

ZNALECKÝ POSUDEK č. 359/296/2024

Předmětem ocenění je soubor nemovitých věcí -

Předmětem ocenění jsou nemovitosti uvedené na LV číslo 656 pro obec 551562 Osek, katastrální území 712914 Osek u Radomyšle.

Vlastnické právo:

Vojteková Monika, č.p. 36, PSČ 38601 Osek

Nemovitosti:

pozemky: par. č. st. 18/1, výměra 717 m², zastavěná plocha, nádvoří; součástí je stavba : Osek, č.p. 36, rodinný dům

par. č. 97/84, výměra 76 m², zahrada, ZPF

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice.



par. č. 18/1, par. 97/84, k. ú. Osek u Radomyšle

vše zapsané v KN na LV č. 656 pro k. ú. Osek u Radomyšle (č. 712914) v obci Osek (č. 551562).



Zhotovitel posudku:**Ing. Miloslav Frnoch,**

Řepice 114,

386 01 Strakonice,

Znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích dne 26.11.1986, č.j. 1895/86 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

IČ 67172407

Zadavatel posudku:**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO - MĚSTO**

JUDr. Karel Urban, soudní exekutor

Minská 54, 61600 Brno

e-mail: urad@exekutorurban.cz**Číslo jednací zadavatele znaleckého posudku: č.j. 97EX 1102/21-94**Znalecký posudek je podán v oboru **Ekonomika**, odvětví **Oceňování nemovitých věcí**.

Posudek obsahuje 61 stran textu včetně titulního listu a poslední stránky, součástí posudku jsou přílohy v počtu 21 stran,

Celkový počet vyhotovení: 3

Posudek se předává objednateli ve 2 vyhotovení a jedno vyhotovení zůstane pro archivní účely v archivu znalce. Posudek je předán též v elektronické podobě ve formátu PDF, obr. JPG

Datum k němuž se ocenění provádí:Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni **11.5.2024****Místo a datum zpracování znaleckého posudku:**

V Řepici dne 20. 5. 2024

Zadání**Účel posudku:**

Ve věci č.j. 97EX 1102/21-94, ev. č. opr. 4505134811, č.j. ex. soudu 17 EXE 786/2021-12

JUDr. Karel Urban, soudní exekutor Exekutorského úřadu Brno - město, Minská 54, 61600 Brno, pověřený Okresním soudem ve Strakonicih ze dne 16.8.2021, č.j. 17EXE 786/2021-12, podle pravomocného a vykonatelného usnesení Okresního soudu ve Strakonicih č.j. 6C 7/2020-32 ze dne 14.5.2020

u s t a n o v í l na základě USNESENÍ

znalce ing. Miloslava Frnocha z oboru ekonomika - ceny a odhady nemovitostí, IČ 67172407, se sídlem Řepice 114, 386 01 Strakonice za účelem

zpracování znaleckého posudku na stanovení ceny obvyklé nemovitostí uvedených na výpisu z katastru nemovitostí List vlastnictví (LV) číslo 656 v obci Osek (551562), katastrální území KÚ) Osek u Radomyšle (712914).

Účelem posudku je dle zadání formulovaném v uvedeném Usnesení stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 97 EX 1102/21-19 ze dne 22.10.2021.

Znalecký úkol.

- 1) stanovit cenu obvyklou nemovitostí uvedených na LV 656 pro Obec Osek, KÚ Osek u Radomyšle
- 2) uvést příslušenství nemovitostí
- 3) uvést známá věcná břemena
- 4) stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství

Způsob ocenění a podklady pro ocenění

Ocenění nemovitosti bylo provedeno bez účasti vlastníka nemovitosti, který ignoroval výzvu znalce k součinnosti při ocenění. Dle informace sousedů se v nemovitosti delší dobu (min. 3 měsíce) nezdržuje. Zadavatel tedy nesdělil znalci žádné informace použitelné pro ocenění nemovitosti.

Výčet podkladů použitých pro ocenění nemovitosti:

Detailní popis postupu při výběru zdrojů dat je uveden v části posudek, název kapitoly postup při ocenění obvyklou cenou. Pro zodpovězení znaleckého úkolu byl použit následující výběr zdrojů dat a podkladů:

a) Předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění

- Zákon č. 254/2019 Sb. Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech v aktuálním znění
- Vyhláška č. 503/2020 Sb. Vyhláška o výkonu znalecké činnosti v aktuálním znění
- Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., vše aktuálním znění ke dni ocenění
- zákon 183/2006 Sb. (zákon o územním plánování a stavebním řádu) včetně příslušných prováděcích vyhlášek
- zákon 89/2012 Sb. (občanský zákoník)
- zákon č.256/2013 Sb. (katastrální zákon) ve znění pozdějších předpisů včetně příslušných prováděcích vyhlášek

b) Zhotovené Katastrálním úřadem:

- LV č. 656 pro k.ú. Osek u Radomyšle (č. 712914) v obci Osek (č. 551562).
- kopie katastrální mapy
- cenové informace o realizovaných prodejkách z placeného Dálkového přístupu Katastru nemovitostí

c) Dodané objednavatelem posudku:

- Usnesení č.j. 97EX 1102/21-94 k ustanovení znalce
- Sdělení pro účely vypracování znaleckého posudku
- Exekuční příkaz č.j. 097EX 1102/21-19
- Výpis z KN LV č. 656 pro k.ú. Osek u Radomyšle

d) Zajištěné znalcem:

- územně plánovací dokumentace
- informace o realizovaných prodejkách z veřejného nahlížení Katastru nemovitostí
- informace o realizovaných prodejkách z Katastru nemovitostí, zpracovaných programem NEMOKALK
- vlastní databáze obchodovaných cen
- nabídková a poptávková databáze sítě Internet (www.reality.cz, www.sreality.cz)
- letecké snímky s průmětem katastrální mapy (server KN Marushka, www.I-katastr.cz , Mapy.cz)
- archivní letecké měřicí snímky KN

e) Informace a údaje sdělené vlastníkem nebo uživatelem oceňované nemovité věci:

- Nebyly sděleny, vlastník nebyl přítomen ocenění, ocenění bylo provedeno bez přístupu do nemovitosti

f) Skutečnosti a výměry zjištěné na místě, zejména:

- fotodokumentace bez možnosti přístupu do nemovitosti

g) Výčet podkladů a informací, u kterých jsem nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat včetně zdůvodnění:

-Informace o skutečnosti, že vlastník se minimálně 3 měsíce nezdržuje v nemovitosti

Za účelem stanovení ceny obvyklé bylo provedeno ocenění porovnávacím způsobem. Stanovená cena obvyklá bude rozdělena na cenu nemovitosti: rodinného domu a cenu příslušenství pomocí ceny zjištěné, na základě které jsou stanoveny procentuální podíly cen nemovitosti a příslušenství.

Nález

Tato část posudku obsahuje data sebraná znalcem z místního šetření a z poskytnuté nebo získané další dokumentace (stavební, územně plánovací, apod.). Data z analýzy trhu (počty a druhy realizovaných transakcí) byly pořízeny pomocí softwaru Nemokalk, který sofistikovaně filtruje cenové údaje z placeného přístupu Katastru nemovitostí. Tyto data lze postupně ze základního segmentu trhu odfiltrovat do podsegmentu trhu, co nejbližší odpovídající oceňované nemovité věci.

Prohlídka nemovitosti provedena dne 11.5.2024.

Vlastnické a evidenční údaje katastru nemovitostí

LV č. 656 pro k.ú. Osek u Radomyšle (č. 712914) v obci Osek (č. 551562)

1/1 vlastnické právo **Vojteková Monika**, č.p. 36, 386 01 Osek, *identifikátor 915104/1713*

DOKUMENTACE A SKUTEČNOST

Prohlídkou na místě bylo zjištěno, že dostupná dokumentace odpovídá skutečnosti. Předmětem ocenění je soubor nemovitých věcí -
Předmětem ocenění jsou nemovitosti uvedené na LV číslo 656 pro obec 551562 Osek, Kat. území 712914 Osek u Radomyšle.

Vlastnické právo:

Vojteková Monika, č.p. 36, 38601 Osek

Nemovitosti:

pozemky:

- par. č. st. 18/1, výměra 717 m², zastavěná plocha, nádvoří; součástí je stavba : Osek, č.p. 36, rodinný dům
- par.č. 97/84, výměra 76 m², zahrada, ZPF

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice.



Katastrální území Osek u Radomyšle



par. č. 18/1, par. 97/84, k. ú. Osek u Radomyšle

Jedná se o stavbu rodinného domu č.p. 36, bývalé zemědělské usedlosti po částečné revitalizaci na funkci bydlení s příslušenstvím, kterým jsou vedlejší stavby a zahrada.

Poloha nemovitosti:

k.ú. Osek u Radomyšle, obec Radomyšl, nemovitost se nachází v centrální části obce

Konfigurace terénu:

Nemovitost se nachází na mírně sklonitém pozemku směrem JV

Okolní zástavba:

Rezidenční bydlení, původní zemědělské usedlosti popř. novostavby rodinných domů

Dopravní podmínky:

Dopravní dostupnost dobrá po zpevněné asfaltové komunikaci. Osek se nachází na spojnici obcí Kbelnice (ležící na silnici I. tř.č. 4) - Radomyšl

Inženýrské sítě:

V obci jsou vybudované veškeré inženýrské sítě, včetně plynofikace.

Obchody, služby, úřady, školství, kultury, sport:

Obec má základní občanskou vybavenost, bližší info v popisu oceňované nemovitosti

Pracovní možnosti:

V obci mírně vyšší nezaměstnanost, než je průměr v kraji

Typ nemovitosti, segment trhu:

Rodinný dům, bývalá zemědělská usedlost

Možnosti změny zástavby nebo využití:

bez možnosti

Součásti a příslušenství nemovité věci:

Součástí stavby rodinného domu jsou přípojky inženýrských sítí a venkovní úpravy

Příslušenství tvoří vedlejší stavby (hospodářská část, stodola) a zahrada za stodolou

POPIS CELKOVÝ: (poznámka - detailní popis se nachází v ocenění jednotlivých položek)

Vztah k územnímu plánu:

- | | |
|--|---------------------|
| - pro dané území platí schválený územní plán | ANO - NE |
| - nemovitost se nachází v zastavěném území | ANO - NE |
| - nemovitost se nachází v zastavitelném území | ANO - NE |
| - nemovitost je využívána v souladu s platným územním plánem | ANO - NE |

Ocenění cenou zjištěnou

POSTUP při ocenění cenou zjištěnou.

a) Požadavek dle oceňovacího předpisu:

Zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) §2)

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, **je cena zjištěná.**

Zákon je prováděn předpisem

Vyhláška č.488/2020 Sb., kterou se mění **vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Za zmínku stojí zejména **§ 1c**

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

V rámci posudku znalec využil CENU ZJIŠTĚNOU ke stanovení cenových podílů ceny obvyklé pro jednotlivé části nemovitosti a jejího příslušenství.

b) Obecný popis zvoleného oceňovacího postupu:

Oproti postupu určení ceny obvyklé nebo tržní hodnoty je určení ceny zjištěné striktně formalizované prováděcí vyhláškou.

Někdy se hovorově říká ceně zjištěné "úřední nebo administrativní ocenění". Stát si zde v cenách většinou hlídá vlastní, většinou fiskální nebo jiné zájmy, což nemusí korespondovat se skutečnou situací příslušného segmentu trhu v oceňované lokalitě. U staveb je mimo bytových i nebytových jednotek základní jednotkovou mírou obestavěný prostor (1 m³), které trh s nemovitými věcmi prakticky nezná (zde se používají m² - užitná, podlahová, zastavěná plocha apod.). Ceny za jednotky jsou pevně dané (u nákladového i porovnávacího způsobu, upravované přesně danými výpočty a veličinami v tabulkách), výnosový způsob ocenění je pouze ve verzi kombinace nákladového a výnosového způsobu. V posudku jsou veškeré výpočty ceny zjištěné zdůvodněny vzorci a odkazem na příslušné § oceňovací vyhlášky. Výsledkem je přesná hodnota se zaokrouhlením na 10 Kč, která se může, ale většinou nekověduje s cenou obvyklou nebo s tržní hodnotou.

Cena obvyklá a tržní hodnota mají společného jmenovatele. Zjednodušeně - za kolik by se oceňovaná nemovitá věc dala v daném čase zpeněžit na trhu?

Cena zjištěná odpovídá na otázku, jaká cena nemovité věci dle přesně daných kritérií vyhlášky se zaokrouhlením na 10 Kč?

Zdůvodnit cenový rozdíl v obou typech hodnot lze tedy pouze v obecné rovině konstatováním, že každá vyjadřuje jiný účel a každá se počítá jiným způsobem. U ceny obvyklé a tržní hodnoty musí znalec vstupní hodnoty prokázat a zdůvodnit, u ceny zjištěné jsou vstupy a algoritmy pevně dané vyhláškou s minimální možností ovlivnění znalcem.

Výpočty pro určení ceny zjištěné jsou součástí následujícího Přehledu oceňovaného majetku.

