

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 74444/2024

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu o velikosti 1/3 pozemku p.č.St.211, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 109 m<sup>2</sup>, jehož součástí je rodinný dům č.p.202 v obci Stráž nad Nežárkou, ulice Ruská, včetně příslušenství a pozemků, p.č.787/2, zahrada, o velikosti 140 m<sup>2</sup> a p.č.800/2, zahrada, o velikosti 74 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č.107 pro k.ú. Stráž nad Nežárkou

### Znalec:

Ing. Jan Šíma  
Hostkovice 46  
783 57 Tršice  
telefon: 602719124  
e-mail: hon.sima@seznam.cz  
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320 datová schránka: s29ts5y  
Číslo posudku v evidenci znalce: 7062/2024

### Zadavatel:

Insolvenční servis v.o.s.  
Mišákova 326/15  
779 00 Olomouc

Číslo jednací: KSCB 26 INS 13124/2024

**OBVYKLÁ CENA**

**Podíl o velikosti 1/3 - 500 000 Kč**

Počet stran: 41

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 23.10.2024

Vyhotoveno: V Tršicích 28.10.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny podílu o velikosti 1/3 pozemku p.č.St.211, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 109 m<sup>2</sup>, jehož součástí je rodinný dům č.p.202 v obci Stráž nad Nežárkou, ulice Ruská, včetně příslušenství a pozemků, p.č.787/2, zahrada, o velikosti 140 m<sup>2</sup> a p.č.800/2, zahrada, o velikosti 74 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č.107 pro k.ú. Stráž nad Nežárkou

## 1.2. Účel znaleckého posudku

stanovení obvyklé ceny

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

nejsou

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.10.2024 za přítomnosti znalce a dlužníka s matkou.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

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

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

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

- LV č.107 pro k.ú. Stráž nad Nežárkou
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná 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. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

## **Obvyklá cena** (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

## **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 snižena 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**

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

### **3.2. Popis postupu při zpracování dat**

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje : kraj Jihočeský, okres Jindřichův Hradec, obec Stráž nad Nežárkou, k.ú. Stráž nad Nežárkou

Adresa nemovité věci: Ruská 202, 378 02 Stráž nad Nežárkou

#### **Vlastnické a evidenční údaje**

Jitka Kuršová, Ruská 202, 378 02 Stráž nad Nežárkou, LV: 107, podíl: 1 / 3

Jiří Šťastný, Klášterská 135, 377 01 Jindřichův Hradec, LV: 107, podíl: 1 / 3

Petr Šťastný, Vodná 53, 394 70 Kamenice nad Lipou, LV: 107, podíl: 1 / 3

odpovídají skutečnosti

#### **Dokumentace a skutečnost**

rozpory nezjištěny

## Místopis

Menší obec s velmi dobrou občanskou vybaveností.

## Situace

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

## Přístup přes pozemky

1417/1 Město Stráž nad Nežárkou, náměstí Emy Destinnové 61, 37802 Stráž nad Nežárkou

## Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je řadový krajní objekt rodinného domu, nepodsklepený, se dvěma nadzemními podlažními. Je zděný a dřevěný, smíšené zdivo s kamenem, střecha je sedlová s krytinou z betonové tašky, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je břízolitová stříkaná. Okna jsou dřevěná dvojitá, vnitřní dveře jsou dřevěné svlakové, podlahy jsou z dlažby, PVC a koberců. WC jsou splachovací, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlo. Vybavení kuchyně je s linkou, plynový sporák, vytápění je ústřední, plynový kotel, teplá voda je z boileru. Schody jsou dřevěné. Dispozičně jde o byt 5+1. Stáří objektu odhaduji na nejméně 200 roků. V roce 1935 byla provedena nástavba a rekonstrukce, poté jen průběžné opravy a modernizace. Celkový stav je podprůměrný, celkové vybavení také. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. U domu se dále nachází vedlejší stavby ve zhoršeném stavu.

