

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 26990/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku p.č. St. 100 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Strážný, č.p. 98, obč. vyb** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 100), pozemku **p.č. 108/1** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 108/6** - ostatní plocha, vše v k.ú. Strážný, obec Strážný, okres Prachatice.

II) objektu bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. St. 174 (LV č. 108), v k.ú. Strážný, obec Strážný, okres Prachatice.

Zadavatel posudku:

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 5
Evropská 663/132
160 00 Praha 6, Dejvice
IČ: 49720821

Číslo jednací zadavatele:

067 EX 3703/23-45

Číslo položky v evidenci posudků:

019265/2025

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu
s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 3. 4. 2025 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 22. 4. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 28. 2. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 3703/23-45**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z:

I) pozemku p.č. St. 100 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 377 m², jehož součástí je stavba: **Strážný, č.p. 98, obč. vyb** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 100), pozemku **p.č. 108/1** - ostatní plocha o výměře 1.424 m² a pozemku **p.č. 108/6** - ostatní plocha o výměře 123 m², vše v k.ú. Strážný, obec Strážný, okres Prachatice.

II) objektu bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. St. 174 o výměře 341 m² (LV č. 108), v k.ú. Strážný, obec Strážný, okres Prachatice.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **067 EX 3703/23-45**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku:

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 117, pro k.ú. Strážný, obec Strážný, okres Prachatice, vyhotovený objednavatelem dne 28.2.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Strážný, obec Strážný, okres Prachatice, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 3. 4. 2025.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Strážný týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 28.2.2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a osoby pověřené - pana Phama Sysona, který umožnil pouze částečnou prohlídku předmětu ocenění.

Další prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 3. 4. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a osoby pověřené pana Phama Sysona.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setříděny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Jihočeský
Okres	Prachatice
Obec	Strážný
Katastrální území	Strážný (756687)
Část obce	Strážný
Číslo popisné	98
PSČ	384 43
Počet obyvatel	407
List vlastnictví číslo	117
Vlastník	EuroRest spol.s.r.o., č. p. 98, 38443 Strážný

Celkový popis předmětu ocenění:**Objekt č.p. 98 - obč. vyb s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 100, p.č. 108/1 a p.č. 108/6**

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 100 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 377 m², jehož součástí je stavba: **Strážný, č.p. 98, obč. vyb** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 100), pozemku p.č. 108/1 - ostatní plocha o výměře 1.424 m² a pozemku p.č. 108/6 - ostatní plocha o výměře 123 m², vše v k.ú. Strážný, obec Strážný, okres Prachatice.

Dle místní šetření se jedná o komerční objekt restaurace se soukromým ubytováním, kosmetickým studiem a obchodem se smíšeným zbožím, na pozemcích p.č. St. 100, p.č. 108/1 a p.č. 108/6. Evidenční stav katastru nemovitostí ani zákres katastrální mapy neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření.

Komerční objekt je situován v zastavěné, okrajové části městyse Strážný. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné z veřejné zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 519 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví městyse Strážný.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, hloubkovou kanalizaci a na vlastní nádrž PB.

Objekt sestává z těchto částí:**A) Restaurace na pozemcích p.č. St. 100 a p.č. 108/1**

Jedná se o podsklepený komerční objekt ze smíšeného zdiva se dvěma nadzemními podlažními bez využitého podkroví pod valbovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, na původní objekt (na pozemku p.č. St. 100) byla provedena dřevěná přístavba (na pozemku p.č. 108/1) pod pultovým krovem bez krytiny. Tato přístavba není předmětem evidence katastru nemovitostí a dle sdělení účastníka místního šetření bude odstraněna.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, hloubkovou kanalizaci a na vlastní nádrž PB.

Objekt sestává z prostoru restaurace s kompletním pracovním a sociálním zázemím v I. nadzemním podlaží a ze soukromých bytových prostorů (13x pokoj, 1x kuchyně se spíží, 1x kuchyňský kout v chodbě, 2x koupelna a 2x samostatné WC).

Základy včetně zemních prací:	smíšené	<i>s částečnou izolací</i>
Svislé konstrukce:	smíšené	
Stropy:	klenbové a s rovným podhledem	
Krov, střecha:	valbová	
Krytiny střech:	plechová	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety	<i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	omítky vápenné hladké	
Úprava vnějších povrchů:	omítky cementové hladké a běžný nátěr	
Vnitřní obklady keramické:	kuchyně - sociální zázemí	
Schody:	betonové	
Dveře:	dřevěné	<i>zárubně ocelové</i>

Okna:	plastová zdvojená
Povrchy podlah:	betonové, PVC, plovoucí podlahy, keramická dlažba, textilní krytiny, OSB
Vytápění:	ÚSTŘEDNÍ plynovým kotlem
Elektroinstalace:	220/400V
Bleskosvod:	ANO
Vnitřní vodovod:	teplá - studená
Zdroj teplé vody:	el. bojler 2x, plyn. bojler
Vnitřní plynovod:	vlastní propanbutanová nádrž
Kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vybavení kuchyně:	kuch. linka 2x - dřez 2x - vybavení plyn. sporák 2x kuchyně restaurace
Vnitřní vybavení:	umyvadlo 5x - sprchový kout 2x - pisoár 3x
Záchod:	splachovací WC 7x, pisoár 3x
Ostatní:	klimatizace

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a místního šetření z roku 1945. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností. Byla provedena přestavba původního bytového domu na komerční objekt restaurace se soukromým ubytováním (byla vyměněna okna za nová plastová, byl proveden nový nátěr fasády, oprava krovu a byla vyměněna nová střešní krytina, dále byla provedena modernizace vnitřního vybavení). Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako - stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

B) Kosmetické studio na pozemku p.č. 108/1

Na objekt restaurace vpravo (pohled z příjezdové komunikace) navazuje přízemní, zděná přístavba bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Tato přístavba není předmětem evidence katastru nemovitostí a nebylo předloženo žádné stavební povolení, kolaudační rozhodnutí či jiné listiny upravující užívání stavby.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, hloubkovou kanalizaci a na vlastní nádrž PB.