Pro další výpočty cenou zjištěnou je použita následující tabulka základních sen stavebního pozemku pro dané k.ú.

Základní cena stavebního pozemku

Nevyjmenované obce:

Základní cena stavebního pozemku nevyjmenované obci je určena podle vzorce:

$$ZC = ZCv \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$$

kde

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m²,

ZCv základní cena ZC stavebního pozemku vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází

O1 - O6 hodnoty kvalitativního pásma znaku obce, ve které se stavební pozemek nachází

Obec **Osek**, základní cena stavebních pozemků je určena podle okresu Strakonice: **ZCv = 1 849 Kč/m².**

O1 Velikost obce		
IV.	501 - 1000	0.65 *1
O2 Hospodářsko-správní význam obce		
IV.	Ostatní obce	0.60
O3 Poloha obce		
IV.	Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1.01 *2
O4 Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektřina, plyn, kanalizace)		
I.	Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1.00 *3
O5 Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava)		
III.	Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0.90 *4
O6 Občanská vybavenost v obci		
V.	Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	0.85 *5

Základní cena stavebního pozemku v nevyjmenované obci Osek je **557 Kč/m²**.

*1

Osek (okres Strakonice)

Typ sídla: Obec

ZUJ (kód obce):551562

ORP:SO ORP Strakonice

LAU 1 (NUTS 4):CZ0316 - okres Strakonice

NUTS 3:CZ031 - Jihočeský kraj

NUTS2:CZ03 - Jihozápad

Obec s pověřeným obecním úřadem: Strakonice

Obec s rozšířenou působností: Strakonice

Katastrální plocha (ha):1392

Počet bydlících obyvatel k 2023:647

Nadmořská výška (m n.m.):450

První písemná zpráva (rok):1392

*2

Vzdálenost od vyjmenované obce Strakonice (bývalé okresní město) činí cca 7,5 km.



*3

Technické a občanské vybavení

Byty napojené na veřejný vodovod	ano
Byty napojené na veřejnou kanalizaci	ano
Byty napojené na veřejnou kanalizaci s ČOV	ano
Byty napojené na veřejný rozvod plynu	ano
Délka místních komunikací bez cyklostezek a stezek pro pěší	ano
Sběrný dvůr nebezpečných a objemných odpadů	ne
Dům s pečovatelskou službou	ano
Počet bytů v domech s pečovatelskou službou (ČSÚ)	ano
Kino	ne
Kulturní dům (sál) pro pořádání společenských akcí	ano
Turistické informační centrum	ne
Středisko pro volný čas dětí a mládeže	ne
Kostel s náboženským využitím	ne
Koupaliště	ne
Krytý bazén	ne
Hřiště	ano
Dětské hřiště	ano
Víceúčelová tělocvična; sokolovna; sportovní hala	ano
Jednoúčelové kryté sportovní zařízení	ne
Data pro rok 2016	Terénní šetření SMS ČR

Otázka	Odpověď	Počet
Nachází se v obci Bankomat?	Ne	
Nachází se v obci Brownfield pouze mapování?	Ano	1
Nachází se v obci ČOV?	Ano	1
Nachází se v obci Hasičská zbrojnice?	Ano	1
Nachází se v obci Herna?	Ne	
Nachází se v obci Hřbitov?	Ne	
Nachází se v obci Infocentrum?	Ne	
Nachází se v obci Kulturní objekt?	Ano	1
Nachází se v obci most?	Ano	1
Nachází se v obci Obecní úřad?	Ano	1
Nachází se v obci Obchod s potravinami?	Ano	1
Nachází se v obci Parkoviště?	Ne	
Nachází se v obci Policejní stanice?	Ne	
Nachází se v obci Pošta?	Ne	
Nachází se v obci Restaurace?	Ano	3
Nachází se v obci Rybníky, vodní nádrže (body + polygóny)?	Ne	
Nachází se v obci Sběr recyklovatelného odpadu?	Ano	6
Nachází se v obci Sběrný dvůr?	Ne	
Nachází se v obci Skladový areál?	Ne	
Nachází se v obci Sportoviště?	Ano	7
Nachází se v obci Trafostanice?	Ano	4

Nachází se v obci Vodojem?

Ano 2

Zdroj dat: SMS ČR

*4

V obci je autobusová zastávka, vzdálenost k železniční stanici v Radomyšli je cca 3 km.

*5

V obci je minimální občanská vybavenost: není škola, mateřská škola, zdravotní středisko, pošta adp. - vše v obci Radomyšl cca 3 km vzdáleno.

Přehled oceňovaného majetku

Výpočetní postupy v přehledu oceňovaného majetku používají i ostatní metodiky ocenění.

Skupina

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra
18/1	Osek u Radomyšle	656	zast. pl.	717 m ²
97/84	Osek u Radomyšle	656	zahrada	76 m ²
Celkem:				793 m²

Pozemek číslo par. č. 18/1 o výměře 717 m²

Informace o pozemku:

Číslo:	18/1
Katastr:	Osek u Radomyšle
List vlastnictví:	656
Obec:	Osek
Okres:	Strakonice
Skupina:	
Výměra:	717 m ²
GPS:	49°19'08.457"N, 13°57'49.486"E
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Zemědělská kultura:	Ne
Stavební parcela:	Ano
	Dle ÚP zastavitelná plocha.

Místopis:

Obec Osek se nachází cca 8 km SV od bývalého okresního města Strakonice (obec s pověřeným obecním úřadem a obec s rozšířenou působností) a 3 km východně od městyse Radomyšl, kde může čerpat výhody rozšířené občanské vybavenosti (zdravotní středisko, škola, mateřská školka, pošta, samoobslužný obchod s potravinami, vlaková zastávka apd.)

Obec má **647 obyvatel** (údaj z roku 2023), zástavba obce je tvořena převážně domy pro rezidenční bydlení, popř. bývalými venkovskými usedlostmi s převažující funkcí bydlení. Rozvíjí se zde i nová rezidenční zástavba novostaveb rodinných domů bungalového typu.

Dopravní spojení veřejnou hromadnou dopravou autobusovou, popř. 3 km vzdálená zastávka vlaku Radomyšl.

V obci není škola ani školka, je zde však domov pro osoby se zdravotním postižením a dva domy s pečovatelskou službou.

V obci jsou vybudované veškeré základní inženýrské sítě včetně ČOV, fotbalové hřiště, dětské hřiště, požární zbrojnice, kulturní dům, obchod s potravinami ap.

Dle výpisu z KN LV číslo 656 pro k. ú. Osek u Radomyšle, par. č. st.18/1, o výměře 717 m² – zastavěná plocha a nádvoří, součástí pozemku je stavba rodinného domu č.p. 36.

Stavební objekt - detail

Kód: 8925780

Aktuální údaje Informace k datu

Obec:	Osek
Část obce:	Osek
Parcela a katastrální území:	st.18/1, k.ú. Osek u Radomyšle

Údaje o vlastnictví

Číslo popisné nebo evidenční:	36
Typ:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům

Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	31.12.2006	Druh svíslé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m²]:	143	Připojení na kanalizační síť:	Připoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m³]:		Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m²]:		Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Definiční bod

Souřadnice
Y: 787395,87 X: 1123040,53

Způsoby ochrany

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Související prvky

Nadřazené prvky	
Stát	Česká republika
Region soudržnosti	Jihozápad
Kraj (VÚSC)	Jihočeský kraj
Okres	Strakonice
ORP	Strakonice
POU	Strakonice
Obec	Osek
Část obce	Osek
Katastrální území	Osek u Radomyšle
Parcela	st.18/1, k.ú. Osek u Radomyšle

Podřazené prvky

Adresní místa	Seznam adresních míst
---------------	---------------------------------------



Pozemek je oceněný jako stavební pozemek.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle §4 odst. 1):

I - index cenového porovnání

IT ... index trhu 0.729 (*Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.*)

IO ... index omezujících vlivů 0.9 (*Tabulka je uvedena v příloze jako Index omezení č.1.*)

IP ... index polohy 0.818 (*Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.*)

$$I = IT \times IO \times IP = 0.729 \times 0.9 \times 0.818 = \mathbf{0.537}$$

Cena podle okresu Strakonice: 1 849 Kč/m², upravená cena: 557 Kč/m²

$$\mathbf{ZC = 557.00 \text{ Kč/m}^2}$$

ZCU - základní cena upravená stavebního pozemku

ZC = 557.00 Kč ... základní cena stavebního pozemku

I = 0.537 ... index cenového porovnání

$$\mathbf{ZCU = ZC \times I = 557.00 \times 0.537 = 299.11 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\mathbf{\text{Cena za celý pozemek: } (299.11 \text{ Kč/m}^2 \times 717 \text{ m}^2) = 214\,461.15 \text{ Kč}}$$

Stavby obecné

Rodinný dům č.p. 36

Ocenění cenou zjištěnou je provedeno za účelem rozdělení ceny obvyklé, stanovené porovnáním ve druhé části posudku, na cenu obytné části domu čp. 36 a cenu jejího příslušenství, kterým je stodola, původní hospodářské místnosti s pozemek za stodolou.

Popis obytné části stavby rodinného domu čp. 36:

Rodinný dům čp. 36 se nachází v širším centru obce, v zástavbě rezidenčních domů a původních zemědělských usedlostí. Je to přízemní stavba, v části podsklepená a v části s podkrovními prostory. Stavba je ve smyslu oceňovací vyhlášky rodinným domem.

Objekt ve tvaru písmene "L" vznikl patrně přestavbou části původně hospodářského objektu a její propojení s původní obytnou částí. Tato přestavba a změna využití se patrně odehrála do roku 2006, kdy je v KN záznam o kolaudaci stavby, tedy její přestavby a úpravy. V původní hospodářské části jsou do podkroví vloženy dva vikýře se oknem – tj. příprava na další vestavbu v podkroví, z vnějšího pohledu se jeví jako dosud účelově nevyužívaná resp. nedokončená část objektu.

Zděná stavba, zdivo vlastností klasického tradičního zdiva tl. 45 cm, bez dodatečného zateplení, sedlová střech na JV štítu polovalba, krytina pálená tašková. Severní štít je přistavěn zdivem patrně z původní, dnes neexistující zástavby.

Popis provedení a konstrukcí je v přiložené tabulce.



Katastrální mapa



Příjezd k domu



rozměry RD čp. 36



SV pohled



vstup do objektu, oplocení
vytvořeno zdivem a
plechovými vraty



vikýře v podkroví



venkovní schody



Podsklepený obytná část



vstup do sklepa



hranice se sousedním
pozemkem



JV pohled

ZC - Základní cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku podle přílohy č.11

CZ-CC: 111,1121,1122

Stavba: A - zděná

Podsklepení: Nepodsklepený nebo podsklepený do 1/2 zastavěné plochy 1.NP

Střecha: Šikmá

Podkroví: Podkroví nad 1/3 do 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží

Úprava ceny při účelově využitém podkroví:

$ZC = 'ZC \text{ podle přílohy 11}' \times 'Koefficient \text{ podkroví}' = 2\,290.00 \times 1.09 = 2\,496.10 \text{ Kč}$

ZC = 2 496.10 Kč

Části prostoru:

-1 PP, -1S Sklep

(Do porovnávacího ocenění se započítává 20%.)

Zastavěná plocha: 69.00 m²

Výška: 3.10 m

Obestavěný prostor: 214.00 m³

Podíl Obestavěného
prostoru na stavbě: 21.97 %

1 NP Obytná část

Zastavěná plocha: 142.00 m²

Výška: 4.76 m

Obestavěný prostor: 680.00 m³

Podíl Obestavěného
prostoru na stavbě: 69.82 %

2 NP Podkroví

(Do porovnávacího ocenění se započítává 40%.)

