

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**č. 88898/2024**

(označení 8240-329/2024)

o odhadu ceny obvyklé nemovitých věcí: pozemku parc.č. st. 17, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 13 a pozemků parc.č. 28, 29, 30/1 a 30/3, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Brtí, obci Strážov, okrese Klatovy (LV č. 827), pro účely insolvenčního řízení

**Zadavatel znaleckého posudku:**

**AAA INSOLVENCE OK v.o.s.**  
K nemocnici 168/18  
741 01 Nový Jičín  
IČO: 293 55 940  
Sp. zn. **KSPL 58 INS 15944/2018**

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 14.11.2024 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA  
Česká 754/25  
700 30 Ostrava  
IČ: 73296686

Počet stran: 15 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení a uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 2 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 15.11.2024

## **A. ZADÁNÍ**

### **1. Znalecký úkol a účel**

Určit cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. st. 17, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 13 a pozemků parc.č. 28, 29, 30/1 a 30/3, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Brtí, obci Strážov, okrese Klatovy (LV č. 827).

Účel ocenění: posudek se vypracovává jako podklad pro insolvenční řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou
- prohlídka nemovité věci není možná. Nemovitou věc užívá dlužník, který je nekontaktní. Ocenit nemovitou věc podle dostupných podkladů, zejména posudku č. 1251-02/2019 vypracoval Ing. Luděk Konečný dne 4.1.2019

## **B. VÝČET PODKLADŮ**

### **1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku – zdroje dat a jejich analýza**

Informativní výpis z katastru nemovitostí LV č. 827 pro k.ú. Brtí ze dne 14.11.2024

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Znalecký posudek č. 1251-02/2019 vypracoval Ing. Luděk Konečný dne 4.1.2019

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (rodinné domy), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv. Rovněž tak znalec předpokládá, že údaje o nemovité věci uvedené v katastru nemovitostí jsou úplné a správné. Získaná a sebraná data znalec zpracoval do tabulky a provedl srovnávací analýzu.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře).

### **2. Vlastnické a evidenční údaje**

Jako vlastník je v KN na LV č. 827 uveden:

Vlastnické právo		Podíl
Soušek Ladislav, Brtí 13, 34021 Strážov		
Omezení vlastnického práva		
Nejsou evidována žádná omezení.		
Jiné zápisy		
Typ		
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti		
Zahájení exekuce - Soušek Ladislav		

*blíže viz LV ve veřejném rejstříku*

## **C. NÁLEZ**

### **1. Celkový popis nemovité věci**

Název nemovité věci: Rodinný dům č.p. 13, vč. pozemků  
Adresa nemovitosti: Brtí 13, Strážov - Brtí  
Okres: Klatovy  
Obec: Strážov  
Katastrální území: Brtí

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Klatovy, ve městě Strážov, části Brtí, cca 100 m západně od zastávky MHD autobusu „Strážov, Brtí“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů individuálního bydlení. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 622 (pozemek je ve vlastnictví města Strážove). Ve městě Strážov je k dispozici rozšířená občanská vybavenost, vzdálenost do centra města je cca 4 km. Kompletní občanská vybavenost je k dispozici ve městě Klatovy ve vzdálenosti cca 18,5 km od nemovité věci.

Nemovitá věc je tvořena: pozemkem parc.č. st. 17, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 13 a pozemky parc.č. 28, 29, 30/1 a 30/3, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Brtí, obci Strážov, okrese Klatovy (LV č. 827).

#### Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné lokalitě k bydlení
- velká výměra pozemků ve funkčním celku
- částečná modernizace přízemí rodinného domu v roce 2014

#### Negativa oceňované nemovité věci:

- špatný stav stavby domu č.p. 13 i vedlejších (hospodářských) staveb

## **Popis**

### **A) pozemky**

Parc.č. st. 17	druhu zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 1 810 m <sup>2</sup>
Parc.č. 28	druhu trvalý travní porost	o výměře 234 m <sup>2</sup>
Parc.č. 29	druhu zahrada	o výměře 108 m <sup>2</sup>
Parc.č. 30/1	druhu ostatní plocha, jiná plocha	o výměře 1 255 m <sup>2</sup>
Parc.č. 30/3	druhu zahrada	o výměře 604 m <sup>2</sup>

Pozemky jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu č.p. 13, součástí a příslušenstvím. Pozemky jsou mírně svažité a nachází se na nich rodinný dům, vedlejší stavby (stodola, kůlna a dřevníky) a venkovní úpravy. Celková výměra pozemků činí 4 011 m<sup>2</sup>.

## **B) stavby:**

### **- Rodinný dům č.p. 13, součást pozemku parc.č. st. 17**

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s navazující hospodářskou částí, částečně podsklepený s 1.NP a půdou pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou kamenné bez izolace proti zemní vlhkosti. Svislé obvodové konstrukce jsou zděné (smíšené zdivo). Stropy jsou dřevěné. Střecha je sedlová, se střešní krytinou z eternitových šablon. Fasádní omítky jsou cementové a vápenné s nátěrem (částečně popraskané a opadané), vnitřní omítky jsou vápenné hladké. Okna jsou instalována dřevěná dvojitá a jednoduchá kovová, dveře jsou hladké plné a částečně prosklené. Podlahy v obytných místnostech jsou betonové s povrchovou úpravou z PVC a textilní krytiny, prkenné bez úprav. V ostatních prostorách jsou keramické dlažby. Vytápění části domu je ústřední prostřednictvím kotle na tuhá paliva. Elektroinstalace je provedena světelná a motorová. Je proveden rozvod vody studené a teplé, zdrojem teplé vody je el. bojler. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Vybavení sanity tvoří vana, umyvadlo a WC. Odkanalizování objektu je svedeno do žumpy, voda je odebírána z kopaných studní.

Stavba je napojena na IS: elektro. Odkanalizování objektu je svedeno do žumpy

Dispoziční řešení:

V 1. NP je umístěna byt o velikosti 3+kk, který tvoří cca 1/3 ploch. Zbývající část tvoří hospodářská část a skladové prostory.

Zastavěná plocha domu činí dle KN 243 m<sup>2</sup>, celková obytná plocha činí cca 60 m<sup>2</sup>.

Stáří původní stavby rodinného domu je cca 250 – 280 let s následnou částečnou modernizací bytu v roce 2014.

## **C) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:**

### **- venkovní úpravy**

přípojky IS (voda a elektro), oplocení vč. vrat a vrátek, žumpa

### **- vedlejší stavba (hospodářská budova)**

Jedná se o přízemní stavbu, základy jsou kamenné, konstrukce je dřevěná s povrchovou úpravou, se sedlovou střechou, střešní krytina dřevěné došky a eternitové šablony. Vrata jsou svlakové dřevěné.

Stavba není napojena na IS. Slouží z části jako skladové prostory a z části jako ovčín.

### **- vedlejší stavba (kůlna)**

Jednoduchá stavba dřevěné konstrukce, střecha je pultová se střešní krytinou z vlnitého plechu

### **- dřevníky**

Na pozemcích se nachází další drobné vedlejší stavby – jednoduché stavby dřevěné konstrukce, zvýšeného stupně opotřebení, sloužící k chovu domácího zvířectva

**- trvalé porosty**

na pozemcích se nachází ovocné stromy a keře

**- studny kopané**

**2. Obsah znaleckého posudku**

I. odhad ceny obvyklé

## **D. POSUDEK**

### **I) Odhad ceny obvyklé**

#### **Použitá metodika ocenění**

**Obvyklou cenu** definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

V současné době se v okolí omezeně obchoduje s obdobnými rodinnými domy (původní zemědělské usedlosti). Nabídka obdobných domů je omezená. V širším okolí se obdobné nemovité věci zobchodovaly v rozmezí **cca 2 500 tis. až 3 100 tis. Kč** dle technického stavu, umístění v lokalitě, příslušenství, velikosti obytné plochy a pozemku, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab.č. 1: Srovnávací analýza:

	oceňovaná	Srov. 1	Srov. 2	Srov. 3
	Brť 13, Brť	Chvalšovice 5, Čachrov	Milence 2, Dešenice-Milence	Dešenice 124, Dešenice
<b>ZÁKLADNÍ ÚDAJE</b>				
plocha pozemku	4 011	2 141	2773	920
obytná plocha v m2 (UP)	60	70	75	75
Realizovaná cena		2 500 000	3 100 000	2 800 000
<b>EKONOMICKÉ ÚDAJE</b>				
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		led.24	čvn.24	zář.24
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,00	1,00	1,00
<b>CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY</b>		2 500 000 Kč	3 100 000 Kč	2 800 000 Kč
<b>FYZICKÉ ASPEKTY</b>				
K1		srovnatelný	horší	srovnatelný
<i>korekce pro tech. stav a vybavení</i>		1,00	1,10	1,00
K2		srovnatelná	srovnatelná	srovnatelná
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		1,00	1,00	1,00
K3		srovnatelné	srovnatelné	srovnatelné
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,00	1,00	1,00
K4 - <i>korekce velikosti pozemku</i>		1,20	1,15	1,35
cena za m2 užitné plochy		42 857	52 287	50 400
K5 - <i>korekce pro velikost UP</i>		1,00	1,00	1,00
<b>průměrná upravená cena za m2 užitné plochy</b>	<b>48 515</b>	<b>42 857</b>	<b>52 287</b>	<b>50 400</b>
<b>Indikovaná hodnota nemovité věci</b>	<b>2 910 876</b>			

upravená cena za m<sup>2</sup> UP = (realizovaná cena \* korekce pro typ transakce \* korekce pro datum prodeje \* K1 \* K2 \* K3 \* K4 \* K5) / užitná (obytná) podlahová plocha

Korekce pro datum prodeje – jelikož se jedná o převody v poslední době, znalec neuplatnil srážku či přírážku k realizovaným cenám, index je roven 1

K1 - Koeficient úpravy na technický stav a vybavení – domy v lepším stavu nebo s lepším vybavením mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1. Srovnávané nemovité věci č. 1 a 3 se nachází v obdobném stavu, index je roven 1. Srovnávaná nemovitá věc č. 2 se nachází v horším stavu, index je větší než 1.

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1. Všechny srovnávané nemovité věci se nachází v obdobných lokalitách, index je roven 1.

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1. Všechny srovnávané nemovité věci mají obdobné součásti a příslušenství (hospodářské stavby), index je roven 1.



K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

K5 - Koeficient úpravy na velikosti UP (užitná plocha) – objekty s větší UP mají index větší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou UP klesá jednotková cena za m<sup>2</sup>)

<b>Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (orientační):</b>	<b>2 910 876,- Kč</b>
<b>Cena obvyklá nemovité věci určena srovnáním (zaokrouhleno):</b>	<b>2 910 000,- Kč</b>

