** Stavební pozemek o celkové výměře 1157 m<sup>2</sup> v obci Strašice. Pozemek je mírně svažité a je vhodný ke stavbě rodinného domu. Po dohodě je možné pozemek i rozdělit a koupit část. Všechny inženýrské sítě (elektřina, kanalizace, plyn i voda - obecní řad) jsou na hranici pozemku.

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny - Sreality	0,70
velikost pozemku - větší	1,06
poloha pozemku - .	1,00
dopravní dostupnost - .	1,00
možnost zastavění poz. - .	1,00
intenzita využití poz. - .	1,00
vybavenost pozemku - .	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
4 512 300	1 157	3 900,00	0,74	<b>2 886,00</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	2 350,00 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 549,30 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	2 886,00 Kč/m <sup>2</sup>

**Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Porovnávací hodnotu pozemků dle LV č. 579, k.ú. Strašice odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných pozemků v dané či obdobné lokalitě a na základě porovnání inženýrských sítí, dopravní obslužnosti a sklonnosti pozemků na **2549 Kč/m<sup>2</sup> .tj. 1,323 mil. Kč.**

**Jednotková cena za m<sup>2</sup> oceňované nemovitosti byla určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně byla porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé tisíce.**

**Jedná se o hodnotu pozemku nezatíženého stavbou.**

*V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní oblíbenosti. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti.*

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st 391	519	2 549,30		1 323 087
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>519</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 323 087</b>

**3. Porovnávací hodnota****3.1. RD č.p. 135**

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	755,00 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	157,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	519,00 m <sup>2</sup>

### **Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

Koeficient redukce pramene ceny – v případě, že cena srovnávací nemovité věci vychází z uskutečněného (realizovaného) prodeje na základě doložené kupní smlouvy, je hodnota tohoto koeficientu 1.00. V případě, že se jedná o nabídkový prodej (inzerát), je tento koeficient ponížěn minimálně na 0,90 a v případě, že se jeví nabídková cena srovnávací nemovité věci jako velmi nadhodnocená, může být tento koeficient ponížěn výrazněji. V případě, že bude využita databáze prodejů Valuo, budou provedeny veškeré dostupné kroky k zjištění skutečné realizované ceny, aby mohla být jako výchozí hodnota použita skutečná realizovaná cena. Pokud nebude možné tuto cenu získat, bude použit koeficient minimálně 0,90 a bude na tento vzorek nahlíženo jako na nabídkovou cenu, která může být výrazněji ponížena stejně, jako u nabídkové ceny/inzerátu. Obecně lze očekávat nabídkovou cenu vyšší než výslednou realizační cenu, která bude také ovlivněna schopností kupujícího vyjednat o ceně a případných slevách z ceny. V případě, že realizovaná cena na trhu proběhla ve vzdálenější minulosti, než je datum ocenění, je nutno ji narovnat na současnou cenovou hladinu, a to pomocí údajů získaných od Hypoteční banky. HB Index je konstruován na základě reálně dosažených obchodovaných cen nemovitostí.

Koeficient velikosti objektu - zohledňuje celkovou velikost srovnávací nemovité věci oproti oceňované nemovité věci. U tohoto koeficientu lze sledovat nepřímou úměru mezi jednotkovou cenou a celkovou velikostí oceňované nemovitosti, tedy se vzrůstající velikostí objektu klesá jednotková cena. K tomuto důsledku dochází zejména v důsledku realizace úspor.

Koeficient polohy - při porovnání je snahou preferovat polohově blízké vzorky nemovitých věcí, aby cenové úpravy byly co nejmenší. Odlišnosti v poloze nemovité věci se posuzují jednak v rámci širších geografických vztahů a jednak v rozsahu obce nebo konkrétní lokality.

Koeficient provedení a vybavení – zohledňuje dispoziční řešení bytových a nebytových jednotek a objektů, možnost využití vzhledem k dispozici a vybavení, dále zohledňuje typ budovy a popř. typ zástavby a dále může zohledňovat nadstandardní vybavení oceňované nemovité věci (např. sauna, bazén, klimatizace atd..) ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient celkový stav - zohledňuje technický stav, provedené rekonstrukce oceňované nemovité věci, dále může zohledňovat morální opotřebení nemovité věci ve vztahu k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vliv pozemku - zohledňuje velikost a tvar pozemků, které tvoří funkční celek s oceňovanou nemovitou věcí s ohledem na nemovité věci srovnávací.