Objekt sestává z nehtového a kadeřnického studia s kompletním zázemím. Přesná vnitřní dispozice nebyla, z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného, přesně zjištěna.

Základy včetně zemních prací:	betonové <i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné
Stropy:	s rovným podhledem
Krov, střecha:	sedlová
Krytiny střech:	plechová
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety <i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	omítky vápenné hladké
Úprava vnějších povrchů:	omítky vápenné hladké
Vnitřní obklady keramické:	*
Schody:	-
Dveře:	dřevěné
Okna:	plastová zdvojená
Povrchy podlah:	betonové, keramická dlažba
Vytápění:	LOKÁLNÍ <i>el. přímotopy</i>
Elektroinstalace:	220V
Bleskosvod:	NE
Vnitřní vodovod:	*
Zdroj teplé vody:	*
Vnitřní plynovod:	vlastní propanbutanová nádrž
Kanalizace:	kompletní odkanalizování
Vybavení kuchyně:	*
Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	*
Ostatní:	*

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a dle odborného odhadu zpracovatele cca 17 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou.

C) Obchod se smíšeným zbožím na pozemku p.č. 108/6

Na objekt restaurace vlevo (pohled z příjezdové komunikace) navazuje jednoduchá přístavba smíšené konstrukce bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Tato přístavba není předmětem evidence katastru nemovitostí a nebylo předloženo žádné stavební povolení, kolaudační rozhodnutí či jiné listiny upravující užívání stavby.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro.

Objekt sestává z obchodního prostoru „smíšené zboží“. Přesná vnitřní dispozice nebyla, z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného, přesně zjištěna.

Základy včetně zemních prací:	smíšené
Svislé konstrukce:	zděné, dřevěné
Stropy:	*
Krov, střecha:	sedlová
Krytiny střech:	plechová
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety <i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	*
Úprava vnějších povrchů:	*
Vnitřní obklady keramické:	*
Schody:	-
Dveře:	vstupní plastové
Okna:	dřevěná zdvojená s ocelovou mříží
Povrchy podlah:	betonové, keramická dlažba
Vytápění:	*
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	NE
Vnitřní vodovod:	*
Zdroj teplé vody:	*
Vnitřní plynovod:	*
Kanalizace:	*
Vybavení kuchyně:	*
Vnitřní vybavení:	*
Záchod:	*
Ostatní:	*

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a dle odborného odhadu zpracovatele cca 17 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu se zanedbanou údržbou.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na pozemku p.č. 108/1 dále se nachází dřevěný přístřešek pod pultovou střechou krytou standardní krytinou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - dřevěné latě na dřevěných sloupcích
- oplocení plynové nádrže - drátěné pletivo na ocelových sloupcích
- zpevněné plochy - asfaltové
- zpevněné plochy - betonové
- zpevněné plochy - dřevěné prkenné
- venkovní schody
- přípojky IS

Případná další příslušenství nebyla z důvodu neposkytnutí součinnosti ze strany povinného zjištěna.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- evidenční stav staveb v katastru nemovitostí neodpovídá skutečností zjištěným při místním šetření
- zákres v KM neodpovídá skutečnosti
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

II) Objekt bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. St. 174 (LV č. 108)

Jedná se o ocenění nemovitých věcí - **objektu bez čp/če - jiná st.**, na pozemku p.č. St. 174 o výměře 341 m² (LV č. 108), v k.ú. Strážný, obec Strážný, okres Prachatice.

Dle místní šetření se jedná o skladovací objekt na pozemku jiného vlastníka, p.č. St. 174 - zastavěná plocha a nádvoří. Přístup k objektu je přes pozemek p.č. 113 - ostatní plocha, který je rovněž ve vlastnictví jiného subjektu (**přístup není právně zajištěn**).

Jedná se o přízemní objekt ocelové konstrukce pod mírnou sedlovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod a hloubkovou kanalizaci.

Objekt sestává ze skladovacího prostoru s podstandardním sociálním zázemím.

Základy včetně zemních prací:	betonové patky	<i>s částečnou izolací</i>
Svislé konstrukce:	ocelová k-ce s dřevěnou výplní	
Stropy:	s rovným podhledem	
Krov, střecha:	sedlová	
Krytiny střech:	plechová	
Klempířské konstrukce:	žlaby	<i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	-	
Úprava vnějších povrchů:	-	
Schody:	-	
Dveře:	dřevěné a plechové	<i>zárubně dřevěné</i>
Okna:	-	
Povrchy podlah:	PVC, textilní krytiny, prkna	
Elektroinstalace:	220V	
Bleskosvod:	NE	
Ostatní:	splachovací WC 2x (nefunkční)	

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů a dle odborného zpracovatele cca 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavbu ve špatném stavu.

