

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: 27008/2025

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 85** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Roudná, č.p. 45, obč. vyb** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 85), pozemku **p.č. 80/9** - zahrada a pozemku **p.č. 161/4** - zahrada, vše v k.ú. Roudná nad Lužnicí, obec Roudná, okres Tábor.

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 332/25-21

Číslo položky v evidenci posudků:

031023/2025

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 22. 5. 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 17.6. 2025.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 8. 4. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 332/25-21**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 85** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 797 m², jehož součástí je stavba: **Roudná, č.p. 45, obč. vyb** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 85), pozemku **p.č. 80/9** - zahrada o výměře 810 m² a pozemku **p.č. 161/4** - zahrada o výměře 1.854 m², vše v k.ú. Roudná nad Lužnicí, obec Roudná, okres Tábor.

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 332/25-21**. 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. 461, pro k.ú. Roudná nad Lužnicí, obec Roudná, okres Tábor, vyhotovený objednavatelem dne 8.4.2025.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Roudná nad Lužnicí, obec Roudná, okres Tábor, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 22. 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 Roudná týkající se oceňované lokality.

Smlouva kupní ze dne 12.3.2021.

Stanovisko Městského úřadu Soběslav, odbor výstavby a regionálního rozvoje ze dne 12.5.2025.

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 22. 4. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedkou z rodinného domu č.p. 73.

Další prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 22. 5. 2025 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše, pana Martina Koukoly, pana Tomáše Matěje a vykonavatelů exekutorského úřadu pana Tůmy a pana Soubusty.

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 seříděny, 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.realtymorava.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.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

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

Kraj	Jihočeský
Okres	Tábor
Obec	Roudná
Katastrální území	Roudná nad Lužnicí (741591)
Část obce	Roudná
Číslo popisné	45
PSČ	392 01
Počet obyvatel	582
List vlastnictví číslo	461
Vlastník	DDP Jižní Čechy, s.r.o. č. p. 45, 39201 Roudná

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění souboru nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 85 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 797 m², jehož součástí je stavba: **Roudná, č.p. 45, obč. vyb** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 85), pozemku p.č. 80/9 - zahrada o výměře 810 m² a pozemku p.č. 161/4 - zahrada o výměře 1.854 m², vše v k.ú. Roudná nad Lužnicí, obec Roudná, okres Tábor.

Při místním šetření bylo pracovníkem Znalecké kanceláře zjištěno, že výše uvedený objekt ke dni ocenění prochází rekonstrukcí, během, které byla provedena přístavba a nadstavba levé části objektu (pohled z příjezdové komunikace na pozemku p.č. 446/6), která není stavebně dokončena (chybí část obvodového zdiva a zastřešení) a byla zahájena modernizace vnitřního vybavení (z důvodu neumožnění prohlídky nebylo možné přesně identifikovat jednotlivé prvky modernizace vnitřního vybavení).

Dne 22.8.2024 byla Městským úřadem Soběslav, odbor výstavby a regionálního rozvoje, vydal VÝZVU č. II - BEZODKLADNÉ ZASTAVENÍ PRACÍ, stavební úpravy a přístavba a nástavba objektu občanské vybavenosti - bývalý Penzion Ženíšek, na pozemku p.č. St. 85, v katastrálním území Roudná nad Lužnicí, **které byly prováděny bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu nebo v rozporu s ním.**

Předmět ocenění je situován v okrajové, zastavěné části obce Roudná a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 744 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví České republiky a dále na pozemcích p.č. 446/6 - ostatní plocha a p.č. 482 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví obce Roudná. Předmět ocenění se nachází na adrese Roudná č.p. 45, 392 01 Roudná. Parkování je možné na vlastních pozemcích nebo na veřejném negarantovaném místě (komunikace). Pozemky leží v mírně sklonitém terénu a tvoří funkční celek.

Dle platného územního plánu obce Roudná (zveřejněného na aktuálních www stránkách obce) jsou pozemky vedeny v plochách stabilizovaných „OV - plochy občanského vybavení“.

Dle sdělení účastnice místního šetření a informací ČSÚ se v obci Roudná nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Dle místního šetření a dle dostupných podkladových materiálů byl objekt původně užíván jako ubytovací zařízení (penzion, hotel) se zázemím (restaurace, bar) s kompletním sociálním zařízením a příslušenstvím (sklad a kůlna) na pozemcích p.č. St. 85 a p.č. 80/9. Pozemek p.č. 161/4 byl užíván jako parkoviště nebo autobazar.

Soubor nemovitých věcí sestává z:

Původní objekt ubytovacího zařízení č.p. 45 - obč. vyb, na pozemku p.č. St. 85, včetně pozemku p.č. St. 85 a pozemku p.č. 80/9 a příslušenství

Objekt č.p. 45 - obč. vyb, na pozemku p.č. St. 85

Jedná se o zděný, podsklepený objekt, se dvěma nadzemními podlažími a s využitým podkrovím pod sedlovou střechou s polovalbami krytou taškou betonovou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Dle místního šetření a dle dostupných podkladových materiálů byl objekt původně užíván jako ubytovací zařízení (penzion, hotel) se zázemím (restaurace, bar) a s kompletním sociálním zařízením a s příslušenstvím (sklad a kůlna).