## 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

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

---

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO Exekuce

Komentář: Veškeré závady jsou podrobně rozepsány na příloženém LV č.107 pro k.ú. Stráž nad Nežárkou k datu 20.8.2024. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

## 3.4. Obsah

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

#### 1. Pozemky s rodinným domem

##### 1.1. Oceňované pozemky

##### 1.2. Rodinný dům

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

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Rodinný dům



## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Název předmětu ocenění: Rodinný dům  
Adresa předmětu ocenění: Ruská 202  
378 02 Stráž nad Nežárkou  
LV: 107  
Kraj: Jihočeský  
Okres: Jindřichův Hradec  
Obec: Stráž nad Nežárkou  
Katastrální území: Stráž nad Nežárkou  
Počet obyvatel: 876  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 297,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
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	III	0,90

zastávka		
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 798,00 \text{ Kč/m}^2$

## Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 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: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - insolvenční řízení	I	-0,01
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: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,955}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,040}$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,01
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 od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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 dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,040}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,993}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,082}$$

### 1. Pozemky s rodinným domem

## 1.1. pozemky

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,040$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,040$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,040 * 1,000 * 1,040 = 1,082$**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	798,-	1,082		863,44	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a	st.211	109	863,44	94 114,96

	nádvoří				
§ 4 odst. 1	zahrada	787/2	140	863,44	120 881,60
§ 4 odst. 1	zahrada	800/2	74	863,44	63 894,56
Stavební pozemky - celkem			323		<b>278 891,12</b>

## 1.2. Rodinný dům

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jihočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	200 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	1935
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 373,- Kč/m <sup>3</sup>

### Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha
chodba	5,76 m <sup>2</sup>	1,00	5,76 m <sup>2</sup>
WC	1,09 m <sup>2</sup>	1,00	1,09 m <sup>2</sup>
chodba	3,97 m <sup>2</sup>	1,00	3,97 m <sup>2</sup>
pokoj	13,61 m <sup>2</sup>	1,00	13,61 m <sup>2</sup>
pokoj	20,12 m <sup>2</sup>	1,00	20,12 m <sup>2</sup>
pokoj	7,61 m <sup>2</sup>	1,00	7,61 m <sup>2</sup>
koupelna	6,09 m <sup>2</sup>	1,00	6,09 m <sup>2</sup>
			<b>58,25 m<sup>2</sup></b>
2.NP			
Výčet místností	plocha	koef.	užitná plocha
chodba se schodištěm	9,97 m <sup>2</sup>	1,00	9,97 m <sup>2</sup>
chodba	2,02 m <sup>2</sup>	1,00	2,02 m <sup>2</sup>
WC	0,78 m <sup>2</sup>	1,00	0,78 m <sup>2</sup>
komora	8,55 m <sup>2</sup>	1,00	8,55 m <sup>2</sup>
kuchyň	8,11 m <sup>2</sup>	1,00	8,11 m <sup>2</sup>
pokoj	22,35 m <sup>2</sup>	1,00	22,35 m <sup>2</sup>
pokoj	14,19 m <sup>2</sup>	1,00	14,19 m <sup>2</sup>
			<b>65,97 m<sup>2</sup></b>
			<b>124,22 m<sup>2</sup></b>

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	$9,24*7,85+9,24*1,16$	=	$83,25 \text{ m}^2$
2.NP:	$9,24*7,85+9,24*1,16$	=	$83,25 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	$83,25 \text{ m}^2$	2,94 m
2.NP:	$83,25 \text{ m}^2$	2,98 m

## Obestavěný prostor

vrchní stavba:	$9,24*7,85*6,34+9,24*1,16*(6,34+4,78)/2$	=	$519,46 \text{ m}^3$
zastřešení:	$9,24*7,85*3,41/2$	=	$123,67 \text{ m}^3$
Obestavěný prostor - celkem:		=	$643,13 \text{ m}^3$

## Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	$83,25 \text{ m}^2$
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	$166,50 \text{ m}^2$
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,00	

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	$V_i$
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
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, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00

7. Zákł. 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: snižující hodnotu RD	I	-0,03
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m2 do 800 m2 celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 200 let:

$$s = 1 - 0,005 * 200 = \mathbf{0,000}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,700 = \mathbf{0,441}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,040}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,040}$

## Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,373,- \text{ Kč/m}^3 * 0,441 = 1\,487,49 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 643,13 \text{ m}^3 * 1\,487,49 \text{ Kč/m}^3 * 1,040 * 1,040 = 1\,034\,712,04 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,034\,712,04 \text{ Kč}}$$

## Pozemky s rodinným domem – rekapitulace

$$\mathbf{1.1. Pozemky:} \quad \mathbf{278\,891,12 \text{ Kč}}$$

---


$$\text{Pozemky s rodinným domem - cena zjištěná celkem} = \mathbf{1\,313\,603,16 \text{ Kč}}$$