Koeficient úvaha zpracovatele ocenění - tento koeficient se užije v případě jiných dalších odlišností, které nejsou vystiženy v předchozích koeficientech.

Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitost cenově lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovité věci.

## Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>RD Strašice</b>			
<b>Lokalita:</b>	Strašice, okres Rokycany			
<b>Popis:</b>	Podsklepená chalupa v původním, ale udržovaném stavu vhodná jak k rodinnému, trvalému bydlení, či k rekreaci. Je napojena na veřejnou kanalizaci, vytápění pl. kotlem, plynový sporák. Nespornou výhodou je vlastní vrt a voda ze studny, v budoucnu bude obcí provedena přípojka na obecní vodovod. Ohřev vody je zajištěn novým bojlerem. Půdní prostory se nabízejí pro další rozšíření bydlení.			
<b>Pozemek:</b>	656,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	120,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	290,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - Sreality	0,90			
K2 Velikosti objektu - menší	0,92			
K3 Poloha - .	1,00			
K4 Provedení a vybavení - .	1,00			
K5 Celkový stav - .	1,00			
K6 Vliv pozemku - mírně větší	0,99			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez garáže	1,05			
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b>	Redukce pramene ceny - Sreality; Velikosti objektu - menší; Poloha - .; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - .; Vliv pozemku - mírně větší; Úvaha zpracovatele ocenění - bez garáže;			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
2 990 000	120,00	24 917	0,86	21 429



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Název:</b>	<b>RD Zaječov</b>
<b>Lokalita:</b>	Zaječov, okres Beroun
<b>Popis:</b>	Dům o velikosti 105 m <sup>2</sup> v obci Zaječov. Samotný dům je umístěn širším centru obce na pozemku o výměře 1260 m <sup>2</sup> . Je po částečné rekonstrukci a je vhodná i k celoročnímu bydlení. Dispozice: 3 samostatné pokoje, prostorná kuchyň s jídelní částí, koupelna s toaletou a jednou samostatnou toaletou. Dále skladovací prostor se samostatným vstupem a garáž. U domu je vybudován přístavek, který je využíván jako pokoj pro hosty. Půdní prostor s potenciálem pro další vestavbu. Parkovat je na vlastním pozemku, nebo je dostatek prostoru. Technické informace: Jedná se o smíšenou stavbu s původními dřevěnými dvoj okny. Vytápění je zajištěno kamny na tuhá paliva a je napojena k obecnímu vodovodu a kanalizaci. Elektrické rozvody jsou měděné, včetně nového rozvaděče a jističů, které zajišťují jak 230V, tak 400V. Střešní krytina je z eternitu a podlahy v chalupě jsou betonové.
<b>Pozemek:</b>	1 260,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	105,00 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	155,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Sreality	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - .	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - po rekonstrukci	0,90
K6 Vliv pozemku - větší	0,93
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - .	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - Sreality; Velikosti objektu - menší; Poloha - .; Provedení a vybavení - po rekonstrukci; Celkový stav - po rekonstrukci; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - bez garáže;

Cena [Kč]	Užitná 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> ]
3 990 000	105,00	38 000	0,64	24 320

**Název:** RD Kvaň**Lokalita:** Zaječov - Kvaň, okres Beroun

**Popis:** Zděný dům o dispozici 3+1 s dalšími prostory na adrese Kvaň 34, Zaječov. Je zděný, umístěný na vlastním pozemku o výměře 438 m<sup>2</sup>. Dům je v dobrém stavu a s drobnými opravami je možné jej rovnou obývat. Nebo je i případně vhodný pro rekonstrukci. Dispozice domu: V domě jsou 3 samostatné pokoje, jedna prostorná kuchyň, technická místnost - komora, koupelna a sklep. K domu také patří přístavek, kde jsou další prostory, původně hospodářské. Nad celým domem je prostorný půdní prostor, využitelný jako skladovací místo, nebo pro půdní vestavbu. Parkovat je možné na vlastním pozemku, nebo je dostatek prostoru na parkování přímo na návsi. Technické informace: Dům je zděný, jedná se o smíšenou stavbu. Okna jsou dřevěná, střecha částečně plechová, částečně eternit. Podlahy jsou betonové. Dům je připojen na obecní vodovod, jako zdroj vody slouží v obci obecní studna. Je plánovaná vodovodní přípojka. Vytápění v domě je zajištěno kamny na tuhá paliva a případně elektrokotlem. V jednotlivých místnostech jsou pak rozvedené radiátory. Elektřina je jak 230V tak i 400V, elektrické rozvody jsou hliníkové. Odpady jsou svedeny do jímky o objemu cca 10 m<sup>3</sup>, která je na okraji pozemku. V roce 2023 však bude v obci vybudovaná obecní kanalizace.