Ke dni ocenění bylo zjištěno, že v objektu byla započata modernizace vnitřního vybavení, po jejímž dokončení měl tento sloužit jako domov pro seniory s náležitým sociálním, administrativním a technickým zázemím.

Základy včetně zemních prací:	smíšené <i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné
Stropy:	*
Krov, střecha:	sedlová s polovalbami
Krytina střech:	taška betonová
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody - parapety <i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	*
Úprava vnějších povrchů:	vápenné hladké omítky, kamenný obklad
Vnitřní obklady keramické:	*
Schody:	*
Dveře:	*
Okna:	dřevěná Euro okna, plastová zdvojená
Povrchy podlah:	*
Vytápění:	*
Elektroinstalace:	220V/400V
Bleskosvod:	ANO
Vnitřní vodovod:	*
Vnitřní kanalizace:	*
Vnitřní plynovod:	*
Ohřev vody:	*
Vybavení kuchyní:	*
Vnitřní hygienické vybavení:	*
Výtahy:	*
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, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností, které měly vliv na celkové prodloužení životnosti objektu. Poslední rekonstrukce objektu byla započata v roce 2021. Byla provedena přístavba a nadstavba levé části objektu

(pohled z příjezdové komunikace na pozemku p.č. 446/6), která není ke dni ocenění dokončena (chybí část obvodového zdiva a zastřešení) a byla zahájena modernizace vnitřního vybavení, která není ke dni ocenění stavebně a technicky dokončena. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako zhoršený.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Objekt neevidovaný v KN - sklad, na pozemku p.č. 80/9

Jedná se o zděný, přízemní objekt pod pultovou střechou krytou plechovou krytinou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru.

Základy včetně zemních prací:	betonové <i>s izolací</i>
Svislé konstrukce:	zděné
Stropy:	*
Krov, střecha:	pultový
Krytina střech:	plechová
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody <i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	*
Úprava vnějších povrchů:	vápenné hladké omítky
Schody:	*
Dveře:	*
Okna:	dřevěná Euro okna, plastová zdvojená
Povrchy podlah:	*
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	NE
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, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 20 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností, které měly vliv na celkové prodloužení životnosti objektu. Poslední rekonstrukce objektu byla započata v roce 2021, která ke dni ocenění není dokončena. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

Objekt neevidovaný v KN - kůlna, na pozemku p.č. 80/9

Jedná se o dřevěný, přízemní objekt kůlny pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Přesná vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Základy včetně zemních prací:	smíšené
Svislé konstrukce:	dřevěné
Stropy:	*
Krov, střecha:	sedlový
Krytina střech:	taška pálená
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody <i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	*
Úprava vnějších povrchů:	běžný nátěr
Schody:	*
Dveře:	*
Vrata:	dřevěná
Okna:	dřevěná zdvojená
Povrchy podlah:	*
Elektroinstalace:	*
Bleskosvod:	NE
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, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 30 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 stavba ve špatném stavu.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - zídka
- oplocení - dřevěné latě na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- vrata ocelová 2x
- opěrná zídka
- zpevněné plochy
- přípojky IS

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- občanská vybavenost obce na dobré úrovni

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- horší docházková vzdálenost do centra obce
- údržba a stavebně technický stav na mírně horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

Pozemek p.č. 161/4 s příslušenstvím

Jedná se o ocenění nemovité věci - pozemku **p.č. 161/4** - zahrada o výměře 1.854 m², v k.ú. Roudná nad Lužnicí, obec Roudná, okres Tábor, který je situovaný v okrajové, zastavěné části obce Roudná, v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné zpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 744 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví státu, a dále na pozemcích p.č. 446/6 - ostatní plocha a p.č. 482 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví: Obec Roudná, č.p. 46, 392 01 Roudná.

Parkování je možné na vlastním pozemku. Dle platného územního plánu obce Roudná (zveřejněného na aktuálních [www stránkách obce](http://www.strankach-obce.cz)) je pozemek veden v plochách stabilizovaných „OV - plochy občanského vybavení“.

Dle sdělení účastnice místního šetření a informací ČSÚ se v obci Roudná nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace a obecní vodovod.

Při místním šetření bylo zjištěno příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- oplocení - drátěné pletivo na betonových sloupcích a betonové podezdívce
- vrata pozinkovaná
- opěrná zídka betonová

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.

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 - objekt č.p. 45 - obč. vyb s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 85 a p.č. 80/9

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:

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m² celkové podlahové plochy. S ohledem na stavebně technický stav zjištěný při místním šetření a neexistenci stavebního povolení je podlahová plochy převzata ze zastavěné plochy jednotlivých podlaží objektu č.p. 45, prostřednictvím redukce koeficientem 0,85.

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 staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase (koeficient sleduje sice vývoj cen rodinných domů, ale jeho použití považujeme za přesnější a průkaznější než konstrukci vývoje cen srovnatelných objektů založenou na odborném odhadu);
- **koeficient právního stavu** vyjadřuje vliv nedokončené rekonstrukce bez vydaného stavebního povolení či jiného opatření oproti porovnatelným vzorkům.