## Tržní ocenění majetku


### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	127,22 m <sup>2</sup>
Výměra pozemku:	323,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>			
<b>Lokalita:</b>	Stráž nad Nežárkou, Chlumecká 170			
<b>Popis:</b>	V-7265/2023-303			
<b>Pozemek:</b>	610,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	87,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej			1,00	
K2 Velikosti objektu - menší objekt			0,93	
K3 Poloha - bez vlivu			1,00	
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu			1,00	
K5 Celkový stav - lepší			0,85	
K6 Vliv pozemku - větší pozemek			0,92	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů			1,00	
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b>	Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;			
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 16.11.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	<b>K<sub>c</sub></b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 600 000	87,00	29 885	0,73	<b>21 816</b>



Zdroj: cenovamapa.cz

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>			
<b>Lokalita:</b>	Stráž nad Nežárkou, Třeboňská 21			
<b>Popis:</b>	V-264/2024-303			
<b>Pozemek:</b>	234,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	63,00 m <sup>2</sup>			



**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,90
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.1.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 280 000	63,00	20 317	0,86	17 473

**Název: Rodinný dům****Lokalita:** Plavsko 120**Popis:** V-7722/2023-303**Pozemek:** 280,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 46,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,85
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - menší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.12.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 200 000	46,00	26 087	0,81	21 130

**Název: Rodinný dům****Lokalita:** Dolní Lhota 9**Popis:** V-6969/2023-303**Pozemek:** 915,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 128,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

**Zdůvodnění koeficientu  $K_c$ :** Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 6.11.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	$K_c$	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 990 000	128,00	23 359	0,81	18 921

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Porovnány byly obdobné objekty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	17 473 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	19 835 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	21 816 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	19 835 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	127,22 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 523 409 Kč</b>

**4.3. Výsledky analýzy dat****Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Pozemky s rodinným domem	1 313 603,20 Kč
1.1. Oceňované pozemky	278 891,12 Kč

1.2. Rodinný dům

1 034 712,- Kč  
= 1 313 603,20 Kč

**Zjištěná cena - celkem:** 1 313 603,20 Kč

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** 1 313 600,- Kč

slovy: Jeden milion tři sta třináct tisíc šest set Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu** 1 313 600 Kč

slovy: Jeden milion tři sta třináct tisíc šest set Kč

## **Rekapitulace ocenění na tržních principech**

### **1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rodinný dům

2 523 408,70 Kč

**Porovnávací hodnota** 2 523 409 Kč

**Obvyklá cena** 500 000 Kč

slovy: Pět set tisíc Kč

### **Silné stránky**

Silnou stránkou nemovitosti je umístění v širším centru obce.

### **Slabé stránky**

Negativně působí horší stav

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

---

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě nižší z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

V listopadu r. 2013 byl Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. publikován "Znalecký standard POSN č. 11", který mimo jiné řeší situaci při oceňování spoluvlastnických podílů. Zde se uvádí, že stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu je obvykle nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání. Popis řešení: obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec reálně užívat (např. rodinný dům s jedním bytem, bytová jednotka). Vliv na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má a) typ nemovité věci a b) výše spoluvlastnického podílu: a) typ nemovité věci: U nemovitých věcí komerčních (přinášejících výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, zemědělské pozemky, je obvyklá cena spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitá věc přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu. U nemovitých věcí nekomerčních (např. byty, rodinné domy, stavební pozemky, rekreační stavby) je omezení výrazně větší, rozbor viz níže. b) výše spoluvlastnického podílu: Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykovávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník. Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu. Závěr: v databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a netypičnosti, prakticky nenacházejí. Výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu navrhuje stanovovat následovně: Komerční nemovité věci: - většinový podíl - snížení aritmetického podílu do 5 % - menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 5 - 10 % Nekomerční nemovité věci: - většinový podíl - snížení aritmetického podílu o 15 - 20 %. - menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 20 - 40 %. Zpracovatelé tohoto znaleckého posudku dodávají, že spoluvlastnický podíl nemá obvykle žádné výhody oproti výlučnému vlastnictví celé nemovité věci. Naopak velkou nevýhodou spoluvlastnického podílu je obecně výrazné omezení vlastnických a uživatelských práv oproti výlučnému vlastnictví. Ani spoluvlastník většinového podílu nemůže direktivně sám rozhodovat o způsobu užívání nemovité věci, o provádění stavebních úprav, o způsobu obhospodařování zemědělských či lesních pozemků, o zřizování zástavních práv či věcných břemen atd. Ve většině případů se musí spoluvlastník více či méně podřídit stanoviskům a požadavkům i dalších spoluvlastníků, pokud nemá dojít ke sporu. Obvyklá cena spoluvlastnického podílu je proto v těchto souvislostech podle našeho názoru nižší než je jeho numerické vyjádření. Navíc v současné době dochází k odkupu spoluvlastnických podílů prakticky jen mezi ostatními spoluvlastníky, případně se spekulativním záměrem rizikovými investory. Běžný realitní trh takové obchody v podstatě nezná, poptávka po nich vlastně neexistuje. Za dominantní problematické body, které potenciální zájemci o koupi spoluvlastnického podílu vnímají, jsou: 1) nutnost shody v otázce nákladů vynakládaných na opravy a rekonstrukce a jejich pořadí, 2) nutnost shody na osobě, která stavební práce bude férově zadávat či řídit, 3) nutnost souhlasu ostatních