**Pozemek:** 438,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 119,00 m<sup>2</sup>**Zastavěná plocha:** 158,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Sreality	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,94
K3 Poloha - .	1,00
K4 Provedení a vybavení - .	1,00
K5 Celkový stav - horší	1,05
K6 Vliv pozemku - menší	1,01
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez garáže	1,05



Zdroj: www.sreality.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - Sreality; Velikosti objektu - menší; Poloha - .; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - horší; Vliv pozemku - menší; Úvaha zpracovatele ocenění - bez garáže;



Cena [Kč]	Užitná 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> ]
2 990 000	119,00	25 126	0,94	23 618

**Název:** RD Zaječov-Nová Ves

**Lokalita:** Zaječov - Nová Ves, okres Beroun

**Popis:** Samostatně stojící rodinný dům o dispozici 3+kk, zastavěná plocha cca 90 m<sup>2</sup>, užitná plocha cca 140 m<sup>2</sup>, zahrada o velikosti cca 1.300 m<sup>2</sup>. Dům má čtvercový půdorys o straně cca 9 m. Má dvě obytná nadzemní podlaží, půdu s možností vybudování obytné vestavby. Dům je podsklepený. V první nadzemní patře se nachází obývací pokoj ve tvaru písmene „L“ s kuchyňským koutem, plocha cca 40 m<sup>2</sup>. Z lodžie je výhled na zahradu a brdské lesy. Na patře se nachází WC a technická místnost o ploše cca 6 m<sup>2</sup>. Ve druhém nadzemním podlaží jsou dva pokoje 12 m<sup>2</sup> a 21 m<sup>2</sup>, jeden pokoj je s lodžii. Dále se zde nachází koupelna a WC. Půdní prostor umožňuje zbudovat obytné podkroví. V suterénu je kotelna, uhelna, špajz. Z garáže je zbudovaná obytná místnost o ploše cca 20 m<sup>2</sup> s oknem a vlastním vstupem ze zahrady. Do domu je zaveden obecní vodovod, dům je potřeba napojit na kanalizaci, přípojka je připravená (v současné době je využívána jímka).

**Pozemek:** 1 300,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 160,00 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 80,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Sreality 0,80

K2 Velikosti objektu - . 1,00

K3 Poloha - . 1,00

K4 Provedení a vybavení - . 1,00

K5 Celkový stav - částečně po rekonstrukci 0,95

K6 Vliv pozemku - větší 0,92

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez garáže 1,05

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>C</sub>:** Redukce pramene ceny - Sreality; Velikosti objektu - .; Poloha - .; Provedení a vybavení - .; Celkový stav - částečně po rekonstrukci; Vliv pozemku - větší; Úvaha zpracovatele ocenění - bez garáže;



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná 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> ]
5 200 000	160,00	32 500	0,73	23 725

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnotu nemovitosti č.p. 135, obec Strašice zapsané na LV č. 579 k.ú. Strašice včetně pozemku p.č.st. 391, vše zapsané na LV č. 579 v katastrálním území Strašice odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů nemovitostí, konstrukčních provedení nemovitostí a jednotek občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na 23 125 Kč /m<sup>2</sup> užitné plochy. Tj. 3,700 mil. Kč.

**Jednotková cena za m<sup>2</sup> oceňované nemovitosti byla určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně byla porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé statisíce.**

*V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných*

nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní oblíbenosti. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti.