Zastavěná plocha: 53.00 m²

Výška: 1.50 m

Obestavěný prostor:	80.00 m ³
Podíl Obestavěného prostoru na stavbě:	8.21 %

Patra:

Podlaží	Zastavěná plocha	Podlahová plocha	Užitná započitatelná plocha	Obestavěný prostor	Volný vnitřní prostor	Výška Max.Zast.Pl.
-1 PP, -1S	69.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ³	214.00 m ³	0.00 m ³	3.10 m
1 NP	142.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ³	680.00 m ³	0.00 m ³	4.76 m
2 NP	53.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ³	80.00 m ³	0.00 m ³	1.50 m
Ø 88.00 m²					VVP/OP: 0	Ø 3.67 m
Součty:	264.00 m²	0.00 m²	0.00	974.00 m³	0.00 m³	
pro porov. oc.:	177.00 m²	0.00 m²	0.00	754.80 m³	0.00 m³	

K4 ... koeficient vybavení stavby

1 ... konstanta
0,54 ... konstanta
n = -0.03134 ... součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením
snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením

$$K4 = 1 + (0,54 \times n) = 1 + (0,54 \times -0.03134) = \mathbf{0.983076}$$

Konstrukce a vybavení	Obj. podíl		Popis
1. Základy včetně zemních prací	0.082	Standardní	Betonové základy, pasy
2. Svislé konstrukce	0.212	Standardní	zdivo z tepel. izol. vl. tradičního zdiva do 45 cm, bez zateplení
3. Stropy	0.079	Standardní	rovný podhled
4. Zastřešení mimo krytinu	0.073	Standardní	Sedlová střecha, tesařsky vázaný krov
5. Krytiny střech	0.034	Standardní	Pálená tašková krytina
6. Klempířské konstrukce	0.009	Standardní	úplné z pozinkovaného plechu včetně parapetů
7. Vnitřní omítky	0.058	Standardní	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	0.028	Standardní	břízolit
9. Vnější obklady	0.005	Chybí	bez vnějších obkladů
10. Vnitřní obklady	0.023	Standardní	koupelny, vany, WC, kuchyně
11. Schody	0.01	Standardní	s jakýmkoliv standardním povrchem a zábradlím
12. Dveře	0.032	Standardní	hladké plné nebo prosklené, popř. náplňové
13. Okna	0.052	Nadstandardní	plastová, izolační dvojsklo

14. Podlahy obytných místností	0.022	Standardní	standard, PVC, textilní, lamino
15. Podlahy ostatních místností	0.01	Standardní	keramické dlažby, PVC,
16. Vytápění	0.052	Standardní	ústřední, plynový kotel
17. Elektroinstalace	0.043	Standardní	světelný i motorový proud, pojistkové automaty
18. Bleskosvod	0.006	Chybí	není
19. Rozvod vody	0.032	Standardní	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	0.019	Standardní	bojler
21. Instalace plynu	0.005	Standardní	zemní plyn, veř. síť
22. Kanalizace	0.031	Standardní	odkanalizování z kuchyně, koupelny, WC
23. Vybavení kuchyní	0.005	Standardní	plynový sporák
24. Vnitřní hygienické vybavení	0.041	Standardní	vana ocelová, umyvadlo, popř. sprchový kout
25. Záchod	0.003	Standardní	standardní splachovací
26. Ostatní	0.034	Chybí	
27. Přebývací konstrukce stavby	0 Kč	0	
28. Přebývací konstrukce jednotky	0 Kč	0	
n = -0.03134			

ZCU - Základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku podle § 13

$ZC = 2\,496.10$... základní cena

$K4 = 0.983076$... koeficient vybavení stavby

$K5 = 0.8$... koeficient polohový

$Ki = 3.082$... koeficient změny cen

$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki = 2\,496.10 \times 0.983076 \times 0.8 \times 3.082 = 6\,050.23 \text{ Kč}$

Lineární opotřebení

$B = 95 \text{ let}$... stáří

$C = 140 \text{ let}$... celková životnost

$Opotřeben\acute{\text{ı}} = B / C \times 100 = 95 \text{ let} / 140 \text{ let} = 67.86 \%$

CSN - Cena stavby určená nákladovým způsobem podle § 11

$ZCU = 6\,050.23$... základní cena upravená stavby

$Pmj = 974$... počet měrných jednotek stavby

$o = 67.86 \%$... opotřebení stavby

$CSN = ZCU \times Pmj \times (1 - o/100) = 6\,050.23 \times 974 \times (1 - 67.86/100) = 1\,894\,154.09 \text{ Kč}$

Morální opotřebení = 2 %

Cena stavby po odpočtu morálního opotřebení $CSN = 1\,894\,154.09 \text{ Kč} \times (100 \% - 2 \%) = 1\,856\,271.01 \text{ Kč}$

pp - Koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu podle § 10

$IT = 0.729$... index trhu podle § 4 odst. 1 Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.

$IP = 0.818$... index polohy podle § 4 odst. 1 Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.

$$pp = IT \times IP = 0.729 \times 0.818 = \mathbf{0.596}$$

CS - Cena stavby podle § 10

CSN = 1 856 271.01 Kč ... *cena stavby určená nákladovým způsobem*

pp = 0.596 ... *koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu*

$$CS = CSN \times pp = 1\,856\,271.01 \text{ Kč} \times 0.596 = \mathbf{1\,106\,337.52 \text{ Kč}}$$

Celková cena CS = 1 106 337.52 Kč

Hospodářské prostory na par. č. st. 18/1

Na par. č. st. 18/1 tvoří příslušenství RD čp. 36 vedlejší stavba - původní hospodářské místnosti venkovského stavení, původně sklad a chlévy.

Stavba je zděná se sedlovou střechou, tašková pálená krytina, podlahy patrně betonové, zavedené el. instalace, dřevěné dveře, okna jednoduché popř. zdvojená.



ZC - Základní cena vedlejší stavby podle přílohy č.14

CZ-CC: 1274

Stavba: A - zděná v tl. nad 15 cm

Podsklepení: Nepodsklepený nebo podsklepený do ½ zastavěné plochy 1.NP

Střecha: Šikmá

Podkroví: Nevyužitě

ZC = 1 250.00 Kč

Části prostoru:

1 NP Hospodářské místnosti

Zastavěná plocha: 52.00 m²

Výška: 5.80 m

Obestavěný prostor: 301.60 m³

Podíl Obestavěného prostoru na stavbě: 100.00 %

Patra:

Podlaží	Zastavěná plocha	Podlahová plocha	Užitná započitatelná plocha	Obestavěný prostor	Volný vnitřní prostor	Výška Max.Zast.Pl.
1 NP	52.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ³	301.60 m ³	0.00 m ³	5.80 m
	Ø 52.00 m²				VVP/OP: 0	Ø 5.80 m
Součty:	52.00 m²	0.00 m²	0.00	301.60 m³	0.00 m³	
pro porov. oc.:	52.00 m²	0.00 m²	0.00	301.60 m³	0.00 m³	

K4 ... koeficient vybavení stavby

1 ... *konstanta*

0,54 ... *konstanta*

n = -0.070376 ... *součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením*

$$K4 = 1 + (0,54 \times n) = 1 + (0,54 \times -0.070376) = \mathbf{0.961997}$$

Konstrukce a vybavení	Obj. podíl	Popis
1. Základy	0.062	Standardní základové pásy a patky
2. Obvodové stěny	0.304	Standardní zděné do 30 cm
3. Stropy	0.193	Standardní jakékoliv bez rozlišení druhu materiálu
4. Krov / podhled	0.108	Standardní Tesařsky vázaný krov
5. Krytina	0.069	Standardní pálená, tašková
6. Klempířské konstrukce	0.019	Standardní žlaby, svody z pozinkovaného plechu
7. Úpravy povrchů	0.049	Standardní vápenná omítka
8. Schodiště	0.038	Chybí
9. Dveře	0.031	Standardní dřevěné
10. Okna	0.01	Standardní zdvojená, popř. jednoduchá
11. Podlahy	0.068	Standardní betonové
12. Elektroinstalace	0.049	Standardní světelná a motorová
27. Přebývací konstrukce	0 Kč	0
	0 Kč	0
n = -0.070376		

ZCU - Základní cena upravená vedlejší stavby podle § 16

$ZC = 1\,250.00$... základní cena

$K4 = 0.961997$... koeficient vybavení stavby

$K5 = 0.8$... koeficient polohový

$K_i = 2.975$... koeficient změny cen

$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times K_i = 1\,250.00 \times 0.961997 \times 0.8 \times 2.975 = 2\,861.94$

Lineární opotřebení

$B = 95$ let ... stáří

$C = 95$ let ... celková životnost

$Opotřeben\acute{\imath} = B / C \times 100 = 95 \text{ let} / 95 \text{ let} = 85 \%$ Byla použita maximální stanovená hodnota opotřebení.

CSN - Cena stavby určená nákladovým způsobem podle § 11

$ZCU = 2\,861.94$... základní cena upravená stavby

$P_{mj} = 301.6$... počet měrných jednotek stavby

$o = 85 \%$... opotřebení stavby

$CSN = ZCU \times P_{mj} \times (1 - o/100) = 2\,861.94 \times 301.6 \times (1 - 85/100) = 129\,474.21 \text{ Kč}$

pp - Koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu podle § 10

$IT = 0.729$... index trhu podle § 4 odst. 1 Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.

$IP = 0.818$... index polohy podle § 4 odst. 1 Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.

$pp = IT \times IP = 0.729 \times 0.818 = 0.596$

CS - Cena stavby podle § 10

$CSN = 129\,474.21 \text{ Kč}$... cena stavby určená nákladovým způsobem

$pp = 0.596$... koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu

$CS = CSN \times pp = 129\,474.21 \text{ Kč} \times 0.596 = 77\,166.63 \text{ Kč}$

Celková cena CS = 77 166.63 Kč

Stodola na par. č. st. 18/1

Příslušenství RD čp. 36 na par. č. st. 18/1 tvoří stodola (oceněno jako hala dle § 12 oceňovací vyhl.), která navazuje na Hospodářské prostory.

Jedná se o zděnou stavbu původní zemědělské usedlosti, zastřešení sedlovou střechou s taškovou pálenou krytinou.

Vrata tesařsky zpracovaná, bez zpevněné podlahy, světelná el. en.

Původně sloužila ke skladování zemědělských produktů a zemědělských nástrojů a strojů, dnes jako skladový prostor.



ZC - Základní cena haly podle přílohy č.9

CZ-CC: 12711,12712

Účel užití: K budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)

Konstrukce: 1. zděné

ZC = 1 468.00 Kč

Části prostoru:

1 NP **Stodola**

Zastavěná plocha: 115.00 m²

Výška: 6.20 m

Obestavěný prostor: 713.00 m³

Podíl Obestavěného prostoru na stavbě: 100.00 %

Patra:

Podlaží	Zastavěná plocha	Podlahová plocha	Užitná započítatelná plocha	Obestavěný prostor	Volný vnitřní prostor	Výška Max.Zast.Pl.
1 NP	115.00 m²	0.00 m²	0.00 m³	713.00 m³	0.00 m³	6.20 m

	Ø 115.00 m ²			VVP/OP: 0	Ø 6.20 m
Součty:	115.00 m²	0.00 m²	0.00	713.00 m³	0.00 m³
pro porov. oc.:	115.00 m²	0.00 m²	0.00	713.00 m³	0.00 m³

K2 ... koef. přepočtu ZC podle průměrné zastavěné plochy podlaží

0,92 ... konstanta

6,60 ... konstanta

PZP = 115 ... průměrná zastavěná plocha podlaží

$$K2 = 0,92 + 6,60 / PZP = 0,92 + 6,60 / 115 = \mathbf{0.977391}$$

K3 ... koef. přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží

2.8 ... konstanta

0.30 ... konstanta

v = 6.2 ... průměrná výška podlaží

$$K3 = 2.10 / v + 0.30 = 2.10 / 6.2 + 0.30 = \mathbf{0.751613}$$

K4 ... koeficient vybavení stavby

1 ... konstanta

0,54 ... konstanta

n = -0.534444 ... součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením
snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením

$$K4 = 1 + (0,54 \times n) = 1 + (0,54 \times -0.534444) = \mathbf{0.7114}$$

Konstrukce a vybavení	Obj. podíl		Popis
1. Základy a vybavení	0.123	Standardní	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	0.298	Standardní	Zděné tl. min 30
3. Stropy	0.091	Chybí	bez stropní kce
4. Zastřešení mimo krytinu	0.112	Standardní	tesařsky vázaný krov
5. Krytiny střech	0.028	Standardní	pálená, tašková
6. Klempířské konstrukce	0.007	Standardní	Žlaby a svody z pozinkovaného plechu
7. Úpravy vnitřních povrchů	0.06	Standardní	vápenná omítka jednovrstvá, popř. jen zatřená omítka
8. Úpravy vnějších povrchů	0.032	Podstandardní	vápenná omítka
10. Schody	0.007	Chybí	
11. Dveře	0.021	Podstandardní	dřevěné svlakové
12. Vrata	0.024	Podstandardní	dřevěná, tesařsky zpracovaná
13. Okna	0.044	Chybí	
14. Povrchy podlah	0.049	Chybí	
16. Elektroinstalace	0.048	Standardní	světelná
17. Bleskosvod	0.004	Chybí	

25. Ostatní	0.052	Chybí
27. Přebývajících konstrukce stavby	0 Kč 0	
28. Přebývajících konstrukce jednotky	0 Kč 0	
n = -0.534444		

ZCU - Základní cena upravená haly podle § 12

$ZC = 1\,468.00$... základní cena

$K1 = 1.075$... koeficient přepočtu ZC podle druhu konstrukce podle přílohy č. 10

$K2 = 0.977391$... koeficient přepočtu ZC podle průměrné zastavěné plochy podlaží

$K3 = 0.751613$... koeficient přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží

$K4 = 0.7114$... koeficient vybavení stavby

$K5 = 0.8$... koeficient polohový

$Ki = 3.023$... koeficient změny cen

$ZCU = ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Ki = 1\,468.00 \times 1.075 \times 0.977391 \times 0.751613 \times 0.7114 \times 0.8 \times 3.023 = \mathbf{1\,994.52}$

Lineární opotřebení

$B = 95$ let ... stáří

$C = 95$ let ... celková životnost

$Opotřeben\acute{\text{ı}} = B / C \times 100 = 95 \text{ let} / 95 \text{ let} = \mathbf{85 \%}$ Byla použita maximální stanovená hodnota opotřebení.