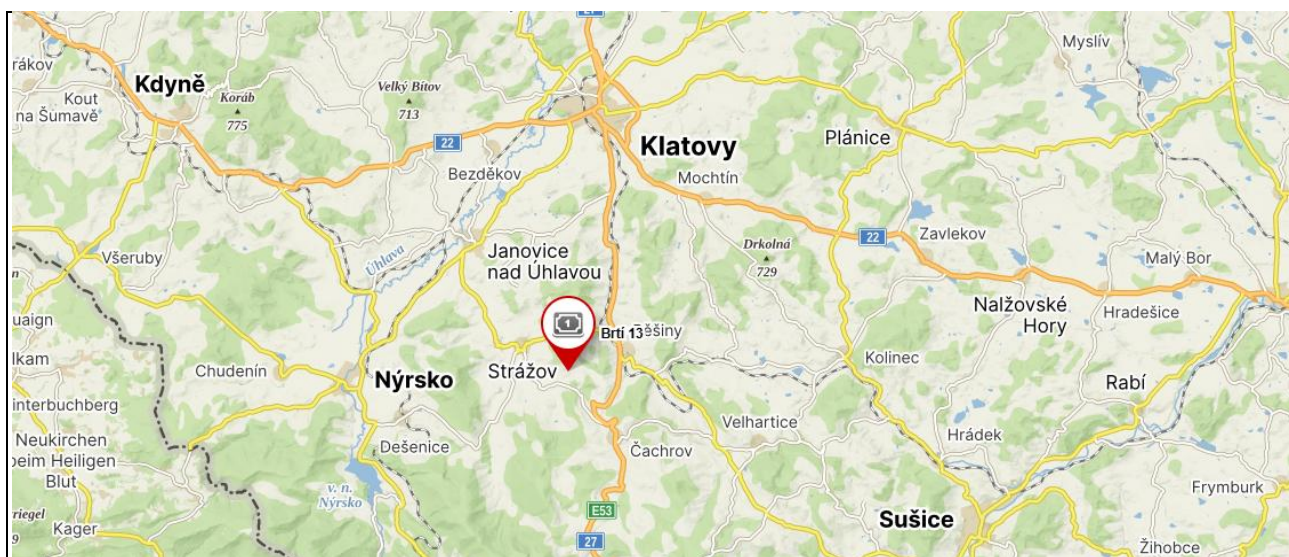
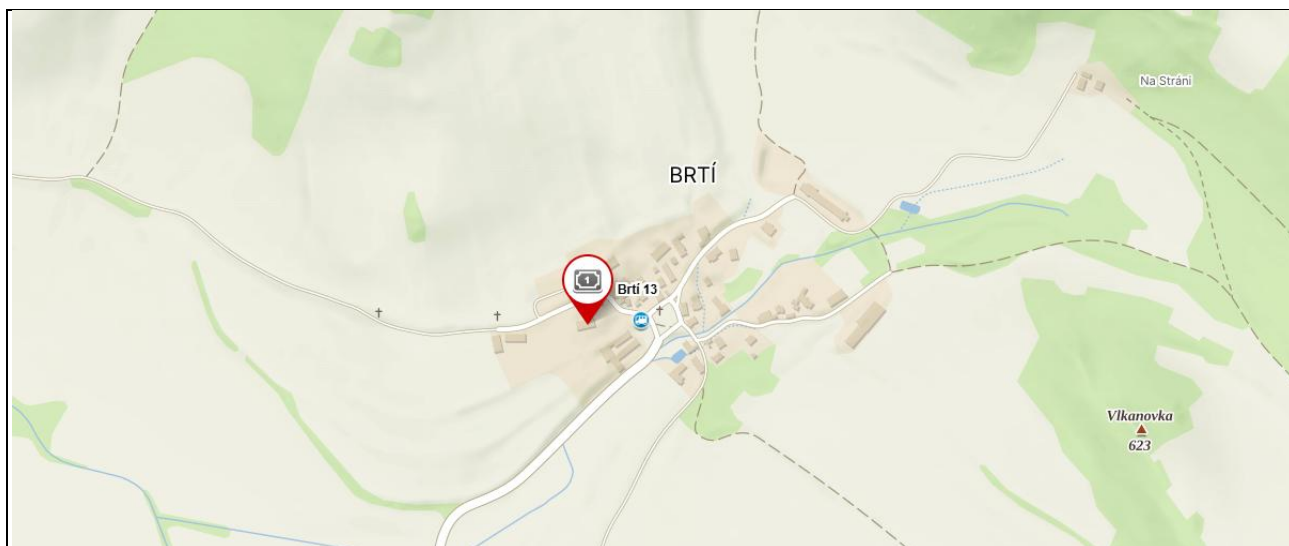
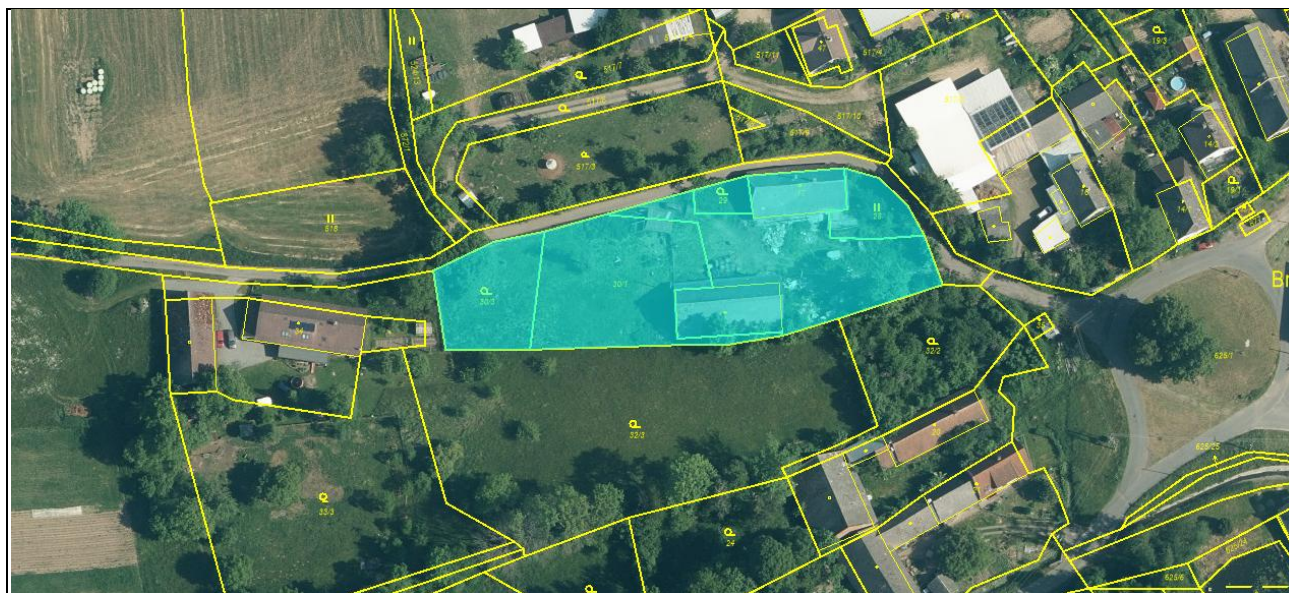
## **E. ODŮVODNĚNÍ**