Minimální jednotková porovnávací cena	21 429 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	23 273 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	24 320 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Stanovená porovnávací hodnota</b>	<b>3 700 000 Kč</b>
Jednotková cena	23 125 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 700 000 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek	240 576,40 Kč
1.1. Oceňované pozemky	52 905,13 Kč
1.2. RD č.p. 135	187 671,32 Kč
	<hr/>
	= 240 576,40 Kč

**Výsledná cena - celkem: 240 576,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 240 580,- Kč**

slovy: Dvěstěčtyřicettisícpětsetosmdesát Kč

#### Cena zjištěná dle cenového předpisu

**240 580 Kč**

slovy: Dvěstěčtyřicettisícpětsetosmdesát Kč

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. RD č.p. 135	2 995 879,50 Kč
1.2. Garáž	188 200,20 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	<hr/>
	<b>3 184 079,70 Kč</b>
<b>2. Hodnota pozemků</b>	
2.1. Pozemek	1 323 087,- Kč



### 3. Porovnávací hodnota

3.1. RD č.p. 135

3 700 000,- Kč

Porovnávací hodnota	3 700 000 Kč
Věcná hodnota	4 507 167 Kč
z toho hodnota pozemku	1 323 087 Kč

### Obvyklá cena, spol. podíl id. 1/6

**617 000 Kč**

slovy: Šestsetšedmnácttisíc Kč

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitosti č.p. 135, obec Strašice zapsané na LV č. 579 k.ú. Strašice včetně pozemku p.č.st. 391, vše zapsané na LV č. 579 v katastrálním území Strašice odhaduji na základě porovnání s cenami srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě a na základě porovnání technických stavů nemovitostí, konstrukčních provedení nemovitostí a jednotek občanské vybavenosti a dopravní obslužnosti na 23 125 Kč /m<sup>2</sup> užitné plochy. Tj. 3,700 mil. Kč.

**Jednotková cena za m<sup>2</sup> oceňované nemovitosti byla určena na základě aritmetického průměru porovnávaných vzorků upravených koeficienty a následně byla porovnávací hodnota zaokrouhlena na celé stálice.**

**Spoluvlastnický podíl id. 1/6 matematicky určuji ve výši 617 tis. Kč po zaokrouhlení na celé tisíce.**

*V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní oblíby. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti.*

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

V rámci ocenění předmětu znaleckého posudku s ohledem na znalecký úkol se znalec ztotožňuje s definicí tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů a chápe tedy hodnotu předmětu znaleckého posudku jako odhadnutou částku, za kterou by mohl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Výsledná odhadnutá částka je tak nejpravděpodobněji dostupná cena na trhu. Odhadnutá částka tak není předem určenou nebo prodejní cenou.

Dobrovolný kupující – nekupuje za každou cenu, kupuje podle situace na současném trhu, kupuje na základě aktuálních tržních očekávání, nezaplatí vyšší cenu, než jakou požaduje trh.

Dobrovolný prodávající – neprodává za každou cenu, prodává podle situace na současném trhu, prodává za nejlepší možnou dosažitelnou cenu na otevřeném trhu po náležitém marketingu.

Transakce mezi samostatnými a nezávislými partnery – subjekty nejsou osobami blízkými, mezi sebou nemají zvláštní vztahy, které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická nebo že by cena byla zvýšena v důsledku prvku zvláštní hodnoty.

Cena zjištěná podle cenového předpisu MF ČR provádějící zákona č. 151/1997 Sb. (oceňovací vyhlášky) je cenou tzv. úřední (administrativní), a oceňování se řídí na základě postupů uvedených v této vyhlášce, bez možnosti zavádět objektivní relace z trhu. Tato zjištěná cena byla základem pro výpočet daně z nabytí nemovitých věcí a sledovala primárně tento účel - po zrušení daně z nabytí nemovitých věcí se role této administrativní ceny dále marginalizovala. Metody, které oceňovací vyhláška uplatňuje, vychází zejména z nákladového způsobu ocenění, tedy metodiky na bázi zjištění reprodukčních, resp. věcných cen, a to podle jednotkových cenových ukazatelů stavební výroby zatříděných dle SKP (Standardní klasifikace produkce), dnes kódy dle unijní unifikace (harmonizace). Jistou formu tržního principu pak oceňovací vyhláška pro tuto metodu zavedla pomocí koeficientu prodejnosti  $K_p$ , dnes index  $pp$ , kterým upravuje (zvysuje či snižuje) věcnou hodnotu, resp. hodnotu zjištěnou nákladovým způsobem. Dá se konstatovat, že určitá souvislost mezi věcnou a obvyklou cenou existuje, není to však jednoznačný vztah a nefunguje to ve všech případech. Odklon od reality, který je někdy velmi výrazný, zejména ve starších cenových předpisech je pak dán především nedostatečnou databází pro stanovení koeficientů, stejně tak jako zavádějícími a nesrovnatelnými prvky databáze. Oceňovací vyhláška má nadále snahu se svým systémem tvorby ceny přiblížit se cenám tzv. tržním/obvyklým, a proto se s každou novelou data upřesňují podle statistik spravovaných státem-podle skutečných kupních smluv (tedy historických převodů) a také se tato data implementují do nových metod, kde se (zejména u rezidenčních nemovitostí) uplatňuje tzv. srovnávací cena. Výstupy ceny zjištěné je tedy nutné brát s rezervou, protože často poskytují výrazně odlišné výsledky, než je realita, což je dané mnoha nedostatky (zatřídění do druhů nemovitostí a do lokalit, problematická databáze a správa dat o převodech, nepružný matematický postup apod.)