CSN - Cena stavby určená nákladovým způsobem podle § 11

$ZCU = 1\,994.52$... základní cena upravená stavby

$Pmj = 713$... počet měrných jednotek stavby

$o = 85 \%$... opotřebení stavby

$CSN = ZCU \times Pmj \times (1 - o/100) = 1\,994.52 \times 713 \times (1 - 85/100) = \mathbf{213\,314.39 \text{ Kč}}$

Morální opotřebení = 2 %

Cena stavby po odpočtu morálního opotřebení $CSN = 213\,314.39 \text{ Kč} \times (100 \% - 2 \%) = \mathbf{209\,048.10 \text{ Kč}}$

pp - Koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu podle § 10

$IT = 0.729$... index trhu podle § 4 odst. 1 Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.

$IP = 0.818$... index polohy podle § 4 odst. 1 Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.

$pp = IT \times IP = 0.729 \times 0.818 = \mathbf{0.596}$

CS - Cena stavby Stodola na par.č. st. 18/1 podle § 10

$CSN = 209\,048.10 \text{ Kč}$... cena stavby určená nákladovým způsobem

$pp = 0.596$... koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu

$CS = CSN \times pp = 209\,048.10 \text{ Kč} \times 0.596 = \mathbf{124\,592.67 \text{ Kč}}$

Celková cena CS = 124 592.67 Kč

Dílčí rekapitulace staveb

Rodinný dům č.p.36	1 106 337.52 Kč
Hospodářské prostory na par.č. st. 18/1	77 166.63 Kč
Stodola na par.č. st. 18/1	124 592.67 Kč
Celkem:	1 308 096.82 Kč

§18 Venkovní úpravy zjednodušeným způsobem

Venkovní úpravy RD čp. 36

Cena venkovních úprav určená zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2

Venkovní úprava RD čp. 36, na par.č. st. 18/1 jsou tvořeny přípojkami sítí : el. síť, kanalizace, voda, plyn z veřejných sítí, dále oplocení s vraty a vrátky, zpevněné plochy na dvoře s venkovními schody. Oceněno zjednodušeným způsobem ve smyslu oceňovací vyhl. § 18, odst. 2

Stavby:	§11 Cena CSN	§10 Cena CS
Rodinný dům č.p.36	1 856 271.01 Kč	1 106 337.52 Kč
Hospodářské prostory na par.č. st. 18/1	129 474.21 Kč	77 166.63 Kč
Stodola na par.č. st. 18/1	209 048.10 Kč	124 592.67 Kč
Součet cen staveb:	2 194 793.32 Kč	1 308 096.82 Kč
Cena CS venkovních úprav určená zjednodušeným způsobem	$1\,308\,096.82 \times 3.5\% = \mathbf{45\,783.39\,Kč}$	

Dílčí rekapitulace pozemku 18/1:

Celková cena prostého pozemku:	214 461.15 Kč
Stavby obecné	1 308 096.82 Kč
Venkovní úpravy RD čp. 36	45 783.39 Kč
Celková cena pozemku včetně součástí:	1 568 341.36 Kč

Cena zjištěná za pozemek par. č. st. 18/1: 1 568 341.36 Kč.

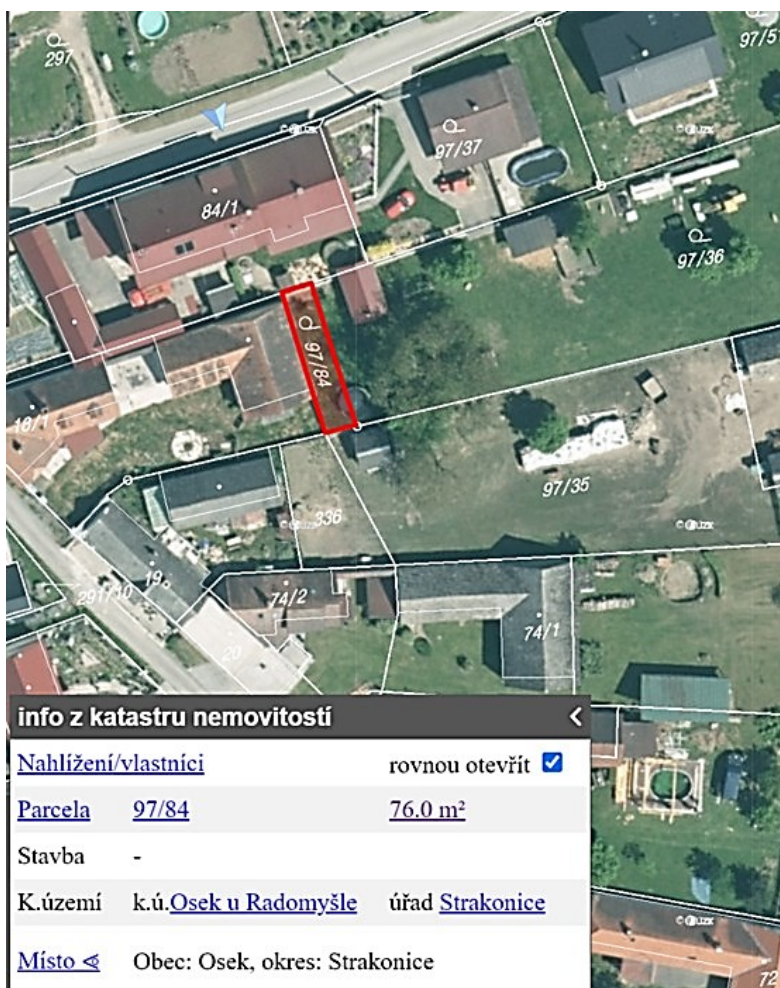
Pozemek číslo 97/84 o výměře 76 m²

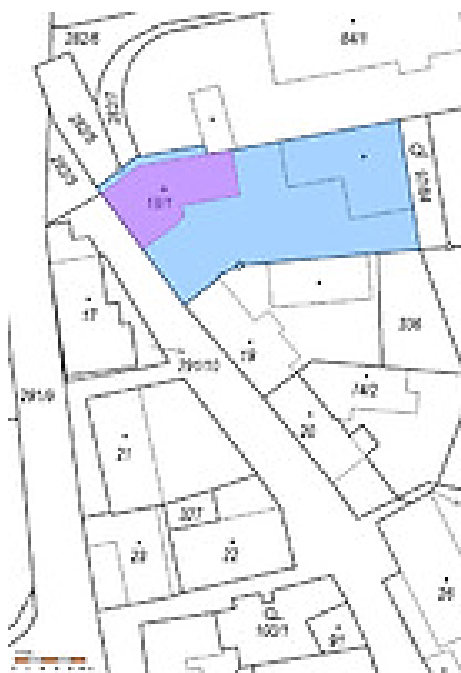
Informace o pozemku:

Číslo:	97/84
Katastr:	Osek u Radomyšle
List vlastnictví:	656
Obec:	Osek

Okres:	Strakonice
Skupina:	
Výměra:	76 m ²
GPS:	49°19'08.717"N, 13°57'51.254"E
Druh pozemku:	zahrada
Zemědělská kultura:	Ano
Stavební parcela:	Ne
Povinný způsob ochrany:	zemědělský půdní fond

Dle výpisu z KN LV číslo 656 pro k.ú. Osek u Radomyšle par. č. 97/84 o výměře 76 m² - zahrada. Uvedená parcela je ve funkčním celku s par. č. st 18/1 - zastavěná plocha, nádvoří. Pozemek se nachází za stodolou, tvoří poměrně úzký pruh pozemku.





par.č. st, 18/1 a par.č. 97/84

Pozemek je oceněný jako stavební pozemek.

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle §4 odst. 1):

I - index cenového porovnání

IT ... index trhu 0.729 (*Tabulka je uvedena v příloze jako Index trhu č.1.*)

IO ... index omezujících vlivů 0.9 (*Tabulka je uvedena v příloze jako Index omezení č.1.*)

IP ... index polohy 0.818 (*Tabulka je uvedena v příloze jako Index polohy č.1.*)

$$I = IT \times IO \times IP = 0.729 \times 0.9 \times 0.818 = \mathbf{0.537}$$

Cena podle okresu Strakonice: 1 849 Kč/m², upravená cena: 557 Kč/m²

$$\mathbf{ZC = 557.00 \text{ Kč/m}^2}$$

ZCU - základní cena upravená stavebního pozemku

ZC = 557.00 Kč ... základní cena stavebního pozemku

I = 0.537 ... index cenového porovnání

$$\mathbf{ZCU = ZC \times I = 557.00 \times 0.537 = 299.11 \text{ Kč/m}^2}$$

Cena za celý pozemek: (299.11 Kč/m² × 76 m²) 22 732.28 Kč

Dílčí rekapitulace pozemku 97/84:

Celková cena prostého pozemku: 22 732.28 Kč

Celková cena pozemku včetně součástí: 22 732.28 Kč

Cena zjištěná za pozemek: 22 732.28 Kč.

Součet celé skupiny

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra	Cena
18/1	Osek u Radomyšle	656	zast. pl.	717 m ²	1 568 341.36 Kč
97/84	Osek u Radomyšle	656	Zahrada	76 m ²	22 732.28 Kč
Celkem:				793 m²	1 591 073.64 Kč
Součet cen pozemků ve skupině:				1 591 073.64 Kč	
Cena všech pozemků ve skupině vč. součástí:				1 591 073.64 Kč	

LV č. 656 pro k.ú. Osek u Radomyšle (č. 712914) v obci Osek (č. 551562)

1/1	Vojteková Monika	1 591 073.64 Kč
-----	------------------	------------------------

Vlastníci

Vojteková Monika	1 591 073.64 Kč
------------------	------------------------

Přílohy k ceně zjištěné

Příloha Index trhu č.1

Index trhu

1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	
II.	Nabídka odpovídá poptávce	0.00
2	Vlastnické vztahy	
V.	Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0.00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	
II.	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0.00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost(např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	*1
I.**	Negativní	-0.04
5	Ostatní neuvedené(např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	*2
I.**	Vlivy snižující cenu	-0.15
6	Povodňové riziko	*3
IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1.00
7***	Význam obce	
IV.	Ostatní obce	0.90

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0.729$$

*1

Pozemek 18/1:

Prodej v rámci exekučního řízení

*2

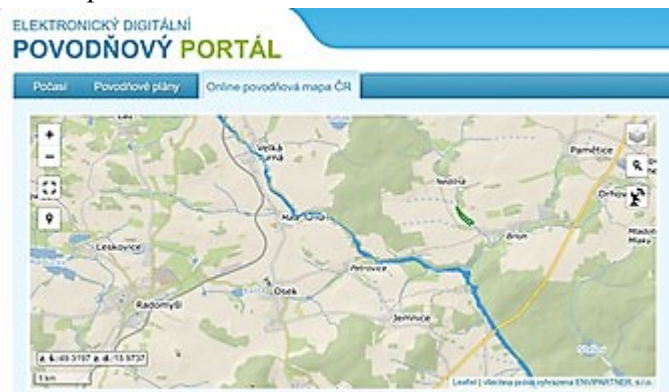
Pozemek 18/1:

V posledních minimálně několika měsících je objekt neobývaný.

*3

Pozemek 18/1:

Pozemek s minimálním rizikem záplav.

Příloha **Index omezení č.1****Index omezení**

1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	
II.	Tvar bez vlivu na využití	0.00
2	Svažitost pozemku a expozice	
IV.	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně, ostatní orientace	0.00
3	Ztížené základové podmínky	
III.	Neztížené základové podmínky	0.00
4	Chráněná území a ochranná pásma	
I.	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0.00
5	Omezení užívání pozemku	
I.	Bez omezení užívání	0.00
6	Ostatní neuvedené	*1
I.*	Vlivy snižující cenu	-0.10

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0.9$$

*1

Pozemek 18/1:

K severní hranici pozemku těsně přiléhají, bez patřičného odstupu, stavby sousedního vlastníka.



Příloha Index polohy č.1

Index polohy:

1	Druh a účel užití stavby	
I.	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně	1.01
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	
I.	Rezidenční zástavba	0.03
3	Poloha pozemku v obci	
II.	Navazující na střed (centrum) obce	0.00
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	
I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0.00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	
I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0.00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	
VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0.00
7	Osobní hromadná doprava,*	
III.	Zastávka do 200 m včetně MHD - dobrá dostupnost centra obce,	0.00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	
II.	Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0.00
9	Obyvatelstvo	
II.	Bezproblémové okolí	0.00
10	Nezaměstnanost	*1
I.	Vyšší než je průměr v kraji	-0.02
11	Vlivy ostatní neuvedené**	*2
I.	Vlivy snižující cenu	-0.20

$$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right) = 0.818$$

*1

Pozemek 18/1:

Podíl nezaměstnaných osob z dosažitelných uchazečů

Celkem	4,938 %
Muži	1,527 %*
Ženy	4,348 %

Počet uchazečů o zaměstnávání v evidenci ÚP nad 12 měsíců 6*

Data pro rok 2024, 2021*

Zdroj dat: ČSÚ

*2

Pozemek 18/1:

Exekuční řízení.