Srovnatelné nemovité věci

1. Objekt, k.ú. Tábor, okres Tábor

Pozemek: 48, LV 10001 *Součástí je stavba: Tábor, č.p. 10, obč.vyb.*
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 34.350.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí
Smlouva kupní č. 2023/00850 ze dne 19.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2023 08:40:00. Zápis proveden dne 16.05.2023. Číslo řízení V-2534/2023-308
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 48, LV 10001 *Součástí je stavba: Tábor, č.p. 10, obč.vyb.*

2. Objekt, k.ú. Veselí nad Lužnicí, okres Tábor

Pozemek: 702/2, LV 4749 *Součástí je stavba: Veselí nad Lužnicí I, č.p. 612, obč.vyb*
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 12.000.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 16.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2024 13:40:51. Zápis proveden dne 10.01.2025. V-8163/2024-308
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 700/6, LV 4749; 702/2, LV 4749 *Součástí je stavba: Veselí nad Lužnicí I, č.p. 612, obč.vyb*

3. Objekt, k.ú. Sezimovo Ústí, okres Tábor

Pozemek: St. 2717/1, LV 5733 *Součástí je stavba: Sezimovo Ústí, č.p. 1073, obč.vyb*
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 6.100.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 03.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2022 14:00:09. Zápis proveden dne 08.02.2022. V-388/2022-308
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: St. 2717/1, LV 5733 *Součástí je stavba: Sezimovo Ústí, č.p. 1073, obč.vyb;* St. 2718, LV 5733
Součástí je stavba: bez čp/če, obč.vyb; 127/6, LV 5733; 127/7, LV 5733

4. Objekt, k.ú. Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec

Pozemek: 1190, LV 4051 *Součástí je stavba: Jindřichův Hradec IV, č.p. 7, rod.dům*
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 20.800.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 22.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2022 11:20:00. Zápis proveden dne 20.07.2022. V-4770/2022-303
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 1189, LV 4051; 1190, LV 4051 *Součástí je stavba: Jindřichův Hradec IV, č.p. 7, rod.dům*

5. Objekt, k.ú. Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec

Pozemek: 126, LV 52 *Součástí je stavba: Jindřichův Hradec I, č.p. 168, rod.dům*
Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 5.200.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 24.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2025 11:03:46. Zápis proveden dne 21.03.2025. V-1181/2025-303
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
pozemky: 126, LV 52 *Součástí je stavba: Jindřichův Hradec I, č.p. 168, rod.dům*

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Tábor, okres Tábor		
Cena nemovité věci (CN)	34 350 000,– Kč	
Plocha (P)	2 412,00 m ²	
K _{polohy}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	1.492 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,93	25.4.2023
K _{právního stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
Jednotková cena za m ² (JC)	10 546,29 Kč	

2. Objekt, k.ú. Veselí nad Lužnicí, okres Tábor		
Cena nemovité věci (CN)	12 000 000,– Kč	
Plocha (P)	576,30 m ²	
K _{polohy}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	1.072 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	19.12.2024
K _{právního stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
Jednotková cena za m ² (JC)	10 954,59 Kč	

3. Objekt, k.ú. Sezimovo Ústí, okres Tábor		
Cena nemovité věci (CN)	6 100 000,– Kč	
Plocha (P)	283,90 m ²	
K _{polohy}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,25	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,95	578 m ² - mírně lepší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,86	17.1.2022
K _{právního stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
Jednotková cena za m ² (JC)	13 282,42 Kč	

4. Objekt, k.ú. Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec		
Cena nemovité věci (CN)	20 800 000,– Kč	
Plocha (P)	953,00 m ²	
K _{polohy}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	1,00	1.490 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	0,90	28.6.2022
K _{právního stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
Jednotková cena za m ² (JC)	13 918,10 Kč	

5. Objekt, k.ú. Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec		
Cena nemovité věci (CN)	5 200 000,– Kč	
Plocha (P)	387,00 m ²	
K _{polohy}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{vybavení}	1,00	srovnatelné
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,90	158 m ² - horší pozemkové zázemí
K _{datum realizace}	1,00	28.2.2025
K _{právního stavu}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
Jednotková cena za m ² (JC)	11 905,63 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		10 546,29 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\Sigma JC / 5$	12 121,41 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		13 918,10 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	12 120,– Kč
Plocha	P	1 045,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × P	12 665 400,– Kč

Obvyklá cena (zaokrouhleno) 12 670 000,– Kč

II. Obvyklá cena - pozemek p.č. 161/4 v ÚP jako „OV - plochy občanského vybavení“

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 stavební připravenosti** vyjadřuje rozdílnost stavební připravenosti porovnatelného vzorku (přípojky na inženýrské sítě, porosty na pozemku, vjezd na pozemek, vytyčení, případně oplocení),
- **koeficient přístupu** vyjadřuje rozdílnost v zajištění přístupu k pozemkům (právní / skutečný, zpevněný / nezpevněný),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase (koeficient sleduje sice vývoj cen stavebních pozemků, ale jeho použití považujeme za přesnější a průkaznější než konstrukci vývoje cen srovnatelných pozemků založenou na odborném odhadu).

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Tábor, okres Tábor

Pozemek: 5591/10, LV 16164

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 3.097.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2024 10:16:52. Zápis proveden dne 17.04.2024. V-2040/2024-308

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 5591/10, LV 16164

2. Pozemky, k.ú. Veselí nad Lužnicí, okres Tábor

Pozemek: 858/10, LV 10001

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 14.382.050,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní 2/KS-ORG/2023 ze dne 19.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2023 10:37:02. Zápis proveden dne 14.02.2023. V-503/2023-308

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

pozemky: 818/4, LV 10001; 818/5, LV 10001; 818/6, LV 10001; 818/8, LV 10001; 818/14, LV 10001; 840/2, LV 10001; 858/9, LV 10001; 858/10, LV 10001; 2806/10, LV 10001; 2806/11, LV 10001; 2806/12, LV 10001

3. Pozemky, k.ú. Sezimovo Ústí, okres Tábor

Pozemek: 725/14, LV 10001

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.503.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2024 08:17:23. Zápis proveden dne 10.01.2025.