Z výše uvedených důvodů je cena oceňovaných nemovitých věcí na základě oceňovací vyhlášky odlišná od ceny, která vychází na základě porovnávací metody, respektive metody výnosové a nepřináší tak realistický odraz lokálního trhu s nemovitostmi a na něj navázané obvyklé ceny v daném místě.

## 5.2. Kontrola postupu

*V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů a zvláštní oblíbenosti. Byla vynaložena maximální snaha na získání realizovaných prodejů z katastru nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti. Dále byla kompletně analyzována databáze znaleckého ústavu a byla vynaložena maximální snaha o nález srovnatelných realizovaných kupních smluv nemovitostí v dané lokalitě a čase tak, aby byly tyto prodeje vhodné jako srovnatelné z pohledu oceňované nemovitosti.*

Postup ocenění byl zvolen v souladu s uznávanými mezinárodními standardy a v souladu u ustanovením zákona o oceňování majetku - byla použita nejvíce vhodná metoda a na základě jejích výsledků a určena tržní hodnota/obvyklá cena nemovité věci.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Určit obvyklou cenu nemovité věci - spoluvlastnického podílu id. 1/6 rodinného domu č.p. 135 a pozemku p.č.st. 391 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 519 m<sup>2</sup>, součástí je rodinný dům č.p. 135, vše vedené na LV č. 579 v k.ú. Strašice. Výše uvedené nemovité věci jsou zapsané u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj a Katastrálního pracoviště Rokycany ke dni 4.5.2023.

Obvyklou cenu určuji na 3,700 mil. Kč. Spoluvlastnický podíl id. 1/6 matematicky určuji ve výši 617 tis. Kč po zaokrouhlení na celé tisíce.

**OBVYKLÁ CENA**

**617 000 Kč**

slovy: Šestsetšedmnácttisíc Kč

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

Vybraná metoda je založena také na úsudku znalce. Závěr je tedy jen pravděpodobný.

Prohlídka byla provedena dne 04.05.2023 za přítomnosti člena znalecké kanceláře ZÚČK s.r.o. Pouze prohlídka nemovitosti zvenku. Majoritní vlastník nedovolil vstup do interiéru nemovitosti ani na zahradu. V přílohách fotodokumentace je majoritní vlastník vyfocen. Byl přítomen a neumožnil prohlídku nemovitosti a zaměření ani na vyžádání a předložení usnesení soudu o zpeněžení majetku dlužníka.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 579	8
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 4.5.2023	2
Informace o povodních	1

## **PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU**

Postup ocenění byl opakovaně ověřen aby byly eliminovány případné formální i věcné nedostatky.

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Bez přizvaných konzultantů

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. faktura č. 2023101.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek byl podán ZNALECKÝM ÚSTAVEM ČESKÝ KRUMLOV s.r.o. zapsaným v I. oddílu seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, jmenovaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ze dne 26.4.2016 č.j.

MSP-12/2016-OOJ-SZN/7 pro obor ekonomika, specializace oceňování nemovitostí. Ve smyslu § 127a - Občanský soudní řád č. 99/1963 Sb. jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek připravoval: tým ZNALECKÉHO ÚSTAVU ČESKÝ KRUMLOV (Ing. Miroslav Lukeš, Ing. Robert Bártů a Adam Mácsay), Dobrovická 247, 38101 Český Krumlov

Před orgánem veřejné moci může osobně stvrdit správnost posudku podaného ústavem a podat žádaná vysvětlení: Ing. Miroslav Lukeš.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 171/2023.

V Českém Krumlově 5.5.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZNALECKÝ ÚSTAV ČESKÝ KRUMLOV s.r.o.  
Dobrkovická 247  
381 01 Český Krumlov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 171/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 579	8
Kopie katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 4.5.2023	2
Informace o povodních	1

# Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 579

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 21.10.2022 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 158282022 pro AAA INSOLVENCE OK v.o.s.