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné rodinné domy se v širším okolí obchodují v rozmezí cca 2 500 tis. až 3 100 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné co do velikosti užitných ploch, velikosti pozemku, příslušenství, příp. umístění v lokalitě, či technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekci odlišnosti (K1-K5).

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K5.

## F. PŘÍLOHY

### Příloha č. 1: Mapa širších souvislostí





## Příloha č. 2: Srovnávané nemovité věci

### Nemovitá věc č. 1

#### Rodinný dům, Chvalšovice 5, Čachrov

**Realizovaná cena: 2 500 000,- Kč**

Užitná plocha: 70 m<sup>2</sup>

Výměra pozemků: 2 141 m<sup>2</sup>

Nabízíme k prodeji rodinný dům o velikosti 2+1 s možností dodělání dalších pokojů jak v podkroví, tak v přízemí. Zastavěná plocha domu je 274 m<sup>2</sup>. Nemovitost má dvě podlaží a je po částečné rekonstrukci – plastová okna, střešní okna, částečně elektrika, odpady, voda, nový komín, střecha, izolace. V přízemí domu se nachází ložnice, obývací pokoj, koupelna, WC, chodba, technická místnost s maštalí, sklep. V prvním patře domu se nachází velký prostor na dobudování dalších pokojů (je z jedné strany domu s úrovní terénu, možnost k tomuto prostoru dobudovat terasu) a půda. Okolo domu je zahrada. Elektrika 220/380, napojení na obecní vodovod a odpady svedeny do jímky.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 1/2024