V-8168/2024-308

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 725/14, LV 10001

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Tábor, okres Tábor		
Cena nemovité věci (CN)	3 097 000,– Kč	
Výměra (V)	2 002,00 m ²	
K _{polohy}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,96	27.3.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	1 220,76 Kč	

2. Pozemky, k.ú. Veselí nad Lužnicí, okres Tábor		
Cena nemovité věci (CN)	14 382 050,– Kč	
Výměra (V)	14 601,00 m ²	
K _{polohy}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,00	srovnatelná
K _{přístupu}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	0,92	23.1.2023
Jednotková cena za m ² (JC)	991,35 Kč	

3. Pozemky, k.ú. Sezimovo Ústí, okres Tábor		
Cena nemovité věci (CN)	1 503 000,– Kč	
Výměra (V)	1 002,00 m ²	
K _{polohy}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{stavební připravenosti}	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{přístupu}	1,00	srovnatelný
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	1,00	20.12.2024
Jednotková cena za m ² (JC)	1 136,36 Kč	

$$\text{kde JC} = (\text{CN} / \text{V}) / (\text{K}_{\text{polohy}} \times \text{K}_{\text{stavební připravenosti}} \times \text{K}_{\text{přístupu}} \times \text{K}_{\text{příslušenství}} \times \text{K}_{\text{datum realizace}})$$

Minimální jednotková cena za m ²		991,35 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	Σ JC / 3	1 116,16 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		1 220,76 Kč

Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	1 120,– Kč
Výměra	V	1 854,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	2 076 480,– Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		2 080 000,– 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.

REKAPITULACE

Obvyklá cena - objekt č.p. 45 - obč. vyb s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 85 a p.č. 80/9 - určená ze sjednaných cen	12 670 000,- Kč
Obvyklá cena - pozemek p.č. 161/4 v ÚP jako „OV - plochy občanského vybavení“ - určená ze sjednaných cen	2 080 000,- Kč
Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	14 750 000,- 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 8. 4. 2025, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 332/25-21**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 85** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 797 m², jehož součástí je stavba: **Roudná, č.p. 45, obč. vyb** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 85), pozemku **p.č. 80/9** - zahrada o výměře 810 m² a pozemku **p.č. 161/4** - zahrada o výměře 1.854 m², vše v k.ú. Roudná nad Lužnicí, obec Roudná, okres Tábor.

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

14 750 000,- Kč

Cena slovy: čtrnáctmilionůsedmsetpadesáttisíc 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 25 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Stanovisko Městského úřadu Soběslav, odbor výstavby a regionálního rozvoje ze dne 12.5.2025

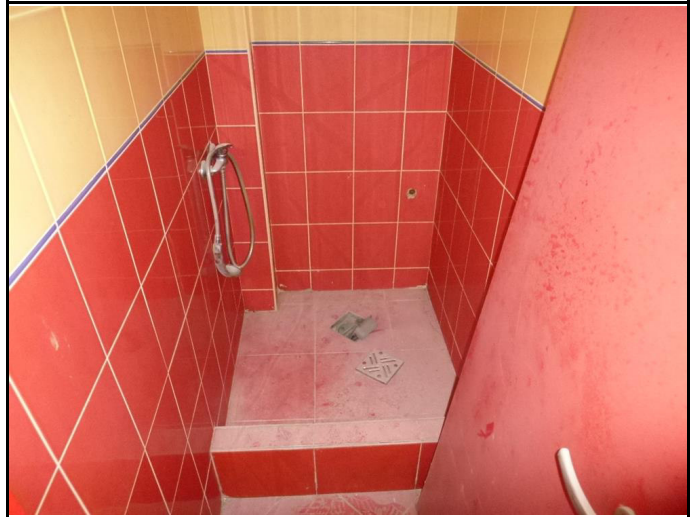
Vyrozumění o ohledání nemovitostí

Doručenka vyrozumění

Porovnatelné vzorky

Fotodokumentace

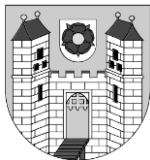












MĚSTSKÝ ÚŘAD SOBĚSLAV

Odbor výstavby a regionálního rozvoje

náměstí Republiky 59, Soběslav I, 392 01 Soběslav

ID záměru:

ID řízení:

č. j.:

spis. zn.:

vyřizuje:

telefon:

e-mail:

datum:

MS/10467/2025

MS/10134/2025/Pří

Martin Příplata

381508146

priplata@musobeslav.cz

12. 05. 2025

**Podkonický Juraj, JUDr., Ph. D. - soudní
exekutor**

Evropská 663/132

160 00 Praha 6-Dejvice

0567 EX 332/25 z n6.5.2025

STANOVISKO

**Podkonický Juraj, JUDr., Ph. D. - soudní exekutor, IČO 49720821, Evropská 663/132, 160 00
Praha 6-Dejvice**

(dále jen "žadatel") dne 07. 05. 2025 podal žádost o vydání závazného poskytnutí součinnosti:

ke stavbě č.p. 45 Roudná nad Lužnicí (občanská vybavenost)

(dále jen "záměr") na pozemku 85 v katastrálním území Roudná nad Lužnicí.