Okres: CZ0326 Rokycany

Obec: 560162 Strašice

Kat.území: 756229 Strašice

List vlastnictví: 579

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Danková Miroslava, č.p. 526, 33845 Strašice	726229/2213	1/6
Svoboda Michal, č.p. 526, 33845 Strašice	940110/2293	1/6
Sýkora Miroslav, č.p. 135, 33845 Strašice	550706/1626	2/3

## B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 391	519	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Strašice, č.p. 135, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 391				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

### o Věcné břemeno cesty

Oprávnění pro

Parcela: 343/1

Povinnost k

Parcela: St. 391

Listina Usnesení soudu číslo deníku 153/1934.

POLVZ:78/2000

Z-6500078/2000-408

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Igor Ivanko, Dědinská 893/29, 161 00 Praha 6

Povinnost k

Danková Miroslava, č.p. 526, 33845 Strašice, RČ/IČO:  
726229/2213

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Praze 167

EX-12777/2014 -347 ze dne 05.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku

05.10.2021 19:30:49. Zápis proveden dne 07.10.2021; uloženo na prac. Rokycany

Z-2691/2021-408

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/6

Povinnost k

Danková Miroslava, č.p. 526, 33845 Strašice, RČ/IČO:  
726229/2213

Parcela: St. 391

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Igor Ivanko, Exekutorský úřad  
v Praze 167 EX-12777/2014 -346 ze dne 05.10.2021. Právní účinky zápisu k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.