Při místním šetření nebylo zjištěno příslušenství stavby hlavní, neboť pozemek je ve vlastnictví třetí osoby a není předmětem ocenění.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po pozemcích jiného vlastníka (**právně není zajištěn přístup**)
- horší docházková vzdálenost do centra městyse
- údržba a stavebně technický stav na velmi špatné úrovni
- žádný přilehlý pozemek (**pozemek pod stavbou ve vlastnictví jiného subjektu**)

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny*“.

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle*.“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška*.“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena objektu č.p. 98 - obč. vyb s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 100, p.č. 108/1 a p.č. 108/6

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m² užitné plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé difference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (komerční objekty),
- **koeficient právního stavu**, vyjadřuje rozdílnou evidenci v katastru nemovitostí porovnatelného vzorku.

Srovnatelné nemovité věci

1. Objekt, k.ú. Lenora, okres Prachatice

Pozemek: St. 182/1, LV 741 Součástí je stavba: Lenora, č.p. 55, obč.vyb

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 8.750.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 23.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2021 09:50:00. Zápis V-5315/2021-306
proveden dne 18.01.2022.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 182/1, LV 741 Součástí je stavba: Lenora, č.p. 55, obč.vyb; 272/14, LV 741; 272/63, LV 741

2. Objekt, k.ú. Horní Vltavice, okres Prachatice

Pozemek: St. 25/1, LV 473 Součástí je stavba: Horní Vltavice, č.p. 40, ubyt.zař

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 18.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2024 11:17:52. Zápis V-4175/2024-306
proveden dne 15.01.2025.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 25/1, LV 473 Součástí je stavba: Horní Vltavice, č.p. 40, ubyt.zař; St. 25/2, LV 473 Součástí
je stavba: bez čp/če, jiná st.; 13, LV 473; 16/2, LV 473

3. Objekt, k.ú. Horní Vltavice, okres Prachatice

Pozemek: St. 11/1, LV 459 Součástí je stavba: Horní Vltavice, č.p. 9, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.608.550,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 2023/09712 ze dne 11.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2023 V-4223/2023-306
09:30:00. Zápis proveden dne 10.01.2024.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: St. 11/1, LV 459 Součástí je stavba: Horní Vltavice, č.p. 9, rod.dům; 505, LV 459

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Lenora, okres Prachatice		
Cena nemovité věci (CN)	8 750 000,– Kč	
Plocha (P)	1 231,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,05	2.867 m ² - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,80	27.12.2021
K _{právního stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
Jednotková cena za m ² (JC)	8 097,56 Kč	

2. Objekt, k.ú. Horní Vltavice, okres Prachatice

Cena nemovité věci (CN)	18 500 000,– Kč	
Plocha (P)	1 790,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,00	1.448 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	20.12.2024
K _{právního stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
Jednotková cena za m ² (JC)	9 395,63 Kč	

3. Objekt, k.ú. Horní Vltavice, okres Prachatice

Cena nemovité věci (CN)	3 608 550,– Kč	
Plocha (P)	367,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,90	436 m ² - horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,95	19.12.2023
K _{právního stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
Jednotková cena za m ² (JC)	11 004,85 Kč	

kde $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{datum realizace} \times K_{právního stavu})$

Minimální jednotková cena za m ²		8 097,56 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 3$	9 499,35 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		11 004,85 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	9 500,– Kč
Plocha	P	729,82 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	6 933 290,– Kč

Obvyklá cena **6 933 290,– Kč**

II. Obvyklá cena objektu bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. St. 174 (LV č. 108) „jako celek“

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m² zastavěné plochy.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svislé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (komerční objekty).

Srovnatelné nemovité věci

1. Objekt, k.ú. Osek u Radomyšle, okres Strakonice

Pozemek: St. 157, LV 539 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 2.300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2021 15:43:47. Zápis proveden dne 29.04.2021. V-1787/2021-307

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 96, LV 539 Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb.; St. 157, LV 539 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav; 68/10, LV 539; 68/12, LV 539

2. Objekt, k.ú. Radomyšl, okres Strakonice

Pozemek: St. 616, LV 1202 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 622.800,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 21.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2023 08:08:09. Zápis proveden dne 19.04.2023. V-1529/2023-307

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 616, LV 1202 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

3. Objekt, k.ú. Vlachovo Březí, okres Prachatice

Pozemek: St. 473, LV 858 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 08.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 03.01.2024. V-4092/2023-306

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 473, LV 858 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav; 311/64, LV 858

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Osek u Radomyšle, okres Strakonice		
Cena nemovité věci (CN)	2 300 000,– Kč	
Plocha (P)	1 518,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,20	4.517 m ² - lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,80	7.4.2021
Jednotková cena za m ² (JC)	1 195,67 Kč	

2. Objekt, k.ú. Radomyšl, okres Strakonice		
Cena nemovité věci (CN)	622 800,– Kč	
Plocha (P)	519,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	519 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,95	28.3.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	1 052,63 Kč	

3. Objekt, k.ú. Vlachovo Březí, okres Prachatice		
Cena nemovité věci (CN)	1 000 000,– Kč	
Plocha (P)	725,00 m ²	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{technického stavu}	1,00	srovnatelný
K _{pozemku}	1,10	2.523 m ² - lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,95	11.12.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	1 090,84 Kč	

kde $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		1 052,63 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	1 113,05 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		1 195,67 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	1 110,– Kč
Plocha	P	341,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	378 510,– Kč

Obvyklá cena **378 510,– Kč**

III. Obvyklá cena za 1 m² pozemku p.č. St. 174

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen pozemků od realizace prodeje porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně (pozemky komerčně využitelné).