Odbor výstavby a regionálního rozvoje Městského úřadu v Soběslavi, jako dotčený orgán příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 30 odst. 3 písm. a) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), sděluje

- Objekt dříve sloužil a byl kolaudován jako „Penzion Ženíšek", nyní tam proběhly stavební úpravy, přístavba a nástavba objektu bez povolení stavebního úřadu.
- Rozsah vnitřních úprav není stavebnímu úřadu znám pro neumožnění provedení kontrolní prohlídky.
- Podklady v příloze zasíláme

Martin Příplata

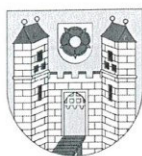
pracovník odboru výstavby a regionálního rozvoje

Obdrží:

účastníci (dodejky)

Podkonický Juraj, JUDr., Ph. D. - soudní exekutor, IDDS: scxg8vg

sídlo: Evropská č.p. 663/132, 160 00 Praha 6-Dejvice

**MĚSTSKÝ ÚŘAD SOBĚSLAV**

Odbor výstavby a regionálního rozvoje

náměstí Republiky 59, Soběslav I, 392 01 Soběslav

VYPRAVENO DNE

23. 08. 2024

Spis. zn.: MS/24683/2023/Pří
Č. j.: MS/20237/2024
Vyřizuje: Martin Příplata
Telefon: 381508146
E-mail: priplata@musobeslav.cz
Datum: 22. 08. 2024

DDP Jižní Čechy, s.r.o.
Roudná 45
392 01 Soběslav

VÝZVA č II**BEZODKLADNÉ ZASTAVENÍ PRACÍ**

Odbor výstavby a regionálního rozvoje Městského úřadu v Soběslavi, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), podle § 134 odst. 4 stavebního zákona

v y z ý v á

stavebníka, kterým je

DDP Jižní Čechy, s.r.o., IČO 09998519, Roudná 45, 392 01 Soběslav,

k bezodkladnému zastavení prací na stavbě

stavební úpravy a přístavba a nástavba objektu občanské vybavenosti – bývalý Penzion Ženíšek

na pozemku st. p. 85 v katastrálním území Roudná nad Lužnicí, které jsou prováděny bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu nebo v rozporu s ním.

Poučení:

Pokud stavebník neuposlechne výzvu k zastavení prací na stavbě, dopustí se přestupku podle § 178 odst. 2 písm. j) stavebního zákona, za který lze uložit pokutu do 200 000 Kč.

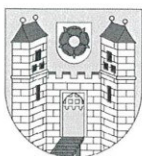
MĚSTSKÝ ÚŘAD
odbor výstavby a regionálního rozvoje
Soběslav
(0)

Martin Příplata
pracovník odboru výstavby a regionálního rozvoje

Seznam vypravení dokumentu č. j. MS/20237/2024, sp. zn. MS/24683/2023/04

Strana 1
12.5.2025 - 13:44:05

Adresát	Způsob vypravení	Slav	Vypraveno	Vráčeno	Doručeno	Čárový kód
DDP Jižní Čechy, s.r.o., Roudná 45, 39201 Soběslav, Id DS: 2wycifv	do datové schránky	doručeno	23.08.2024	03.09.2024	02.09.2024	SOBESS02501159

**MĚSTSKÝ ÚŘAD SOBĚSLAV**

Odbor výstavby a regionálního rozvoje

náměstí Republiky 59, Soběslav I, 392 01 Soběslav

Spis. zn.: MS/08122/2023/Pří
Č. j.: MS/09911/2023
Vyřizuje: Martin Příplata
Telefon: 381508146
E-mail: priplata@musobeslav.cz
Datum: 28. 04. 2023

PROTOKOL

Protokol o úkonu, který provedl odbor výstavby a regionálního rozvoje Městského úřadu v Soběslavi ve věci

Kontroly stavby

na stavbu:

Bývalé pohostinství Ženíšek

na pozemku st. p. 85 v katastrálním území Roudná nad Lužnicí v řízení zahájeném na žádost, kterou dne 05.04.2023 podal(a)

DDP Jižní Čechy, s.r.o., IČO 09998519, Roudná 45, 392 01 Soběslav

(dále jen "žadatel").

Úkon byl zahájen v 12,00 hodin dne 28. 04. 2023.

Přítomni:

DDP Jižní Čechy, s.r.o., Roudná 45, 392 01 Soběslav

Zastoupená: Michal Prchlík, Mgr. Ivan Šedivý

MĚSTSKÝ ÚŘAD
odbor výstavby a regionálního rozvoje
Soběslav

MĚÚ OVRR SOBĚSLAV - MARTIN PŘÍPLATA

MĚÚ OŽP SOBĚSLAV - ING. MARIE STAŇKOVÁ

Průběh úkonu:

MÍSTO STAVBY BYLO PROHLÉDNUTO Z
VEŘEJNÉ KOMUNIKACE. BYLO ZJIŠTĚNO
ŽE NA OBJEKTU Č. P. 45 JE ZAPOČATO

Č.j. MS/09911/2023

str. 2

S NÁSTAVBOU.