strana 1









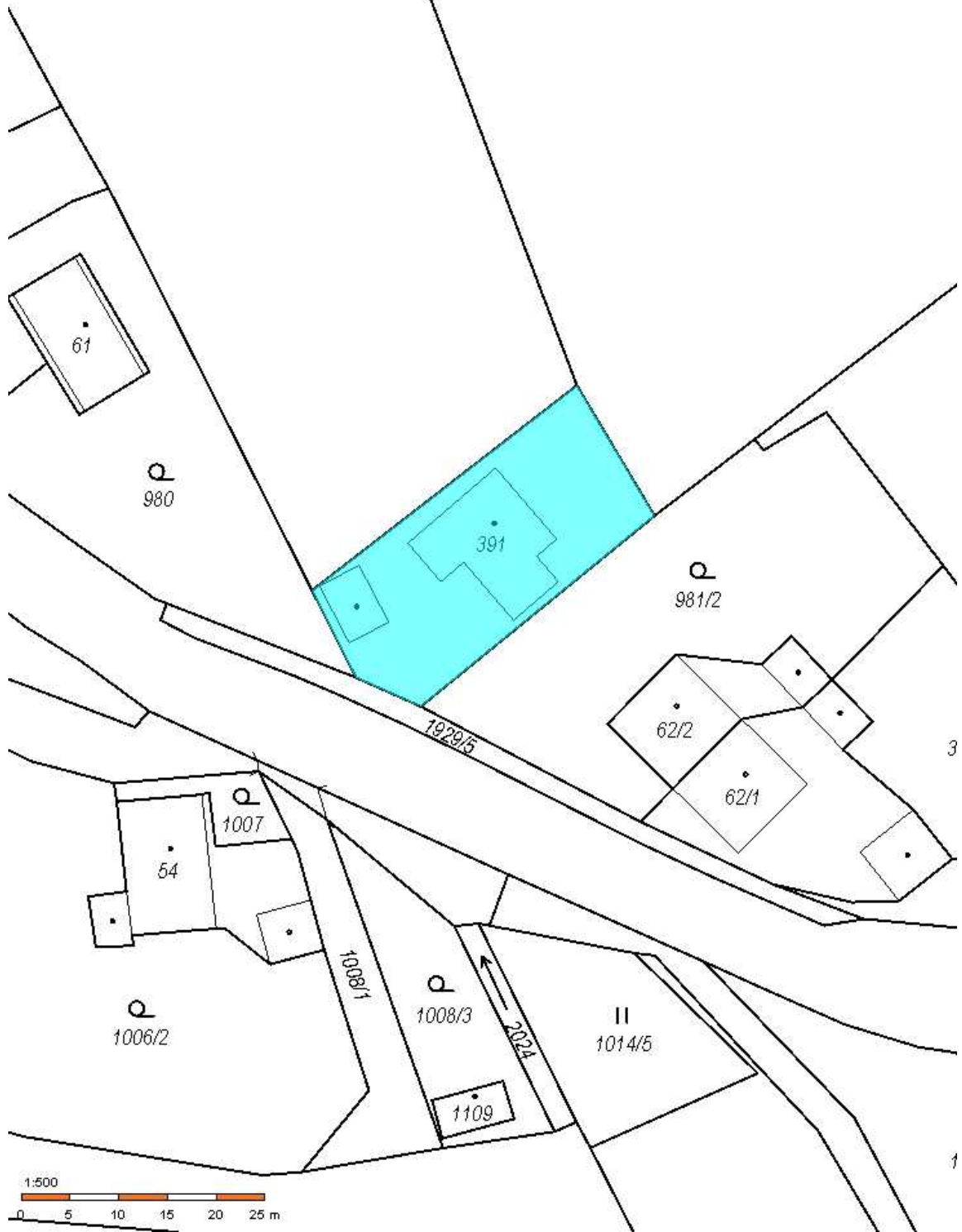








Kopie katastrální mapy



k.ú. Strašice



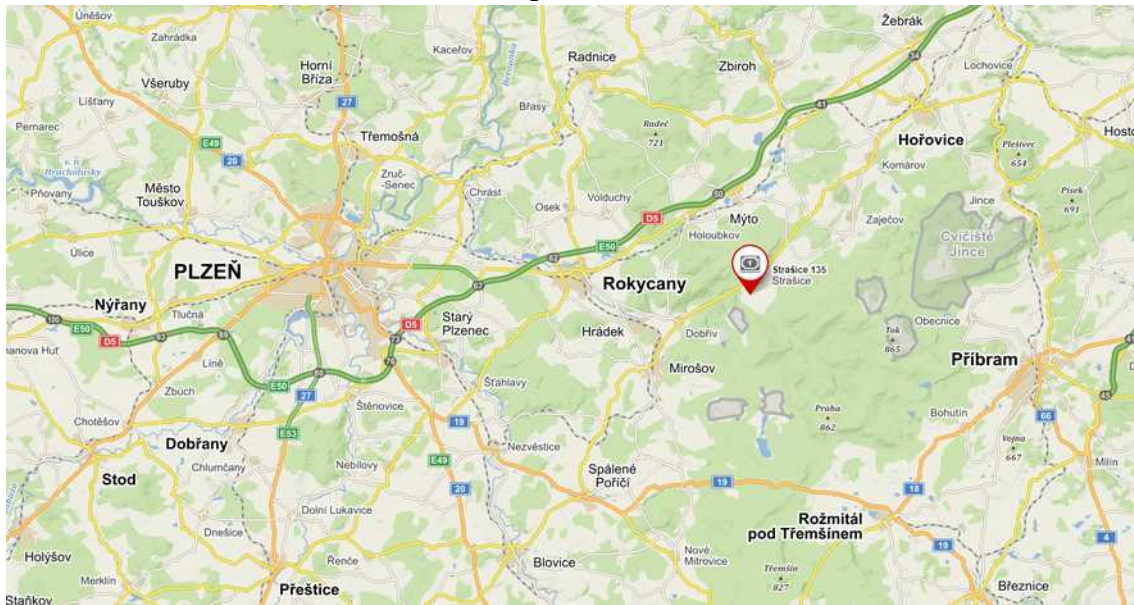
Kopie katastrální mapy



ortofoto



## Mapa oblasti



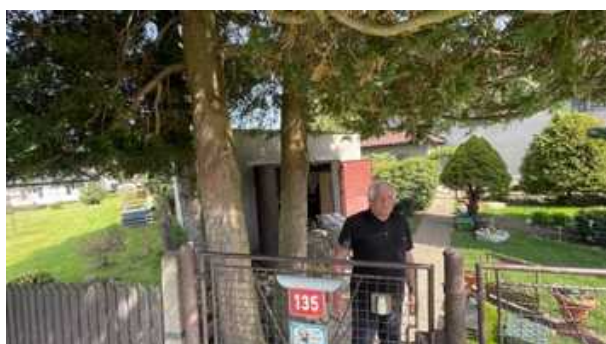
## Obec Strašice



## umístění v obci



Fotodokumentace ze dne 4.5.2023





Fotodokumentace ze dne 4.5.2023



## Informace o povodních