vlastníků v případě zřízení zástavního práva (hypotéka, úvěr, půjčka). Aby potenciální zájemce o koupi podílu překonal nechuť spojenou s výše uvedenými problémy, vyžaduje podstatnou slevu z ceny, která se podle našich zkušeností pohybuje spíše v horní úrovni rozpětí navrhovaných ve zmíněném Znaleckém standardu POSN č. 11, publikovaný Asociací znalců a odhadců ČR, o.s., tedy ve výši alespoň 20% u většinového podílu a alespoň 40% u menšinového podílu (nekomerční nemovitě věci).

Obvyklou cenu nemovitosti jako stanovuji na 2.520.000,- Kč. Obvyklou cenu podílu o velikosti 1/3 pak stanovuji po korekci koeficientem 0,6 (viz.výše) na 504.000,- Kč, po zaokrouhlení na 500.000,- Kč.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných objektů v relevantním okolí

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

### 5.2. Kontrola postupu

veškeré postupy byly znalcem zkontrolovány

- I. Výběr zdroje dat – zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze (katastr nemovitostí) a výpisy z katastru nemovitostí
- II. Sběr nebo tvorba dat – vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- III. Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy
- IV. Analýza dat a formulace jejích výsledků – na základě analýzy byly stanoveny korekce, které byly východiskem pro určení ceny obvyklé
- V. Interpretace výsledků analýzy dat – na jejím základě byla určena cena obvyklá

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny podílu o velikosti 1/3 pozemku p.č.St.211, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 109 m<sup>2</sup>, jehož součástí je rodinný dům č.p.202 v obci Stráž nad Nežárkou, ulice Ruská, včetně příslušenství a pozemků, p.č.787/2, zahrada, o velikosti 140 m<sup>2</sup> a p.č.800/2, zahrada, o velikosti 74 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č.107 pro k.ú. Stráž nad Nežárkou

**Obvyklá cena**

**500 000 Kč**

slovy: Pět set tisíc Kč

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

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.107 pro k.ú. Stráž nad Nežárkou	5
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace	4
Mapa oblasti	5

# Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.107 pro k.ú. Stráž nad Nežárkou

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 20.08.2024 09:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSCB 26 INS 13124/2024 pro Insolvenční servis v.o.s.

Okres: CZ0313 Jindřichův Hradec Obec: 547221 Stráž nad Nežárkou  
Kat.území: 756377 Stráž nad Nežárkou List vlastnictví: 107  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Kuršová Jitka, Ruská 202, 37802 Stráž nad Nežárkou	675402/1406	1/3
Šťastný Jiří, Klášterská 135, Jindřichův Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec	680622/0443	1/3
Šťastný Petr, Vodná 53, 39470 Kamenice nad Lipou	770222/1417	1/3

## B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	211	109	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Stráž nad Nežárkou, č.p. 202, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 211					
	787/2	140	zahrada		zemědělský půdní fond
	800/2	74	zahrada		zemědělský půdní fond

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

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

## D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

### o Zahájení exekuce

soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,  
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh

Povinnost k

Šťastný Jiří, Klášterská 135, Jindřichův Hradec II,  
37701 Jindřichův Hradec, RČ/IČO: 680622/0443

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139 EX 03280/14-012 ze dne 05.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2023 16:41:38. Zápis proveden dne 28.12.2023; uloženo na prac. Šumperk

Z-7178/2023-809

### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
ke spoluvlastnickému podílu id. 1/6

Povinnost k

Šťastný Jiří, Klášterská 135, Jindřichův Hradec II,  
37701 Jindřichův Hradec, RČ/IČO: 680622/0443

Parcela: St. 211, Parcela: 787/2, Parcela: 800/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk, č.j. 139EX 03280/14-182 ze dne 27.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2023 16:44:22. Zápis proveden dne 04.01.2024; uloženo na prac. Jindřichův Hradec

Z-7491/2023-303

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Šumperk, č.j. 139EX 03280/14-185 (exekuční příkaz č.j. 139EX 03280/14-182

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec, kód: 303.