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Vimperk, okres Prachatice

Pozemek: 566/3, LV 10001

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.365.650,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 20.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2023 09:20:00. Zápis proveden dne 17.10.2023. V-3190/2023-306

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 566/3, LV 10001

2. Pozemky, k.ú. Radomyšl, okres Strakonice

Pozemek: 854/9, LV 1104

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2024 13:52:06. Zápis proveden dne 18.07.2024. V-3184/2024-307

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 854/9, LV 1104; 854/10, LV 1104; 854/12, LV 1104

3. Pozemek, k.ú. Vlachovo Březí, okres Prachatice

Pozemek: 312/108, LV 1537

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.028.850,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 02.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2022 13:40:00. Zápis proveden dne 25.08.2022. V-2597/2022-306

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 312/108, LV 1537

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Vimperk, okres Prachatice		
Cena nemovité věci (CN)	1 365 650,- Kč	
Výměra (V)	2 101,00 m ²	
K _{polohy}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,90	22.9.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	505,05 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Radomyšl, okres Strakonice

Cena nemovité věci (CN)	3 400 000,- Kč	
Výměra (V)	6 746,00 m ²	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{datum realizace}	1,00	26.6.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	504,- Kč	

3. Pozemek, k.ú. Vlachovo Březí, okres Prachatice

Cena nemovité věci (CN)	1 028 850,- Kč	
Výměra (V)	1 425,00 m ²	
K _{polohy}	1,10	srovnatelná
K _{přístupu}	1,30	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,85	2.8.2022
Jednotková cena za m ² (JC)	593,99 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{přístupu} \times K_{datum realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		504,- Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 3$	534,35 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		593,99 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	530,- Kč
Výměra	V	1,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	530,- Kč
Obvyklá cena		530,- Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

I) Objekt č.p. 98 - obč. vyb s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 100, p.č. 108/1 a p.č. 108/6

Obvyklá cena objektu č.p. 98 s příslušenstvím a pozemky činí:
6 933 000,- Kč (zaokrouhleno)

II) Objekt bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. St. 174 (LV č. 108)

Obvyklá cena objektu bez čp/če - jiná st. (stavba s pozemkem jako celek)	379 000,- Kč
Pozemek p.č. St. 174 (LV č. 108)	
Výměra pozemku p.č. St. 174	341 m ²
Obvyklá cena pozemku za m ² stanovena komparativní metodou	530,- Kč
Obvyklá cena pozemku p.č. St. 174 (zaokrouhleno)	181 000,- Kč
Objekt bez čp/če - jiná st. (LV č. 117)	
Obvyklá cena objektu bez čp/če - jiná st. po odečtení ceny pozemku na LV č. 108 (379 000,- Kč - 181 000,- Kč = 198 000,- Kč)	
Obvyklá cena objektu bez čp/če - jiná st. (zaokrouhleno)	198 000,- Kč

REKAPITULACE

Obvyklá cena - objekt č.p. 98 - obč. vyb s příslušenstvím a pozemky - určená ze sjednaných cen	6 933 000,- Kč
Obvyklá cena - objekt bez čp/če - jiná st. - určená ze sjednaných cen	198 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	7 131 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 28. 2. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 3703/23-45**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající:

I) z pozemku p.č. St. 100 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 377 m², jehož součástí je stavba: **Strážný, č.p. 98, obč. vyb** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 100), pozemku **p.č. 108/1** - ostatní plocha o výměře 1.424 m² a pozemku **p.č. 108/6** - ostatní plocha o výměře 123 m², vše v k.ú. Strážný, obec Strážný, okres Prachatice.

II) z objektu bez čp/če - jiná st., na pozemku p.č. St. 174 o výměře 341 m² (LV č. 108), v k.ú. Strážný, obec Strážný, okres Prachatice.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

7 131 000,- Kč

Cena slovy: sedmmilionůjednostotřicetjedentisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 19 stran:

Fotodokumentace

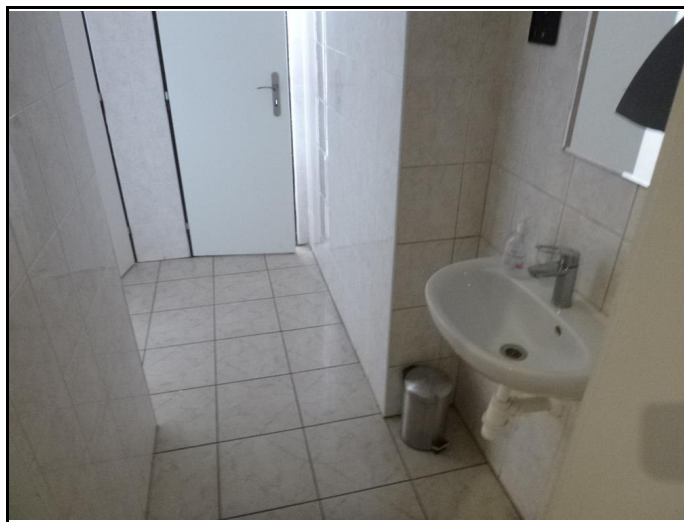
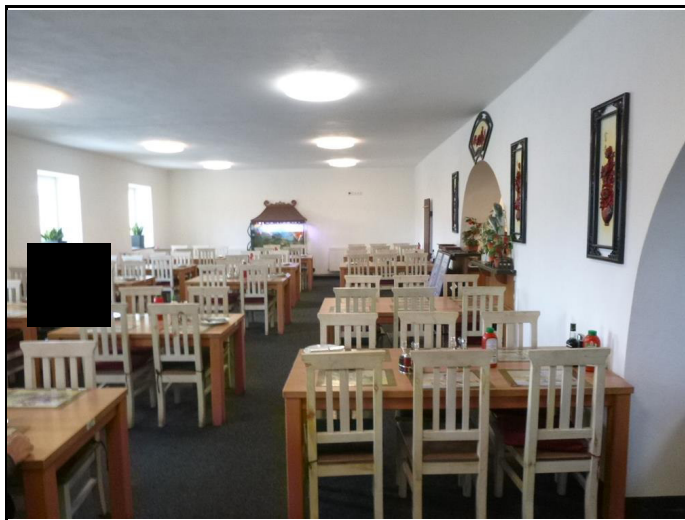
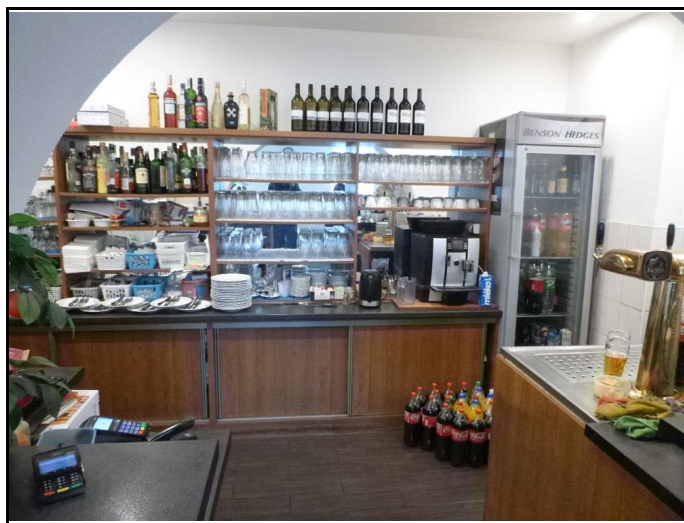
Náhled katastrální mapy

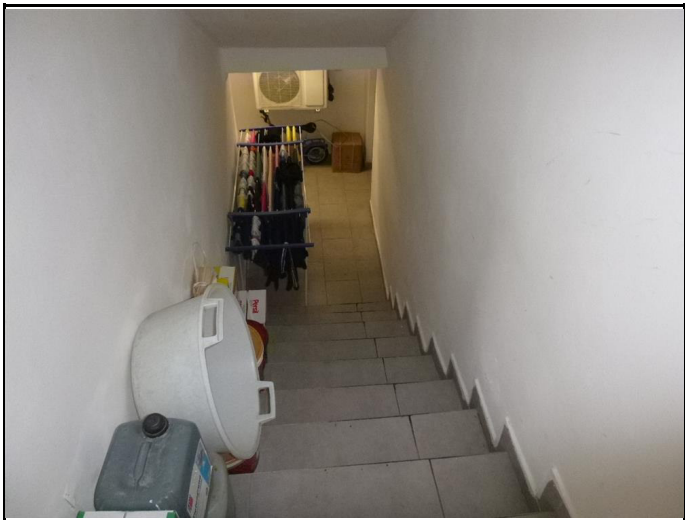
Vyrozumění o ohledání nemovitostí

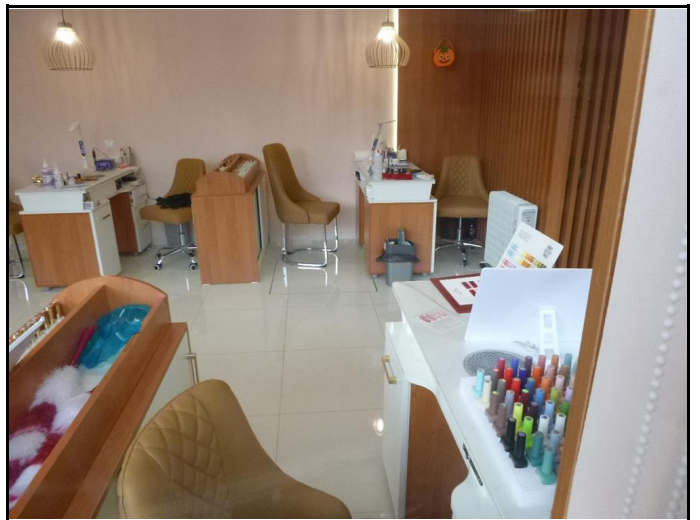
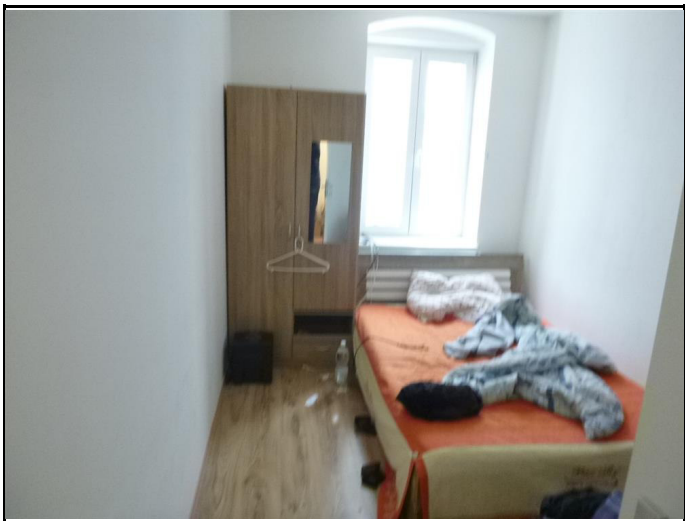
Doručenka vyrozumění