O STAVU STAVBY BYLA POKLÁDÁNA
FOTODOKUMENTACE.

VLASTNÍK STAVBY - ZÁSTUPCE Fa.

DPP JIŽNÍ ČECHY A.S. IČO 999 8519

SE KE KONTROLNÍ PROMĚŘCE BEZ

OMLOUVY NEDOSTAVIL.

ZÁSTUPCI MĚLI OVĚRIT A MĚLI ŽE
SOBĚŠČAV NA MÍSTĚ SETRUVALI DO
12.30. NÁSLEDNĚ PROVEDLI ZÁPIS
DO PROTOKOLU.

STAVEBNÍK OBDRŽEL VÝZVU K ÚČÁSTI
NA KONTROLNÍ PROMĚŘCE S POUČENÍM
NEUPOUŽÍVÁNÍ KONTROLNÍ PROMĚŘKY DNE
14.4.2023 PROSTŘEDNICTVÍM PÁTOVÉ SCHÉMATKY.

SKONČENO, PŘEČTENO, PODEPSÁNO



Č.j. MS/09911/2023

str. 3

Podpisy všech přítomných:

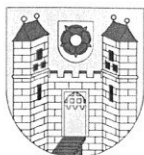
DDP Jižní Čechy, s.r.o.

Důvody odepření podpisu:

Námítky proti obsahu protokolu:

Úkon byl skončen v 12³⁰ hodin dne 28.04.2023.

Zapsal: Martin Příplata

**MĚSTSKÝ ÚŘAD SOBĚSLAV**

Odbor výstavby a regionálního rozvoje

náměstí Republiky 59, Soběslav I, 392 01 Soběslav

VYPRAVENO DNE

- 5. 04. 2023

Spis. zn.: MS/08122/2023/Pří

Č. j.: MS/08122/2023

Vyřizuje: Martin Příplata

Telefon: 381508146

E-mail: priplata@musobeslav.cz

Datum: 05. 04. 2023

DDP Jižní Čechy, s.r.o.**Roudná 45****392 01 Soběslav****VÝZVA****K ÚČASTI NA KONTROLNÍ PROHLÍDCE**

Odbor výstavby a regionálního rozvoje Městského úřadu v Soběslavi, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"),

v y z ý v á

podle § 133 odst. 4 stavebního zákona k účasti na kontrolní prohlídce, která se bude konat

28. dubna 2023 (pátek) v 12,00 hodin

se schůzkou pozvaných na místě stavby.

Kontrolní prohlídka podle ustanovení § 133 a § 134 stavebního zákona a § 18q vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu bude provedena na stavbě:

Bývalé pohostinství Ženíšek Roudná

na pozemku st. p. 85 v katastrálním území Roudná nad Lužnicí, jejímž stavebníkem a vlastníkem je

DDP Jižní Čechy, s.r.o., IČO 09998519, Roudná 45, 392 01 Soběslav

(dále jen "stavebník").

Stavebník při kontrolní prohlídce předloží tyto doklady:

Stavební povolení vznikající stavby

Poučení:

Stavební úřad může podle § 173 odst. 1 stavebního zákona uložit pořádkovou pokutu do 50 000 Kč tomu, kdo závažným způsobem ztěžuje provedení kontrolní prohlídky tím, že:

Č.j. MS/08122/2023

str. 2

- znemožňuje oprávněné úřední osobě nebo osobě jí přizvané vstup na svůj pozemek nebo stavbu
- nezúčastní se na výzvu kontrolní prohlídky, ač je k tomu podle tohoto zákona povinen.

Stavebník je povinen podle § 152 odst. 3 písm. d) stavebního zákona umožnit provedení kontrolní prohlídky, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit.

Stavbyvedoucí je povinen podle § 153 odst. 2 stavebního zákona vytvářet podmínky pro kontrolní prohlídku stavby.

Vlastník stavby je povinen podle § 154 odst. 1 písm. c) stavebního zákona umožnit kontrolní prohlídku stavby, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit.

Vlastník zařízení, které podléhá stavebnímu zákonu, je povinen podle § 154 odst. 2 písm. c) stavebního zákona umožnit kontrolní prohlídku zařízení, a pokud tomu nebrání vážné důvody, této prohlídce se zúčastnit,

Podle § 157 odst. 2 stavebního zákona je osoba provádějící kontrolní prohlídku stavby oprávněna provádět záznamy do stavebního deníku.

MĚSTSKÝ ÚŘAD
odbor výstavby a regionálního rozvoje
Soběslav
(9)



Martin Příplata
pracovník odboru výstavby a regionálního rozvoje

Obdrží:

účastníci (dodejky)

DDP Jižní Čechy, s.r.o., IDDS: 2wycifv

sídlo: Roudná č.p. 45, 392 01 Soběslav

Seznam vypravení dokumentu č. j. MS/08122/2023, sp. zn. MS/08122/2023/01						Strana 1	
						28.4.2023 - 09:18:40	
Adresát	Způsob vypravení	Stav	Vypraveno	Vráčeno	Doručeno	Čárový kód	
DDP Jižní Čechy, s.r.o., Roudná 45, 39201 Soběslav, Id DS: 2wycifv	do datové schránky	doručeno	05.04.2023	18.04.2023	17.04.2023	SOBESS02193644	

Správní služba 4.33 - Geovap spol. s r. o.