Řízení č. V-479/2024-404



### Nemovitá věc č. 2

#### Rodinný dům, Milence 2, Dešenice-Milence

**Realizovaná cena: 3 100 000,- Kč**

Užitná plocha: 75 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 2 773 m<sup>2</sup>

Prodej rodinného domu s dispozicí 3+1. Dům je v obyvatelném udržovaném stavu. Jedná se o dům více než 100 let starý vyžadující (částečnou) rekonstrukci. V přízemí se nachází kuchyň 19 m<sup>2</sup>, pokoj 23 m<sup>2</sup>, pokoj 16 m<sup>2</sup>, pokoj 18 m<sup>2</sup>, novější koupelna a samostatná toaleta. Ve všech obytných místnostech jsou betonové podlahy, kromě zadního pokoje, kde je prkenná podlaha. Na obytné místnosti navazuje bývalá maštal, kde je umístěn kotel na pevná paliva, sklad paliva a prostor. Dům má dva menší sklepy. Podkroví přístupné po dřevěném schodišti z hlavní chodby je dvoupodlažní a rozdělené na několik částí dřevěnými příčkami. Dům je napojen na inženýrské sítě: elektřina 230/400V, plyn, obecní voda i vlastní studna, veřejná kanalizace. Topení radiátory s kotlem na pevná paliva, v kuchyni jsou kamna WAW. Na dvůr navazuje stodola. Pozemek je mírně svažitý, téměř celý zatravněný, se stromy.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 6/2024

Řízení č.: V-3313/2024-404



**Nemovitá věc č. 3**

**Rodinný dům, Dešenice 124, Dešenice**

**Realizovaná cena: 2 800 000,- Kč**

Užitná plocha: 75 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 920 m<sup>2</sup>

Nabízíme původní a udržovaný dům. Dům má nově opravený komín a kotel na tuhá paliva, který zajišťuje vytápění, k ohřevu vody je zde boiler. Je napojen na obecní vodovod. Dům je i přes své stáří velmi zachovalý a do poslední chvíle udržovaný. Dispozičně je rozdělen do dvou ložnic (pokojů) a obývacího pokoje. Přes chodbu vstupujeme do kuchyně a dále do koupelny nebo na WC. Nahoře se nachází půdní prostor. Na dům je napojena stodola.

Zdroj: [www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), realizovaný převod 9/2024

Řízení č.: **V-5252/2024-404**



## **G. ZÁVĚR**

Úkolem znalce bylo určit cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. st. 17, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 13 a pozemků parc.č. 28, 29, 30/1 a 30/3, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Brtí, obci Strážov, okrese Klatovy (LV č. 827), pro účely insolvenčního řízení

**1) Cenu obvyklou nemovitých věcí: pozemku parc.č. st. 17, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 13 a pozemků parc.č. 28, 29, 30/1 a 30/3, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Brtí, obci Strážov, okrese Klatovy (LV č. 827), určuji ve výši**

**2 910 000,- Kč**

Slovy: dva-miliony-devět-set-deset-tisíc-korun-českých

Vyhrazuji si právo na změnu hodnocení a závěrů ve znaleckém posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování uvedeného posudku nebyly známy nebo jsem je neměl k dispozici.

Záležitosti právního charakteru nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku, neboť mně jako znalci nepřísluší podávat vyjádření právního charakteru a rovněž mě nepřísluší předběžně řešit právní otázky jednoznačně a neupozornit na jiné alternativy. Citace některých právních pojmů předpisů je provedeno ve znaleckém posudku z pohledu znalce.

## **H. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Odměna za znalecký posudek byla sjednána smluvně.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr. 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 88898/2024 do evidence posudků.

V Ostravě 15.11.2024



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA  
Česká 754/25  
700 30 Ostrava

Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

### **Upozornění:**

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno, a nesmí být zveřejněn třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© René Butkov, 2024