Závěr ocenění cenou zjištěnou

Cena zjištěná bude použita pro stanovení procentuálních cenových podílů stavby a jejího příslušenství

Rekapitulace ceny zjištěné:

Skupina	Cena
	1 591 073.64 Kč
Celkem	1 591 073.64 Kč

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 je

1 591 070 Kč

Slovy: jedenmiliónpětsetdevadesátjedentisícsedmdesát Kč

Cenové podíly jednotlivých objektů

Na základě stanovení **ceny zjištěné** ("vyhláškové") tvoří podíly jednotlivých objektů na celkové **ceně obvyklé** oceňovaného objektu následující procentuální části:

Obytná část rodinného domu čp. 36 včetně venkovních úprav, které jsou součástí domu (přípojky, zpevněné přístupové plochy, oplocení) **podíl na ceně obvyklé** 72,41%
prostý pozemek (nezastavěná část par. č. st. 18/1) 13,48%
Celkem podíl ceny hlavního objektu - rodinný dům čp. 36 **85,89%**

Příslušenství domu:

Hospodářské prostory 4,85%
Stodola 7,83%
Zahrada par. č. 97/84 1,43%

Celkem příslušenství domu - podíl na ceně obvyklé **14,11%**

Úhrnem **100,00%**

Ocenění tržním přístupem

Posudek

POSTUP při ocenění cenou obvyklou.

a) Požadavek dle oceňovacího předpisu:

Definice obvyklé ceny (Zákon č.151/1997 Sb. v aktuálním znění, § 2, odst.1 a 2)

- (1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba **obvyklou cenou**.
- (2) 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 rozumí 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.

Prováděcí předpis zákona č.151/1997 Sb. – vyhl.č.441/2013 Sb. v aktuálním znění)

§ 1a) Určení obvyklé ceny

- (1) 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.
- (2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje
- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
 - b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
 - c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
 - d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
 - e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodnění případného vyloučení odlehlých údajů a
 - f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.
- (3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.
- (4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

b) Obecný popis zvoleného oceňovacího postupu:

Z výše uvedeného vyplývá, že pro určení obvyklé ceny lze použít pouze porovnávací přístup, který vychází z realizovaných kupních smluv nemovitých věcí, evidovaných v KN (zákon 151/1997 Sb.). Následným zpřesňujícím požadavkům prováděcí vyhlášky logicky odpovídá pouze **porovnávací metoda přímá**.

Přístup tržního porovnání předpokládá dobrou znalost trhu obou stran směny, jak z pohledu nabídky, tak z pohledu poptávky. Pracoviště KN od 1.1.2016 poskytují informace o kupních cenách placeným

dálkovým přístupem. *Analýza trhu potvrdila existenci realizovaných transakcí*, odpovídající vzorky byly použity v porovnávacím přístupu.

Jednotlivé *transakce jsou tedy označeny jako „vzorky“*, které jsou jednoznačně identifikované číslem řízení, přidělené KN.

Vzorky jsou analyzovány následným postupem.

1. Vyřazeny jsou vzorky neodpovídající segmentu, případně podsegmentu trhu z hlediska výrazně odlišných technických nebo velikostních parametrů, odlišného způsobu využití apod.
2. Dále jsou vyřazeny vzorky, kde se do realizované ceny promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby (např. prodej z exekuce, převody v rodině, z firmy na společníka apod).
3. Zbývající vzorky se doplnění cenovým údajem, poskytnutým placený dálkovým přístupem z Katastru nemovitostí.
4. Vzorky jsou porovnány s oceňovanou nemovitou věcí na základě zvolené základní jednotky (upřesněné dále v textu dle příslušného segmentu trhu) a opět jsou vyřazeny vzorky s extrémními odlehlými hodnotami.
5. Proveďte se korekce odlišnosti pomocí vybraných cenotvorných koeficientů, vyplývajících z Nálezu analýzy trhu, zejména ze SWOT analýzy. Ve výpočtu jsou uvedeny příslušné požití vzorce a zdůvodnění odlišností.
6. Výsledné jednotlivé porovnávané ceny (minimálně tři vzorky) jsou statisticky zpracovány metodou střední hodnoty (aritmetický průměr, vážený průměr, v případě většího množství vzorků lze použít medián apod.)
7. Výsledné použité vzorky jsou z hlediska ceny následně ověřeny z nabývacích titulů Sbírký listin ČÚZK (kupní smlouvy, usnesení dražebníka o udělení příklepu a pod.).

Formálně je vlastní ocenění rozdělení na část „**Přehled oceňovaného majetku**“, která slouží zejména k přesnému popisu všech součástí oceňovaného majetku z hlediska výměr, stavebně technického stavu apod. Tato část zároveň slouží pro výpočet ceny zjištěné, pokud je objednavatelem požadována.

Po této části následuje vlastní výpočet porovnávací metodou přímou.

(Pokud dle výše uvedeného není možné určit obvyklou cenu, bude nutné provést řádné zdůvodnění a pokračovat v ocenění tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak – tržní hodnota nebyla v ocenění použita).

VLASTNÍ OCENĚNÍ

Závěr provedené analýzy trhu pro určení obvyklé ceny:

Na základě určeného segmentu trhu jsem provedl příslušný výběr a následné upřesnění dle předchozího postupu body 1. až 3. s následným výsledkem:

- 1) s oceňovaným majetkem se v dané lokalitě nebo blízkém okolí obchoduje.
- 2) **Realizované jednotlivé tržní ceny shodného nebo obdobného segmentu trhu nemovitostí se v dané lokalitě po vyloučení extrémních hodnot pohybují zhruba v úrovni 8219,- Kč/m² až 29896,- Kč/zvolenou jednotku – tj. zastavěná plocha obytné části**

Výsledek průzkumu trhu a jeho analýzy je tedy použitelný pro odhad ceny obvyklé.

ANALÝZA TRHU

Segment trhu nemovitých věcí, odpovídající oceňovanému majetku:

- pozemky zastavěné (zhodnocené stavbami typu)
- rodinné domy

Podsegment trhu nemovitých věcí, odpovídající oceňovanému majetku:

Původní zemědělské usedlosti s obytnou částí a s částí hospodářskou velikosti zastavěných ploch od 500 -950 m², s případným pozemkem ve funkčním celku – zahradou v celkové výměře se zastavěnou plochou do 1300 m²

Analýza realizovaných prodejů (report realizovaných cen, vygenerovaný programem Nemokalk)

Poznámka: Reporty jsou řazeny od obecného segmentu trhu po podsegment, pokud to množství transakcí umožní. Naopak v případě menšího množství transakcí je rozšířena lokalita o nejbližší podobné obce. Vlastní obecný závěr analýzy trhu se dle požadavku platné legislativy nachází až v části "Posudek - Vlastní ocenění", kde znalec poté provede ocenění v úrovni ceny obvyklé, při nedostatku realizovaných prodejů přejde k postupům pro určení tržní hodnoty.

Přehled nalezených vzorků:**Skupina**

<i>Číslo řízení</i>	<i>Segment trhu</i>	<i>Celková výměra</i>	<i>Cena</i>
V-624/2022-305	Pozemek zhodnocený stavbou, Rodinný dům	537 m ²	7 900 000 Kč
V-5363/2023-404	Pozemek zhodnocený stavbou, Rodinný dům	636 m ²	1 200 000 Kč
V-3527/2022-307	Pozemek zhodnocený stavbou, Rodinný dům	997 m ²	3 700 000 Kč
V-682/2024-307	Pozemek zhodnocený stavbou, Rodinný dům	539 m ²	3 154 100 Kč

Následující výpočty slouží pro určení ceny obvyklé, případně tržní hodnoty.

Porovnávací způsob ocenění**Porovnávací ocenění pozemků zhodnocených stavbou nebo stavby na pozemku jiného vlastníka - použitý vzorec**

Obvyklá cena oceňované nemovitosti se určí na základě porovnání pouze s realizovanými tržními cenami obdobných (srovnatelných) pozemků – dále jen „vzorky“.

(Oproti tomu **tržní hodnota** oceňované nemovitosti se určí na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“ – nebylo použito).

Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = C_{vz} \times K_u / V_{vz} \times V_{nem} / K_f$$

kde

C_{vz} ... cena vzorku

K_u ... koeficient úpravy na reálnou cenu

V_{vz} ... výměra vzorku

V_{nem} ... výměra nemovitosti

K_f ... cenotvorný koeficient

Základní jednotkou porovnání je v případě pozemku zhodnoceného stavbou m²,

Zastavěná plocha hlavní stavby - součet zastavěných ploch podlaží obytné části stavby je pravděpodobně nejvhodnější parametr, kdy se oceňovatel nedostane dovnitř stavby vzorku.

Pozn.: další možnosti využití porovnávací jednotky:

-Podlahová plocha hlavní stavby - pouze v případě možnosti její zjištění
-Užitná započitatelná plocha hlavní stavby - pouze v případě možnosti její zjištění
-Další základní jednotkou porovnání může být m³hlavní stavby, trh však s touto jednotkou v podstatě nepracuje.
-Další jednotkou může být kus (tedy nemovitá věc jako celek), pouze v případě velice podobných výměr stavby a pozemku
Tyto porovnávací jednotky **nebyly použity v posudku**

Porovnávací ocenění - Pozemek zhodnocený stavbou

LV číslo 656 pro obec Osek (551562), k.ú. Osek u Radomyšle (715914)
Vlastnické právo p. Vojteková Monika, bytem Osek čp. 36, 38601 Strakonice

Oceňované nemovitosti pro stanovení ceny obvyklé:

par. č. st. 18/1 - o výměře 717 m², součástí je stavba **čp. 36, rodinný dům s příslušenstvím, tj. hospodářská část domu a stodola**

par. č. 97/84 - o výměře 76 m², zahrada, nacházející se za stodolou, v jednotném funkčním celku s par. st. 18/1

Rodinný dům čp. 36 - popis se nachází v části Ocenění cenou zjištěnou.

Příslušenství domu tvoří stavba nacházející se na nádvoří par. st. 18/1, kterou je původní **hospodářská část** venkovského stavení se **stodolou**.

Dále tvoří příslušenství domu par. č. 97/84 - zahrada. Jedná se o úzký pás pozemku za stodolou.

Popis a konstrukční provedení uvedených staveb je uvedeno v části posudku pro stanovení ceny zjištěné. Cena zjištěná bude využita jako měřítko podílů částí objektu na ceně obvyklé, která bude stanovena porovnáním s obdobnými objekty, kde výchozím měřítkem bude zastavěná plocha obytné části porovnávaných domů.

Pro posuzování a porovnávání oceňované stavby s nalezenými vzorky znalec bral v úvahu následující argumenty ze zpracované analýzy:

Swot analýza:

Na hodnotu oceňované nemovitosti zejména působí zejména tyto faktory:

Silné stránky:	V roce 2006 zrekonstruovaný a opravený dům, pozemek s uzavřeným dvorem, součástí domu hospodářská část a stodola, zahrada za stodolou. Využití podkroví v části domu. Objekt v širším centru obce, dobré komunikační napojení a parkování. Napojení na veř. síť : voda, kanalizace, el. energie a plyn. Blízkost bývalého okresního města Strakonice a městyse Radomyšl se školou, mateřskou školkou a nákupním střediskem.
příležitosti:	Možnost vícegeneračního bydlení v poměrně rozměrném objektu, možnosti vyžití v hobby činnostech (kutilství, zahradničení, odpočinkové a rekreační sporty); Využití hospodářské části na zřízení např. dílny, možnost garážování ve stodole, domácí sklad apd.
slabé stránky	Stavebně není objekt dostatečně udržovaný, od rekonstrukce v roce 2006 patrně nebyly provedeny žádné významnější opravy a údržba domu, objekt není zateplen, pouze výměna oken v části domu. Náklady na údržbu a provoz domu budou vyšší, nutnost dalších stavebních úprav (podkroví) V obci není škola, školka a další občanská vybavenost, nutno dojíždět, byť vzdálenosti nejsou velké (Strakonice, Radomyšl).
Výnosový potenciál	Možnost pronájmu části domu (podkroví), možnost umístění fotovoltaiky na střeše obytné části, využití štítu domu pro umístění reklamy.