DPP Jižní Čechy s.r.o.
rok narození : 9998519
č. p. 45
392 01 Roudná

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 22.04.2025, příjezd pracovníka v čase 09:30 - 10:30 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 14.04.2025

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 332-25**

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitostí
ID zprávy: 1509267081
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 24.4.2025 v 09:43:10

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

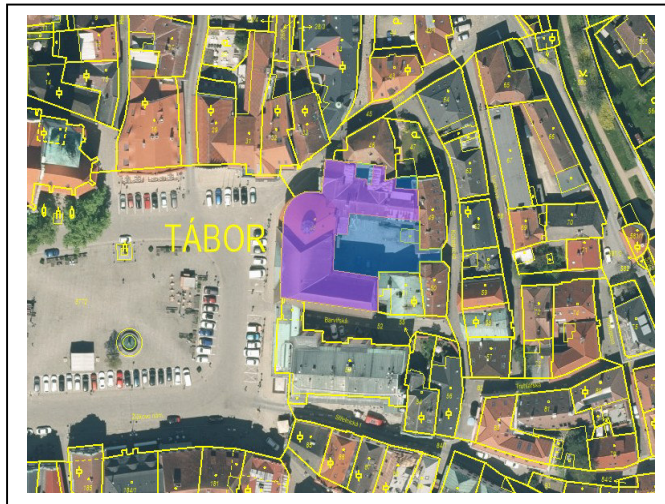
Adresát: DDP Jižní Čechy, s.r.o., č.p. 45, 39201 Roudná, CZ
ID schránky: 2wycifv
Typ schránky: Právnícká osoba

Zmocnění: Nezařadeno
Naše čís. jednací: 067 EX 332/25
Naše spisová zn.: Nezařadeno
Vaše čís. jednací: 067 EX 332/25
Vaše spisová zn.: Nezařadeno
K rukám: Nezařadeno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

14.4.2025 v 13:44:38 EV0: Datová zpráva byla podána.
14.4.2025 v 13:44:38 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
24.4.2025 v 09:43:10 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: **48, LV 10001** Součástí je stavba: **Tábor, č.p. 10, obč.vyb.**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

34.350.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

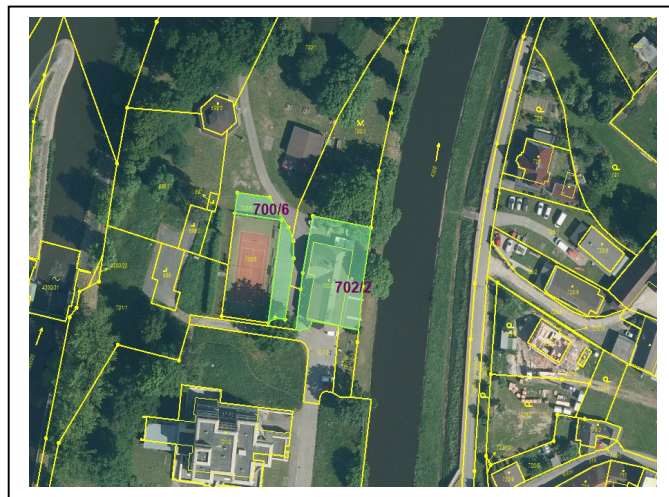
Smlouva kupní č. 2023/00850 ze dne 19.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2023

V-2534/2023-308

08:40:00. Zápis proveden dne 16.05.2023.

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **48, LV 10001** Součástí je stavba: **Tábor, č.p. 10, obč.vyb.**

Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **702/2, LV 4749** Součástí je stavba: **Veselí nad Lužnicí I, č.p. 612, obč.vyb**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

12.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 16.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2024 13:40:51. Zápis proveden dne 10.01.2025.

V-8163/2024-308

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

700/6, LV 4749; 702/2, LV 4749 Součástí je stavba: **Veselí nad Lužnicí I, č.p. 612, obč.vyb**

Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **St. 2717/1, LV 5733** Součástí je stavba: **Sezimovo Ústí, č.p. 1073, obč.vyb**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

6.100.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 03.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2022 14:00:09. Zápis

V-388/2022-308

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

pozemky:

St. 2717/1, LV 5733 Součástí je stavba: **Sezimovo Ústí, č.p. 1073, obč.vyb**; **St. 2718, LV 5733**
Součástí je stavba: **bez čp/če, obč.vyb**; **127/6, LV 5733**; **127/7, LV 5733**

Porovnatelný vzorek č. 4



Pozemek: **1190, LV 4051** Součástí je stavba: **Jindřichův Hradec IV, č.p. 7, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

20.800.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2022 11:20:00. Zápis proveden dne 20.07.2022.