strana 1









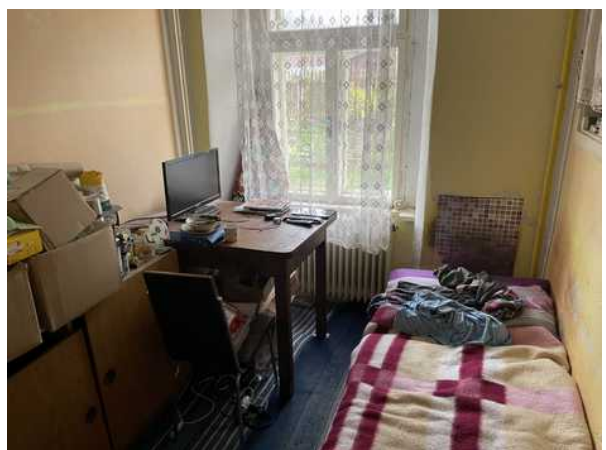






## Fotodokumentace











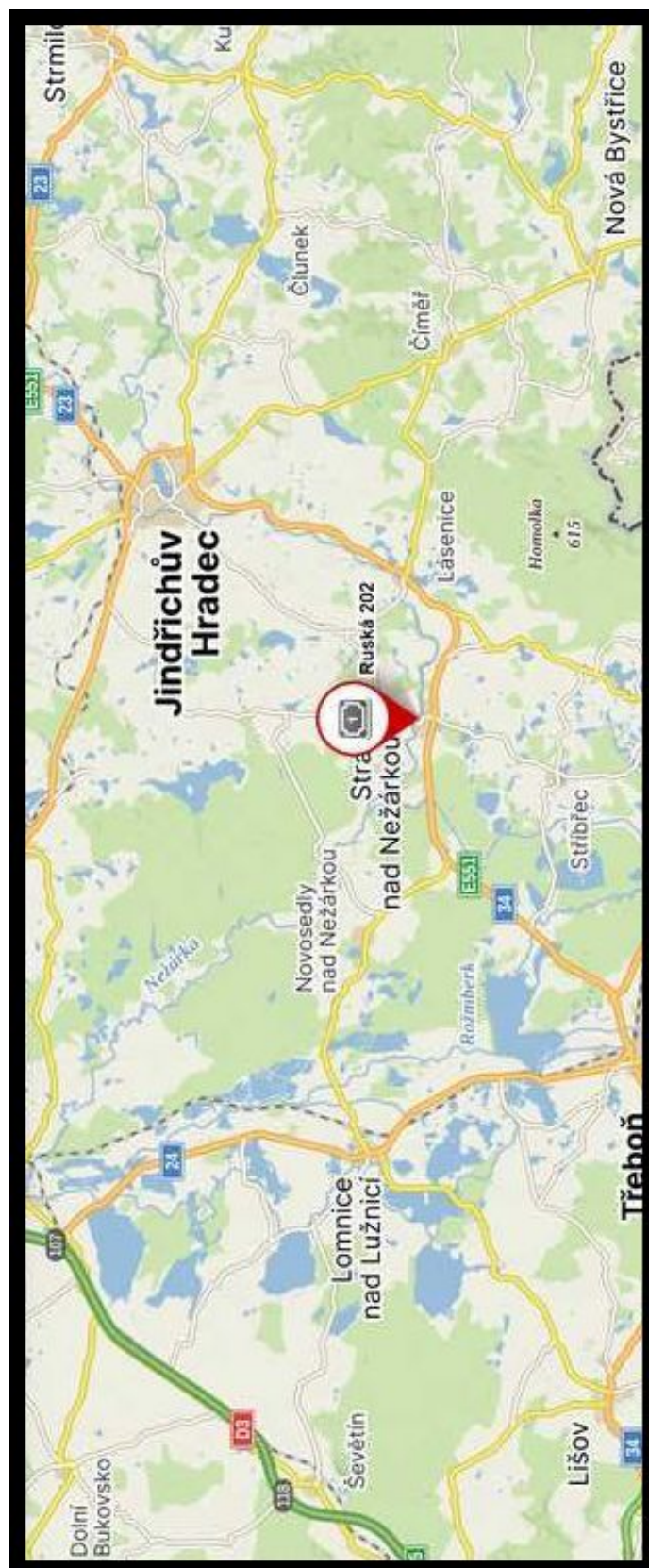
## Mapa oblasti











## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

konzultant nebyl přibrán

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně.



# ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 74444/2024.

V Tršicích 28.10.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma  
Hostkovice 46  
783 57 Tršice