Pro časové porovnání cen porovnávaných objektů je použit HB index ČSOB:

HB Index: Rodinné domy
Zdroj: Hypoteční banka, ČSOB

Čtvrtletí	Mezičtvrtletní změna	Index Q1 (2010=100)
Q4 2022	1,8 %	207,8
Q1 2023	-0,1 %	207,6
Q2 2023	-0,6 %	206,4
Q3 2023	0,3 %	207,0
Q4 2023	0,3 %	207,6

Zdroj: ČSOB Index bydlení

Oceňovaná nemovitost – poloha, foto:



katastrální území Osek u Radomyšle



Vzdálenost Oseku od Strakonice



katastrální mapa s informací o pozemku par. č. st. 18/1



katastrální mapa s informací o pozemku par. č. 94/84



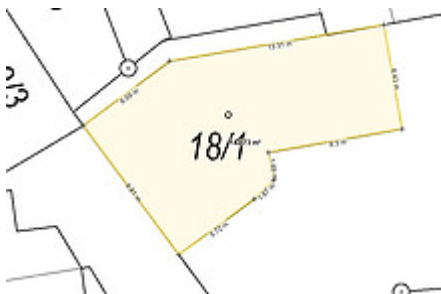
Pohled SV na obytnou část čp. 36



Pohled JZ na dům čp. 36



nádvoří, venkovní schody, hospodářská část se stodolou



rozměry obytné části



rozměry hospodářské části a stodoly

Typ: Rodinný dům
Konstrukce: Zděná
Stav: Běžně udržovaný
Vlastnictví: Fyzická osoba

Rodinný dům č.p.36

Patra pro porovnávací ocenění:

Podlaží	Zastavěná plocha	Podlahová plocha	Užitná započitatelná plocha	Obestavěný prostor
-1 PP, -1S	13.80 m ²	0.00 m ²	0.00 m ³	42.80 m ³

1 NP	142.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ³	680.00 m ³
2 NP	21.20 m ²	0.00 m ²	0.00 m ³	32.00 m ³
Součty:	177.00 m²	0.00 m²	0.00	754.80 m³

Pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Druh	Výměra
18/1	Osek u Radomyšle	656	zast. pl.	717 m ²
97/84	Osek u Radomyšle	656	zahrada	76 m ²
Celkem:				793 m²

Použité vzorky:

Vzorek V-624/2022-305 Staré Kestřany 22.2.2022

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
17/2 zast. pl.	Staré Kestřany		537 m ²
Celková výměra:			537 m²

Nezapočítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
66/2 zahrada	Staré Kestřany		357 m ²
Celková výměra:			357 m²

Porovnávání vzorek (stavba) na par. č. 17/2, čp. 3, se nachází v centru (na návsi) obci Kestřany, 12 km JV směrem od obce Osek. Obec má srovnatelný počet obyvatel (731) a obdobný společensko-hospodářský význam. Nachází se zde starobylá tvrz, občanská vybavenost a technická vybavenost je na obdobné úrovni jako obec Osek. Navíc je zde zřízena mateřská školka.

Do okresního města Písek je vzdálenost 9 km. Písek je zároveň městem s pověřeným obecním úřadem a s rozšířenou působností.

Srovnávaná nemovitost je zděnou stavbou rodinného domu, původní zemědělské usedlosti, s hospodářskou částí navazující na obytnou část. Ve funkčním celku je par.č. 66/2 - zahrada.

Vstup do objektu z průčelní strany pouze pěší brankou, vjezd vozidlem je možný přes par.č. 66/2 (Zadní vjezd)

V roce 2013 byla dle údajů z KN kolaudována přestavba domu. Stavební úpravy byly provedeny na obytné části, vestavba podkroví a výměna krytiny provedena na celém objektu.

Původní stáří objektu bude patrně z předminulého století, celková oprava domu jej však podstatně zmodernizovala. byla provedena rovněž oprava původní zdobné fasády s novým nátěrem, výměna oken apd. Objekt je velmi dobře udržovaný.

V obci je možnost napojení na veřejné inženýrské sítě. Není zde provedena plynifikace.

Dopravní dostupnost dobrá, parkování možnosti před domem, přístup na parcelu je pouze ze zadní části objektu po objetí bloku domů. Výměra pozemků ve funkčním celku je srovnatelná. Výměra zastavěné plochy obytné části činí 200 m², podkroví indexem 0,75, tedy 150 m², celkem 350 m².

Typ sídla: Obec

ZUJ (kód obce):549487

ORP:SO ORP Písek

LAU 1 (NUTS 4):CZ0314 - okres Písek

NUTS 3:CZ031 - Jihočeský kraj

NUTS2:CZ03 - Jihozápad

Obec s pověřeným obecním úřadem: Písek

Obec s rozšířenou působností: Písek

Katastrální plocha (ha):2010

Počet bydlících obyvatel k 2023:731

Nadmořská výška (m n.m.):373

První písemná zpráva (rok):1338

Technické a občanské vybavení

Byty napojené na veřejný vodovod ano

Byty napojené na veřejnou kanalizaci ano

Byty napojené na veřejnou kanalizaci s ČOV ano

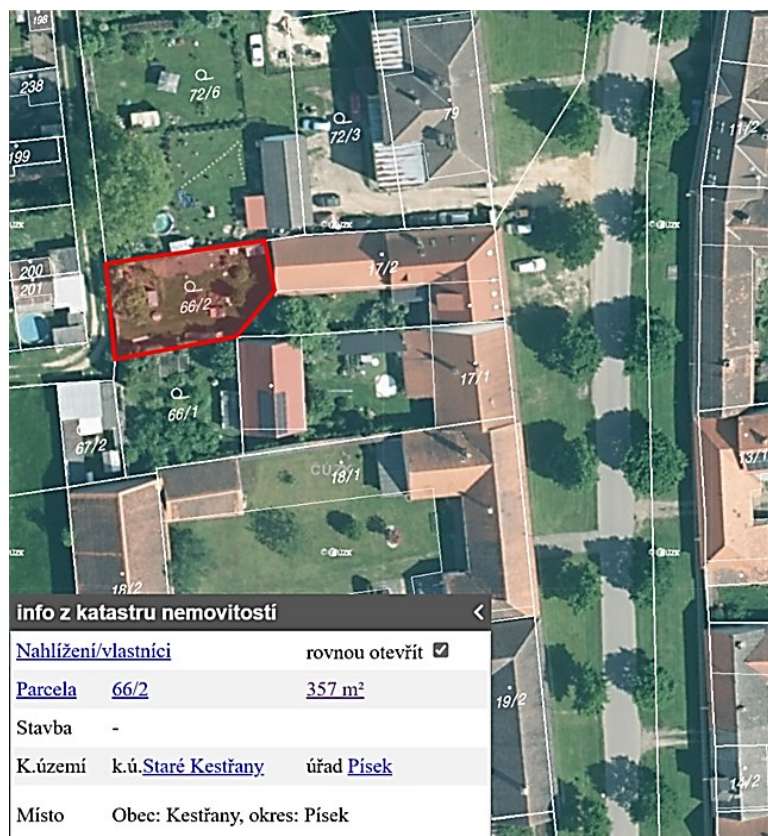
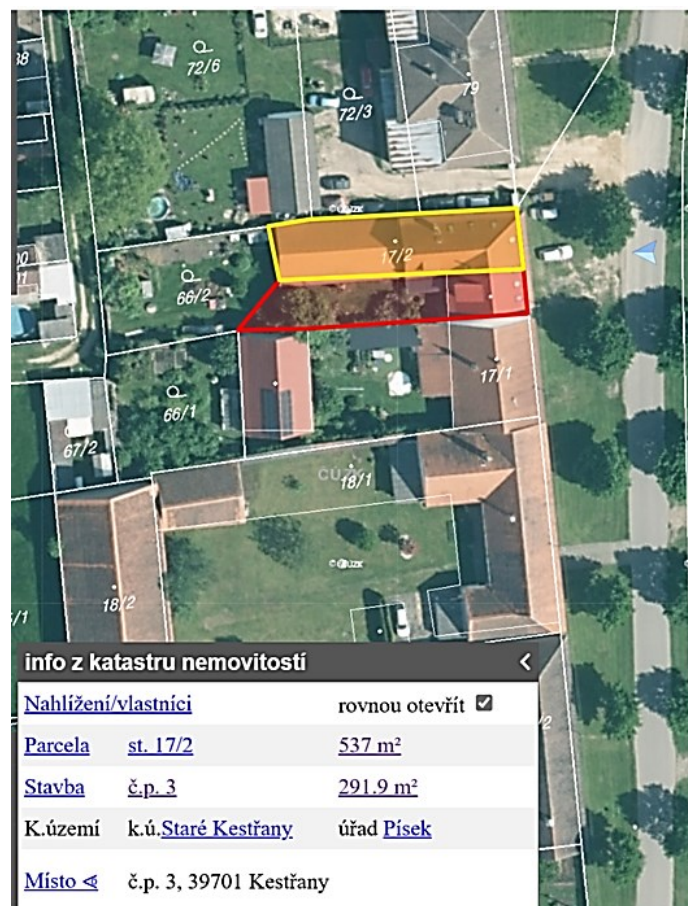
Byty napojené na veřejný rozvod plynu ne

Délka místních komunikací bez cyklostezek a stezek pro pěší ano

Sběrný dvůr nebezpečných a objemných odpadů	ano
Dům s pečovatelskou službou	ne
Počet bytů v domech s pečovatelskou službou (ČSÚ)	ne
Kino	ne
Kulturní dům (sál) pro pořádání společenských akcí	ne
Turistické informační centrum	ne
Středisko pro volný čas dětí a mládeže	ano
Kostel s náboženským využitím	ano
Koupaliště	ne
Krytý bazén	ne
Hřiště	ano
Dětské hřiště	ano
Víceúčelová tělocvična; sokolovna; sportovní hala	ano
Jednoúčelové kryté sportovní zařízení	ne
Data pro rok 2016	Terénní šetření SMS ČR

Otázka	Odpověď	Počet
Nachází se v obci Bankomat?	Ne	
Nachází se v obci Brownfield pouze mapování?	Ano	2
Nachází se v obci ČOV?	Ne	
Nachází se v obci Hasičská zbrojnice?	Ano	2
Nachází se v obci Herna?	Ne	
Nachází se v obci Hřbitov?	Ano	1
Nachází se v obci Infocentrum?	Ne	
Nachází se v obci Kulturní objekt?	Ano	1
Nachází se v obci most?	Ano	2
Nachází se v obci Obecní úřad?	Ano	1
Nachází se v obci Obchod s potravinami?	Ano	1
Nachází se v obci Parkoviště?	Ne	
Nachází se v obci Policejní stanice?	Ne	
Nachází se v obci Pošta?	Ano	1
Nachází se v obci Restaurace?	Ano	2
Nachází se v obci Rybníky, vodní nádrže (body + polygony)?	Ano	1
Nachází se v obci Sběr recyklovatelného odpadu?	Ano	8
Nachází se v obci Sběrný dvůr?	Ano	1
Nachází se v obci Skladový areál?	Ne	
Nachází se v obci Sportoviště?	Ano	6
Nachází se v obci Trafostanice?	Ano	6
Nachází se v obci Vodojem?	Ne	

Zdroj dat: SMS ČR



Stavební objekt - detail

2/ Kód: 301922

Aktuální údaje Informace k datu

Obec:	Kestřany
Část obce:	Kestřany
Parcela a katastrální území:	st. 17/2, k.ú. Staré Kestřany

Údaje o vlastnictví

Číslo popisné nebo evidenční:	3
Typ:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	12.06.2013	Druh svíslé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	2	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m²]:	292	Připojení na kanalizační síť:	Žumpa, jímka, septik
Obestavěný prostor [m³]:		Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m²]:		Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	2	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Definiční bod

Souřadnice
Y: 780237,11 X: 1129717,87

Způsoby ochrany

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Související prvky

Nadřazené prvky	
Stát	Česká republika
Region soudržnosti	Jihozápad
Kraj (VÚSC)	Jihočeský kraj
Okres	Písek
ORP	Písek
POU	Písek
Obec	Kestřany
Část obce	Kestřany
Katastrální území	Staré Kestřany
Parcela	st. 17/2, k.ú. Staré Kestřany

Podřazené prvky

Adresní místa Seznam adresních míst





Typ: Rodinný dům

Konstrukce: Zděná

Stav: Po převažující rekonstrukci

Zastavěná plocha: 350 m²

Vlastnictví: Fyzická osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 2

Smlouva kupní, o zákazu zcizení a zatížení ze dne 22.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.01.2022 15:33:46. Zápis proveden dne 22.02.2022.

Cena: 7 900 000 Kč

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost	
1	Ostatní vlivy	5 %	Oceňovaný objekt , oproti vzorku, je v exekčním řízení.
2	Umístění v rámci mikroregionu	1 %	Blízkost okresního města, umístění v centru obce.
3	Konstrukční provedení	5 %	Provedená oprava a vestavba podkroví, opravené konstrukce a konstrukční prvky.
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	2 %	Nové konstrukce, zateplení v podkroví, snížení energetické náročnosti a nákladů na opravy a údržbu.
3	Stavebně technický stav	4 %	Po celkové opravě obytné části.
3	Vliv příslušenství	2 %	Příslušenství rozlohou obdobné jako u oceňovaného objektu, zahrada ve funkčním celku, opravena střecha hospodářské části budov.

Skupina	Sum	K _{fs}
1	5 %	1.05
2	1 %	1.01
3	13 %	1.13

$$K_r = 1.05 \times 1.01 \times 1.13 = \mathbf{1.198365}$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 7\,900\,000$ Kč ... *cena vzorku*

$K_u = 1.09$... *koeficient úpravy na reálnou cenu*

$M_u = 0$ Kč ... *mimořádná úprava*

Přepočet cenové úrovně z 1.Q.2022 do úrovně 4.Q.2023 indexem 207,6/190,4 tj. 1,0903, tj. navýšení o 9,03%.