V-4770/2022-303

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

pozemky:

1189, LV 4051; 1190, LV 4051 Součástí je stavba: **Jindřichův Hradec IV, č.p. 7, rod.dům**

Porovnatelný vzorek č. 5



Pozemek: **126, LV 52** Součástí je stavba: **Jindřichův Hradec I, č.p. 168, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.200.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

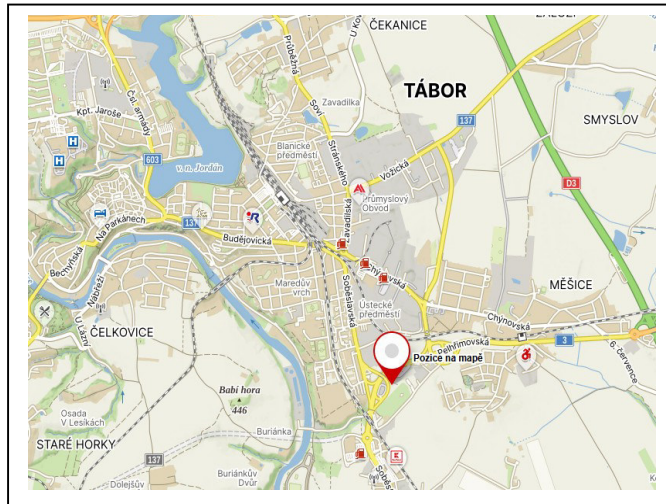
Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2025 11:03:46. Zápis proveden dne 21.03.2025.

V-1181/2025-303

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **126, LV 52** Součástí je stavba: **Jindřichův Hradec I, č.p. 168, rod.dům**

Porovnatelný vzorek č. 6



Pozemek: **5591/10, LV 16164**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.097.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

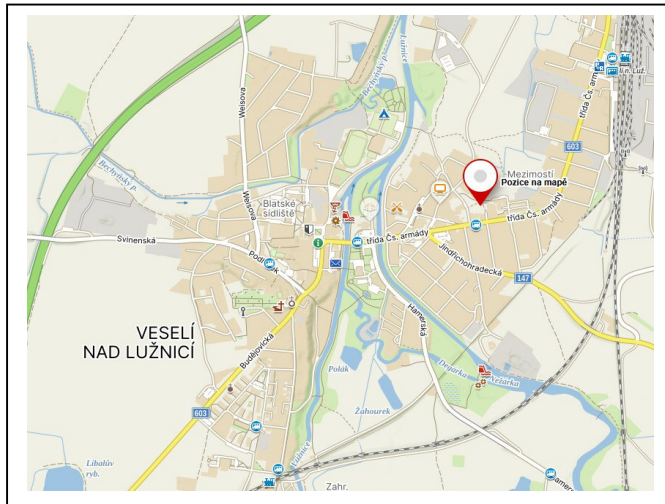
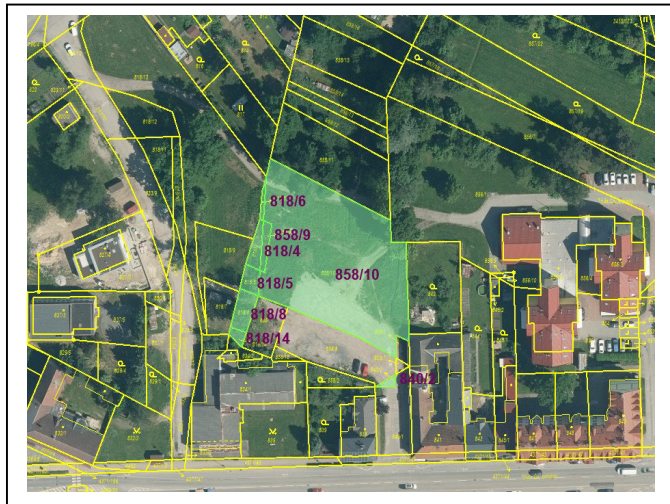
Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2024 10:16:52. Zápis proveden dne 17.04.2024.

V-2040/2024-308

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **5591/10, LV 16164**

Porovnatelný vzorek č. 7



Pozemek: **858/10, LV 10001**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

14.382.050,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní 2/KS-ORG/2023 ze dne 19.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2023 10:37:02. Zápis proveden dne 14.02.2023.

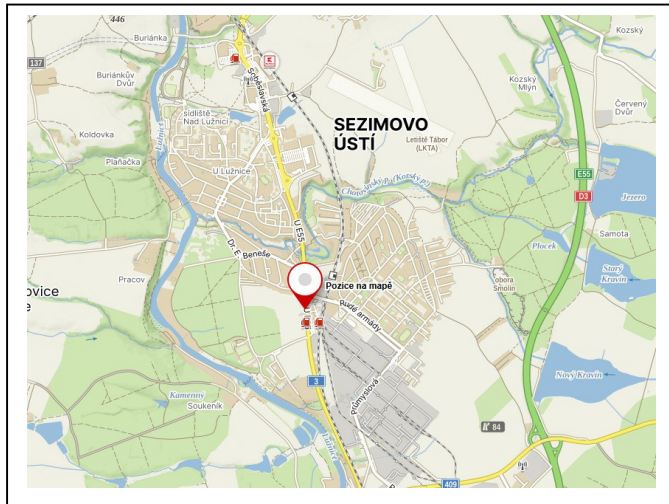
V-503/2023-308

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

pozemky:

**818/4, LV 10001; 818/5, LV 10001; 818/6, LV 10001; 818/8, LV 10001; 818/14, LV 10001;
840/2, LV 10001; 858/9, LV 10001; 858/10, LV 10001; 2806/10, LV 10001; 2806/11, LV
10001; 2806/12, LV 10001**

Porovnatelný vzorek č. 8



Pozemek: **725/14, LV 10001**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

1.503.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 19.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.12.2024 08:17:23. Zápis proveden dne 10.01.2025.

V-8168/2024-308

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **725/14, LV 10001**

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 **031023/2025**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 17. 6. 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