Porovnatelné vzorky

Fotodokumentace



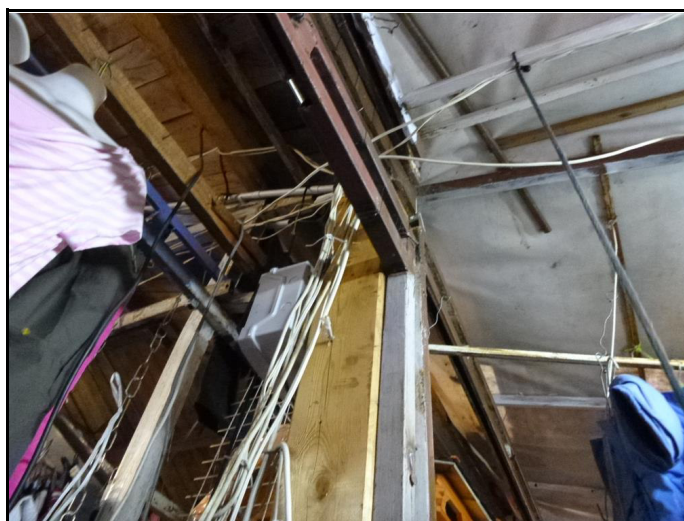
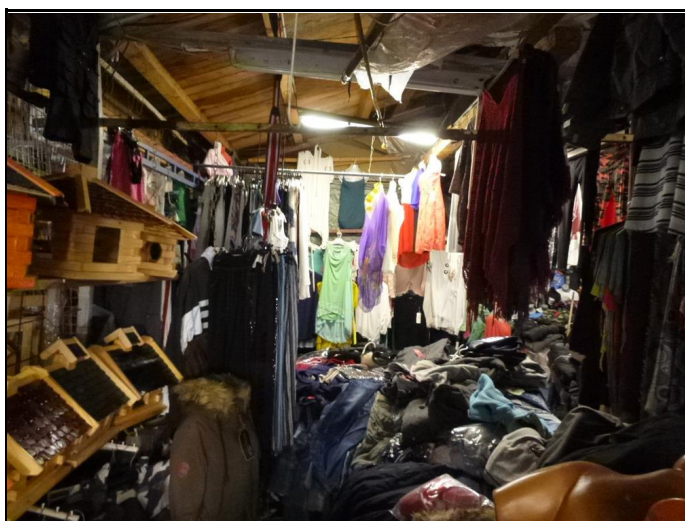


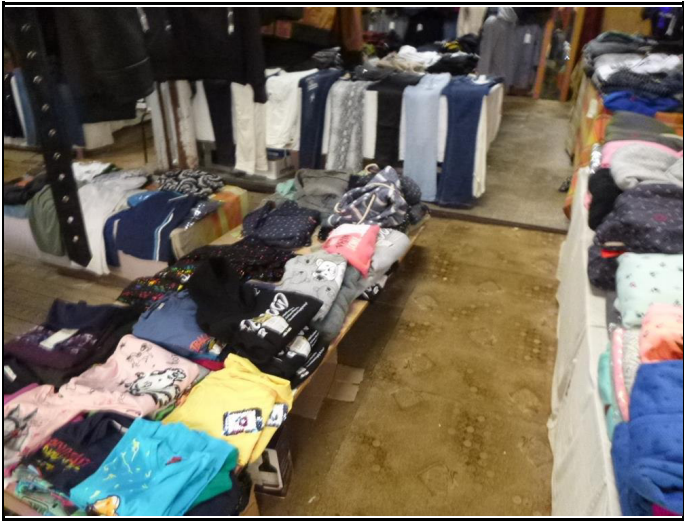




Objekt bez čp/če - jiná st, na pozemku p.č St. 174 (LV č. 108, pozemek není předmětem ocenění)

Objekt bez čp/če - jiná st, na pozemku p.č St. 174 (LV č. 108, pozemek není předmětem ocenění)







EuroRest spol. s r.o.
rok narození : 25122975
č. p. 98
384 43 Strážný

Vyrozumění **o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře**

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

Termín ohledání se určuje na den 10.03.2025, příjezd pracovníka v čase 10:00 - 11:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 03.03.2025

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ: CZ26869004 

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Příloha : Kopie usnesení č.j. 067 EX 3703-23

EuroRest spol. s r.o.
rok narození : 25122975
č. p. 98
384 43 Strážný

Vyrozumění **o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře**

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

Termín ohledání se určuje na den 03.04.2025, příjezd pracovníka v čase 14:00 - 15:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 24.03.2025

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ: CZ26869004 

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Příloha : Kopie usnesení č.j. 067 EX 3703-23

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitostí
ID zprávy: 1488033246
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 7.3.2025 v 09:12:33

Odesílatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové
Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: sphqy98
Typ schránky: Právnícká osoba
Odesílající osoba: Pověřená osoba

Adresát: EuroRest, spol.s.r.o., č.p. 98, 38443 Strážný, CZ
ID schránky: 5jq46jc
Typ schránky: Právnícká osoba

Zmocnění: Nezařadeno
Naše čís. jednací: 067 EX 3703/23
Naše spisová zn.: Nezařadeno
Vaše čís. jednací: 067 EX 3703/23
Vaše spisová zn.: Nezařadeno
K rukám: Nezařadeno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

3.3.2025 v 12:37:56 EV0: Datová zpráva byla podána.
3.3.2025 v 12:37:56 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
7.3.2025 v 09:12:33 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitosti
ID zprávy: 1498914517
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 3.4.2025 v 23:59:59

Odesílatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové
Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: sphqy98
Typ schránky: Právnícká osoba
Odesílající osoba: Pověřená osoba

Adresát: EuroRest, spol.s.r.o., č.p. 98, 38443 Strážný, CZ
ID schránky: 5jq46jc
Typ schránky: Právnícká osoba

Zmocnění: Nezařadeno
Naše čís. jednací: 067 EX 3703/23
Naše spisová zn.: Nezařadeno
Vaše čís. jednací: 067 EX 3703/23
Vaše spisová zn.: Nezařadeno
K rukám: Nezařadeno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

24.3.2025 v 13:32:50 EV0: Datová zpráva byla podána.
24.3.2025 v 13:32:50 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
3.4.2025 v 23:59:59 EV2: Uplynulo 10 dnů od dodání datové zprávy do datové schránky
příjemce, aniž by se do schránky přihlásila osoba, která má s ohledem na
rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu (dle § 18a, odst.
3, zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění). Zpráva byla označena jako
doručená fikcí. Připadl-li 10. den na sobotu, neděli nebo svátek, nastalo
doručení nejbližší následující pracovní den.
4.4.2025 v 14:21:10 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č.
300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné
dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.

Porovnatelný vzorek č. 1



Pozemek: **St. 182/1, LV 741** Součástí je stavba: **Lenora, č.p. 55, obč.vyb**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

8.750.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 23.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.12.2021 09:50:00. Zápis proveden dne 18.01.2022.

Číslo řízení

V-5315/2021-306

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 182/1, LV 741 Součástí je stavba: **Lenora, č.p. 55, obč.vyb;** **272/14, LV 741;** **272/63, LV 741**

Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **St. 25/1, LV 473** Součástí je stavba: **Horní Vltavice, č.p. 40, ubyt.zař**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

18.500.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 27.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2024 11:17:52. Zápis proveden dne 15.01.2025.

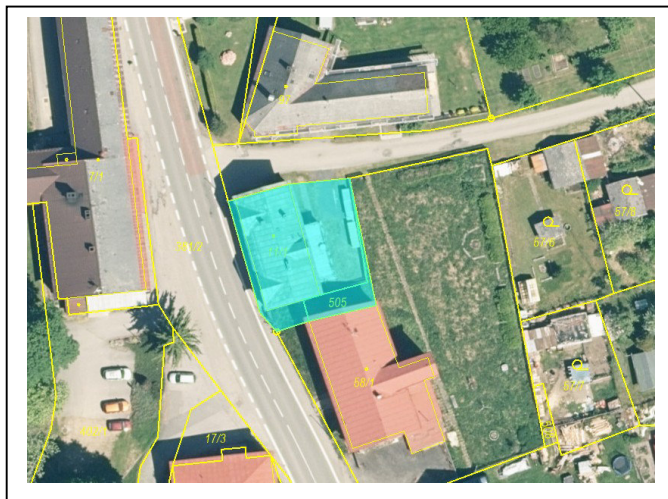
V-4175/2024-306

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 25/1, LV 473 Součástí je stavba: Horní Vltavice, č.p. 40, ubyt.zař; St. 25/2, LV 473 Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.; 13, LV 473; 16/2, LV 473

Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **St. 11/1, LV 459** Součástí je stavba: **Horní Vltavice, č.p. 9, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.608.550,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 2023/09712 ze dne 11.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2023

V-4223/2023-306

09:30:00. Zápis proveden dne 10.01.2024.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 11/1, LV 459 Součástí je stavba: **Horní Vltavice, č.p. 9, rod.dům; 505, LV 459**

Porovnatelný vzorek č. 4



Pozemek: **St. 157, LV 539** Součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.300.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.04.2021 15:43:47. Zápis proveden dne 29.04.2021.

V-1787/2021-307

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

St. 96, LV 539 Součástí je stavba: **bez čp/če, obč.vyb.;** **St. 157, LV 539** Součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav;** **68/10, LV 539;** **68/12, LV 539**

Porovnatelný vzorek č. 5



Pozemek: **St. 616, LV 1202** Součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

622.800,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

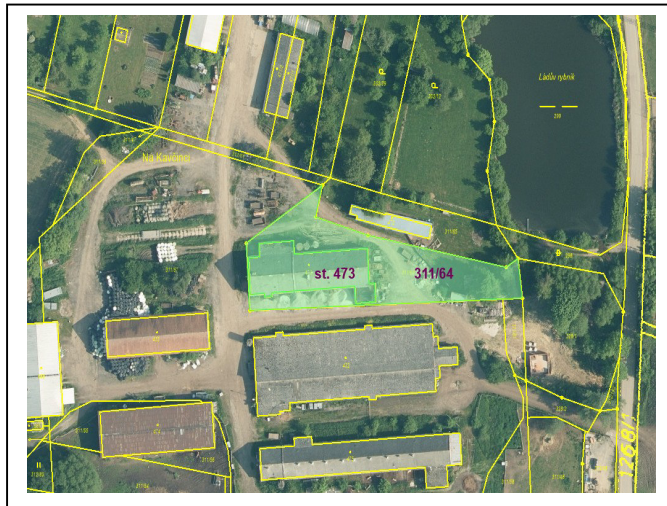
Smlouva kupní ze dne 21.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2023 08:08:09. Zápis proveden dne 19.04.2023.