Q4 2023 0,3 % 207,6

Zdroj: ČSOB Index bydlení

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 7\,900\,000 \times 1.09 + (0) = \mathbf{8\,611\,000\,Kč}$$

H_v - Hodnota pozemku zhodnoceného stavbou, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 8\,611\,000\,Kč$... *reálná upravená cena vzorku*

$V_{vz} = 350\,m^2$... *výměra vzorku*

$V_{nem} = 177.00\,m^2$... *výměra nemovitosti*

$K_f = 1.198365$... *cenotvorný koeficient*

$$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{nem} / K_f = 8\,611\,000 / 350 \times 177.00 / 1.198365 = \mathbf{3\,633\,873\,Kč}$$

Vzorek V-5363/2023-404 Chanovice 5.10.2023

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
55/1	zast. pl.	Chanovice	636 m ²
Celková výměra:			636 m²

Nezapočítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
506/3	zahrada	Chanovice	695 m ²
Celková výměra:			695 m²

Porovnáváný vzorek (stavba) na par.č. 55/1, čp. 50, se nachází v obci Chanovice, 27 km západním směrem od obce Osek. Obec Chanovice má srovnatelný počet obyvatel (794) a vyšší společensko-hospodářský význam, nachází se zde velký výrobní dřevo závod, muzeum (skanzen) nadregionálního významu, s vyšší občanskou vybaveností (základní škola, mateřská škola, kostel, 2 obchody s potravinami, kulturní objekty apd. -viz. tabulka pod textem) a srovnatelná technická vybavenost.

Do okresního města Klatovy je vzdálenost 37 km, do města s pověřeným obecním úřadem a s rozšířenou působností, tj. město Horažďovice je vzdálenost 10 km.

Srovnávaná nemovitost je zděnou stavbou rodinného domu, původní zemědělské usedlosti, s hospodářskou částí navazující na obytnou část. Ve funkčním celku je poměrně velická par.č. 506/3 - zahrada.

Vstup do objektu je společná s objektem čp. 63 na par. č. 55/2 a na per. č. 55/1 je zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy pro objekt na par.č. 55/2.

Objekt domu je z roku 1919 dle záznamu z KN, v poslední době neprošla žádnou významnější opravou či rekonstrukcí, rovněž vedlejší stavba tvořící původní hospodářskou část objektu je neudržovaná. V obci je možnost napojení na veškeré veřejné inženýrské sítě. Dle informace z KN není stavba napojena na plyn. Dopravní dostupnost dobrá, parkování možnosti horší, možno na parcele. Komunikace vedoucí přímo kolem domu může působit rušivě, a to i s ohledem na nedaleký výrobní závod. Výměra pozemků ve funkčním celku je větší než u oceňované nemovitosti, výměra zastavěné plochy obytné části činí 146 m².

Typ sídla: Obec

ZUJ (kód obce):556335

ORP:SO ORP Horažďovice

LAU 1 (NUTS 4):CZ0322 – okres Klatovy

NUTS 3:CZ032 – Plzeňský kraj

NUTS2:CZ03 – Jihozápad

Obec s pověřeným obecním úřadem: Horažďovice

Obec s rozšířenou působností: Horažďovice

Katastrální plocha (ha):1968

Počet bydlících obyvatel k 2023:794

Nadmořská výška (m n.m.):548

První písemná zpráva (rok):1352

Technické a občanské vybavení

Byty napojené na veřejný vodovod	ano
Byty napojené na veřejnou kanalizaci	ano
Byty napojené na veřejnou kanalizaci s ČOV	ano
Byty napojené na veřejný rozvod plynu	ano
Délka místních komunikací bez cyklostezek a stezek pro pěší	ano
Sběrný dvůr nebezpečných a objemných odpadů	ne

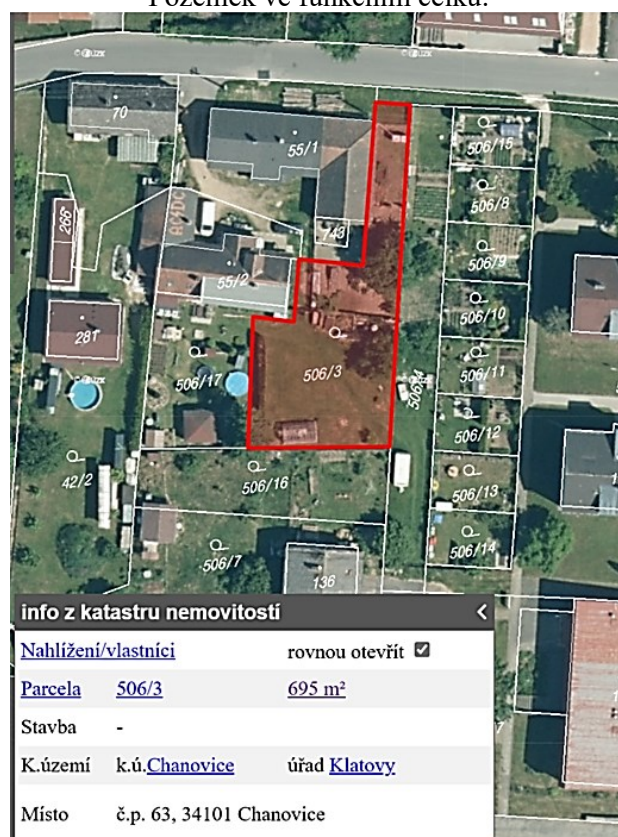
Dům s pečovatelskou službou	ne
Počet bytů v domech s pečovatelskou službou (ČSÚ)	ne
Kino	ne
Kulturní dům (sál) pro pořádání společenských akcí	ano
Turistické informační centrum	ano
Středisko pro volný čas dětí a mládeže	ne
Kostel s náboženským využitím	ano
Koupaliště	ne
Krytý bazén	ne
Hřiště	ano
Dětské hřiště	ano
Víceúčelová tělocvična; sokolovna; sportovní hala	ano
Jednoúčelové kryté sportovní zařízení	ne
Data pro rok 2016	Terénní šetření SMS ČR

Otázka	Odpověď	Počet
Nachází se v obci Bankomat?	Ne	
Nachází se v obci Brownfield pouze mapování?	Ano	2
Nachází se v obci ČOV?	Ano	1
Nachází se v obci Hasičská zbrojnice?	Ano	4
Nachází se v obci Herna?	Ne	
Nachází se v obci Hřbitov?	Ano	1
Nachází se v obci Infocentrum?	Ano	1
Nachází se v obci Kulturní objekt?	Ano	2
Nachází se v obci most?	Ano	1
Nachází se v obci Obecní úřad?	Ano	1
Nachází se v obci Obchod s potravinami?	Ano	2
Nachází se v obci Parkoviště?	Ano	1
Nachází se v obci Policejní stanice?	Ne	
Nachází se v obci Pošta?	Ano	1
Nachází se v obci Restaurace?	Ano	2
Nachází se v obci Rybníky, vodní nádrže (body + polygony)?	Ne	
Nachází se v obci Sběr recyklovatelného odpadu?	Ano	9
Nachází se v obci Sběrný dvůr?	Ne	
Nachází se v obci Skladový areál?	Ano	1
Nachází se v obci Sportoviště?	Ano	11
Nachází se v obci Trafostanice?	Ano	6
Nachází se v obci Vodojem?	Ano	1

Zdroj dat: SMS ČR



Pozemek ve funkčním celku:



Stavební objekt - detail

Kód: 6886272

Aktuální údaje Informace k datu

Obec: [Chanovice](#)
Část obce: [Chanovice](#)
Parcela a katastrální území: [st. 55/1 k.ú. Chanovice](#)

Údaje o vlastnictví

Číslo popisné nebo evidenční: 50
Typ: budova s číslem popisným
Způsob využití: rodinný dům



Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	31.12.1919	Druh svislé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m²]:	267	Připojení na kanalizační síť:	Připoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m³]:		Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m²]:		Způsob vytápění:	Jiné (i bez topení)
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Definiční bod

Souřadnice
Y: 803513,90 X: 1110927,19

Způsoby ochrany

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Související prvky

Nadřazené prvky	
Stát	Česká republika
Region soudržnosti	Jihozápad
Kraj (VÚSC)	Plzeňský kraj
Okres	Klatovy
ORP	Horažďovice
POU	Horažďovice
Obec	Chanovice
Část obce	Chanovice
Katastrální území	Chanovice

Zastavěná plocha obytné části:





Typ: Rodinný dům

Konstrukce: Zděná

Stav: Neudržovaný

Zastavěná plocha: 146 m²

Vlastnictví: Fyzická osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní ze dne 01.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2023 15:31:29. Zápis proveden dne 05.10.2023.

Cena: 1 200 000 Kč

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost	
1	Ostatní vlivy	5 %	Oceňovaný objekt je, oproti srovnávanému domu, v exekucním řízení.
2	Umístění v rámci mikroregionu	-9 %	Objekt je v širším centru obce, v blízkosti výrobního závodu, u komunikace, věcné břemeno společného vstupu do objektu.
2	Ostatní místní vlivy	-6 %	Vyšší dostupnost některých služeb (škola, školka), ale vyšší vzdálenost do okresního města i do obce s pověřeným obecním úřadem.
3	Konstrukční provedení	-5 %	Zděný objekt, avšak zanedbaná údržba, není připojení na plyn.
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	-6 %	Menší objekt s nižšími provozními náklady ale s ohledem na stáří objektu horší tepelně-technické vlastnosti, nutnost výdajů na opravy a údržbu.
3	Stavebně technický stav	-8 %	Zanedbaná údržba, potřeba oprav .
3	Vliv příslušenství	-2 %	Poměrně velký pozemek ve funkčním celku, vedlejší stavba - hospodářská část neudržovaná, potřeba oprav.

Skupina	Sum	K _{fs}
1	5 %	1.05
2	-15 %	0.85
3	-21 %	0.79

$$K_f = 1.05 \times 0.85 \times 0.79 = 0.705075$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

C_{vz} = 1 200 000 Kč ... cena vzorku

K_u = 1 ... koeficient úpravy na reálnou cenu

$M_u = 0 \text{ Kč} \dots \text{mimořádná úprava}$

Cena realizovaná ve 4.Q.2023, bez úpravy.

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 1\,200\,000 \times 1 + (0) = \mathbf{1\,200\,000 \text{ Kč}}$$

H_v - Hodnota pozemku zhodnoceného stavbou, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 1\,200\,000 \text{ Kč} \dots \text{reálná upravená cena vzorku}$

$V_{vz} = 146 \text{ m}^2 \dots \text{výměra vzorku}$

$V_{nem} = 177.00 \text{ m}^2 \dots \text{výměra nemovitosti}$

$K_f = 0.705075 \dots \text{cenotvorný koeficient}$

$$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{nem} / K_f = 1\,200\,000 / 146 \times 177.00 / 0.705075 = \mathbf{2\,063\,319 \text{ Kč}}$$

Vzorek V-3527/2022-307 Přešovice 9.8.2022

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
157	zast. pl. Přešovice		997 m ²
Celková výměra:			997 m²

Porovnávaný vzorek (stavba) se nachází v obci Přešovice, 6 km severně obce Osek. Obec Přešovice má srovnatelný počet obyvatel (492) a srovnatelný společensko-hospodářský význam, obdobná je i občanská a technická vybavenost, není zde ani mateřská školka. Do okresního města Strakonice rovněž srovnatelná vzdálenost, tj. 6 km.

Srovnávaná nemovitost je zděnou stavbou rodinného domu, původní zemědělské usedlosti, s hospodářskou částí uzavírající parcelu na protilehlé straně. Vstup do objektu je tvořen zastřešeným průjezdem se sedlovou střechou. Ve funkčním celku není jiný pozemek (zahradka apd.) avšak prostor mezi obytnou částí a hospodářskou částí vytváří prostor pro využití rekreační či jako zahrady. Zastřešení sedlovou střechou. Stavba, která prošla opravou dle KN rok 1980 (fasáda, střešní krytina apd.). V obci je možnost napojení na veškeré veřejné inženýrské sítě. Dle informace z KN není stavba napojena na plyn a kanalizaci. Dopravní dostupnost dobrá, parkování možnosti horší, možno na parcele. Komunikace vedoucí přímo kolem domu může působit rušivým dojmem. Stavební parcela je menší než u oceňované nemovitosti. Výměra zastavěné části obytné plochy činí 125 m².