V-1529/2023-307

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

St. 616, LV 1202 Součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav**

Porovnatelný vzorek č. 6



Pozemek: **St. 473, LV 858** Součástí je stavba: **bez čp/če, zem.stav**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

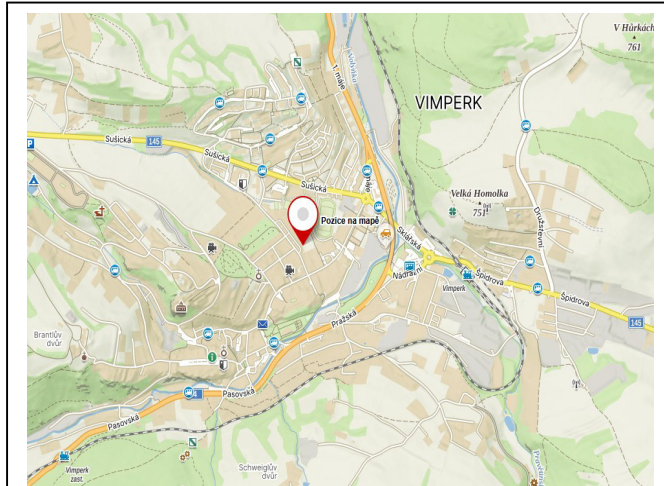
Smlouva kupní ze dne 08.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2023 08:00:00. Zápis proveden dne 03.01.2024.

V-4092/2023-306

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

St. 473, LV 858 Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav; 311/64, LV 858

Porovnatelný vzorek č. 7



Pozemek: **566/3, LV 10001**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.365.650,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

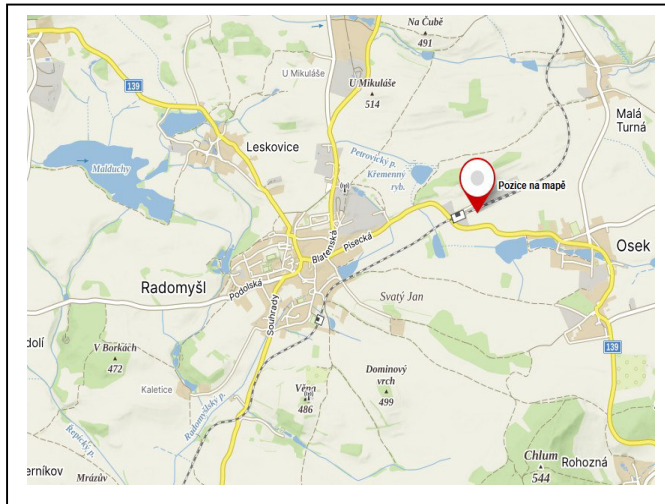
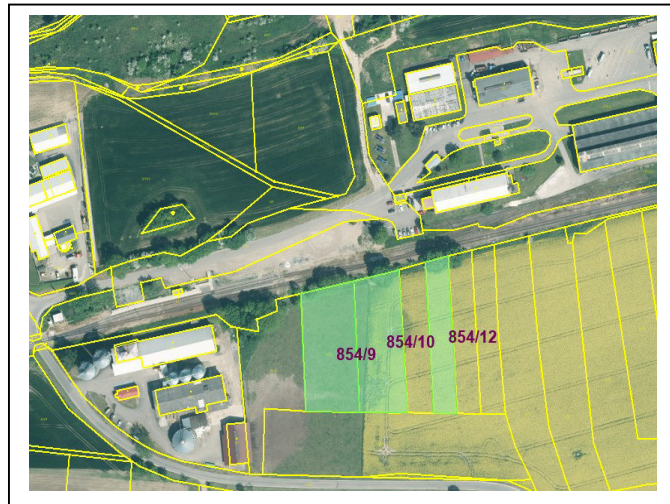
Smlouva kupní ze dne 20.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.09.2023 09:20:00. Zápis proveden dne 17.10.2023.

V-3190/2023-306

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

566/3, LV 10001

Porovnatelný vzorek č. 8



Pozemek: 854/9, LV 1104

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 26.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2024 13:52:06. Zápis proveden dne 18.07.2024.

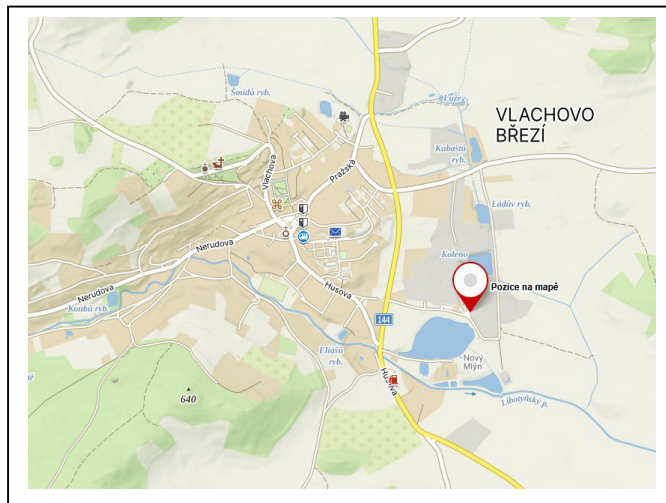
Číslo řízení

V-3184/2024-307

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

854/9, LV 1104; 854/10, LV 1104; 854/12, LV 1104

Porovnatelný vzorek č. 9



Pozemek: **312/108, LV 1537**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.028.850,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Smlouva kupní ze dne 02.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2022 13:40:00. Zápis proveden dne 25.08.2022.

Číslo řízení

V-2597/2022-306

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **312/108, LV 1537**

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **019265/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 22. 4. 2025

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com