Typ sídla: Obec

ZUJ (kód obce):551643

ORP:SO ORP Strakonice

LAU 1 (NUTS 4):CZ0316 – okres Strakonice

NUTS 3:CZ031 – Jihočeský kraj

NUTS2:CZ03 – Jihozápad

Obec s pověřeným obecním úřadem: Strakonice

Obec s rozšířenou působností: Strakonice

Katastrální plocha (ha):1051

Počet bydlících obyvatel k 2023:492

Nadmořská výška (m n.m.):391

První písemná zpráva (rok):1379

Technické a občanské vybavení

Byty napojené na veřejný vodovod	ano
Byty napojené na veřejnou kanalizaci	ano
Byty napojené na veřejnou kanalizaci s ČOV	ano
Byty napojené na veřejný rozvod plynu	ano
Délka místních komunikací bez cyklostezek a stezek pro pěší	ano
Sběrný dvůr nebezpečných a objemných odpadů	ano
Dům s pečovatelskou službou	ne
Počet bytů v domech s pečovatelskou službou (ČSÚ)	ne
Kino	ne
Kulturní dům (sál) pro pořádání společenských akcí	ano
Turistické informační centrum	ne
Středisko pro volný čas dětí a mládeže	ne
Kostel s náboženským využitím	ne
Koupaliště	ne

Krytý bazén	ne
Hřiště	ano
Dětské hřiště	ano
Víceúčelová tělocvična; sokolovna; sportovní hala	ne
Jednoúčelové kryté sportovní zařízení	ne
Data pro rok 2016	Terénní šetření SMS ČR

Otázka	Odpověď	Počet
Nachází se v obci Bankomat?	Ne	
Nachází se v obci Brownfield pouze mapování?	Ano	2
Nachází se v obci ČOV?	Ne	
Nachází se v obci Hasičská zbrojnice?	Ano	2
Nachází se v obci Herna?	Ne	
Nachází se v obci Hřbitov?	Ne	
Nachází se v obci Infocentrum?	Ne	
Nachází se v obci Kulturní objekt?	Ano	1
Nachází se v obci most?	Ano	1
Nachází se v obci Obecní úřad?	Ano	1
Nachází se v obci Obchod s potravinami?	Ano	1
Nachází se v obci Parkoviště?	Ne	
Nachází se v obci Policejní stanice?	Ne	
Nachází se v obci Pošta?	Ne	
Nachází se v obci Restaurace?	Ano	1
Nachází se v obci Rybníky, vodní nádrže (body + polygons)?	Ne	
Nachází se v obci Sběr recyklovatelného odpadu?	Ano	8
Nachází se v obci Sběrný dvůr?	Ano	1
Nachází se v obci Skladový areál?	Ano	1
Nachází se v obci Sportoviště?	Ano	7
Nachází se v obci Trafostanice?	Ano	7
Nachází se v obci Vodojem?	Ano	4
Zdroj dat: SMS ČR		



Stavební objekt - detail

Kód: 8932255

Aktuální údaje Informace k datu

Obec: [Přeštovice](#)

Část obce: [Přeštovice](#)

Parcela a katastrální území: [st. 157 k.ú. Přeštovice](#)

Údaje o vlastnictví

Číslo popisné nebo evidenční: 108

Typ: budova s číslem popisným

Způsob využití: rodinný dům



Technicko-ekonomické atributy

Datum dokončení:	31.12.1980	Druh svíslé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	160	Připojení na kanalizační síť:	Žumpa, jímka, septik
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Bez plynu
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Jiné (i bez topení)
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Definiční bod

Souřadnice

Y: 785556,83 X: 1127457,50

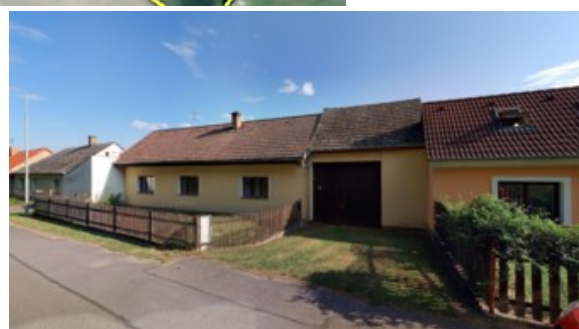
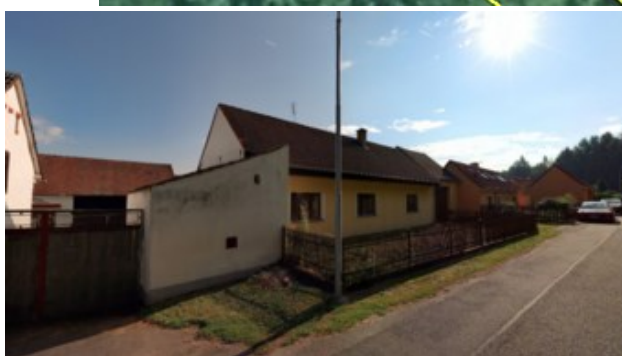
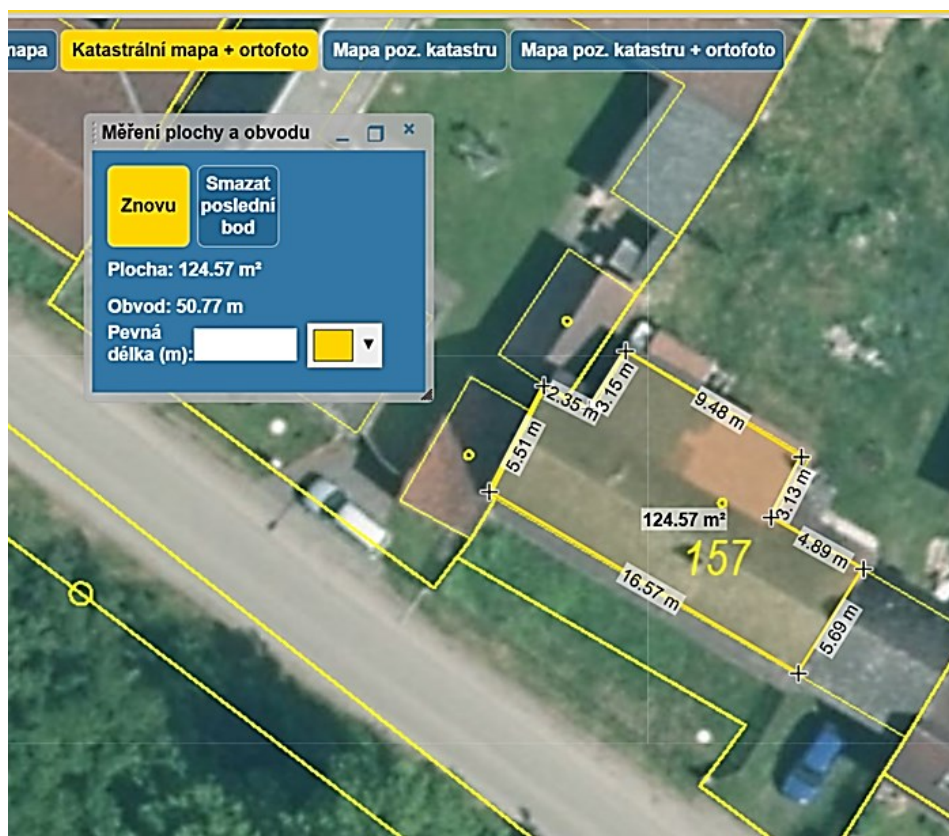
Způsoby ochrany

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Související prvky

Nadřazené prvky	
Stát	Česká republika
Region soudržnosti	Jihovýchod
Kraj (VÚSC)	Jihočeský kraj
Okres	Strakonice
ORP	Strakonice
POU	Strakonice
Obec	Přeštovice
Část obce	Přeštovice
Katastrální území	Přeštovice
Parcela	st. 157 k.ú. Přeštovice
Podřazené prvky	
Adresní místa	Seznam adresních míst

Velikost obytné části domu:



Typ: Rodinný dům

Konstrukce: Zděná

Stav:

Zastavěná plocha: 125 m²

Vlastnictví: Fyzická osoba

Typ ceny:

Váha vzorku: 1

Smlouva kupní ze dne 11.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2022 10:40:00. Zápis proveden dne 09.08.2022.

Cena: 3 700 000 Kč

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost	
1	Ostatní vlivy	5 %	Prodej oceňované nemovitosti v rámci exekučního řízení.
2	Ostatní místní vlivy	-1 %	Blízkost komunikace, horší parkovací možnosti.

3	Konstrukční provedení	-2 %	Konstrukční provedení objektu obdobné, není napojení na kanalizaci a plyn, původní dřevěná okna
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	3 %	Menší objekt, nižší energetické výdaje, z hlediska provozu nižší náklady na provoz i údržbu.

Skupina	Sum	K_{fs}
1	5 %	1.05
2	-1 %	0.99
3	1 %	1.01

$$K_f = 1.05 \times 0.99 \times 1.01 = \mathbf{1.049895}$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 3\,700\,000$ Kč ... *cena vzorku*

$K_u = 1.01$... *koeficient úpravy na reálnou cenu*

$M_u = 0$ Kč ... *mimořádná úprava*

Přepočet cenové úrovně z 3.Q.2022 do úrovně 4.Q.2023 indexem 207,6/204,1, tj. 1,01715, tj. navýšení o 1,715%

Q4 2023 0,3 % 207,6

Zdroj: ČSOB Index bydlení

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 3\,700\,000 \times 1.01 + (0) = \mathbf{3\,737\,000 \text{ Kč}}$$

H_v - Hodnota pozemku zhodnoceného stavbou, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 3\,737\,000$ Kč ... *reálná upravená cena vzorku*

$V_{vz} = 125$ m² ... *výměra vzorku*

$V_{nem} = 177.00$ m² ... *výměra nemovitosti*

$K_f = 1.049895$... *cenotvorný koeficient*

$$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{nem} / K_f = 3\,737\,000 / 125 \times 177.00 / 1.049895 = \mathbf{5\,040\,115 \text{ Kč}}$$

Vzorek V-682/2024-307 Lnáře 7.3.2024

Započítané pozemky:

Číslo	Katastr	LV	Výměra
239	zast. pl.	Lnáře	539 m ²
Celková výměra:			539 m²

Porovnáváný vzorek (stavba) se nachází v obci Lnáře, 24 km SZ od obce Osek. Obec Lnáře má obdobný počet obyvatel a srovnatelný společensko-hospodářský význam, obdobná je i občanská a technická vybavenost, navíc zde mateřská školka a zákl. škola 1. stupeň.

Srovnávaná nemovitost je zděnou stavbou rodinného domu, původní zemědělské usedlosti, s hospodářskou částí. Zastřešení sedlovou střechou. Stavba, která prošla opravou (fasáda, střešní krytina apd.). V obci je možnost napojení na veškeré veřejné inženýrské sítě. Dopravní dostupnost dobrá, parkování možnosti horší, možno na parcele. Komunikace vedoucí přímo kolem domu může působit rušivým dojmem.

Objekt nemá další pozemek ve funkčním celku, vlastní stavební parcela je menší než u oceňované nemovitosti.

Výměra zastavěné plochy obytné části činí 153 m².

Typ sídla: Obec

ZUJ (kód obce): 551350

ORP:SO ORP Blatná

LAU 1 (NUTS 4):CZ0316 – okres Strakonice

NUTS 3:CZ031 – Jihočeský kraj

NUTS2:CZ03 – Jihozápad

Obec s pověřeným obecním úřadem: Blatná

Obec s rozšířenou působností: Blatná

Katastrální plocha (ha):1269

Počet bydlících obyvatel k 2023:700

Nadmořská výška (m n.m.): 565

První písemná zpráva (rok): 1318

Technické a občanské vybavení

Byty napojené na veřejný vodovod	ano
Byty napojené na veřejnou kanalizaci	ano
Byty napojené na veřejnou kanalizaci s ČOV	ano
Byty napojené na veřejný rozvod plynu	ano
Délka místních komunikací bez cyklostezek a stezek pro pěší	ano
Sběrný dvůr nebezpečných a objemných odpadů	ne
Dům s pečovatelskou službou	ne
Počet bytů v domech s pečovatelskou službou (ČSÚ)	ne
Kino	ne
Kulturní dům (sál) pro pořádání společenských akcí	ano
Turistické informační centrum	ne
Středisko pro volný čas dětí a mládeže	ne
Kostel s náboženským využitím	ano
Koupaliště	ne
Krytý bazén	ne

Hřiště	ano
Dětské hřiště	ano
Víceúčelová tělocvična; sokolovna; sportovní hala	ne
Jednoúčelové kryté sportovní zařízení	ne
Data pro rok 2016	Terénní šetření SMS ČR

Otázka	Odpověď	Počet
Nachází se v obci Bankomat?	Ne	
Nachází se v obci Brownfield pouze mapování?	Ano	3
Nachází se v obci ČOV?	Ne	
Nachází se v obci Hasičská zbrojnice?	Ano	2
Nachází se v obci Herna?	Ne	
Nachází se v obci Hřbitov?	Ano	1
Nachází se v obci Infocentrum?	Ano	1
Nachází se v obci Kulturní objekt?	Ano	1
Nachází se v obci most?	Ano	3
Nachází se v obci Obecní úřad?	Ano	1
Nachází se v obci Obchod s potravinami?	Ano	2
Nachází se v obci Parkoviště?	Ano	1
Nachází se v obci Policejní stanice?	Ne	
Nachází se v obci Pošta?	Ano	1
Nachází se v obci Restaurace?	Ano	3
Nachází se v obci Rybníky, vodní nádrže (body + polygóny)?	Ne	
Nachází se v obci Sběr recyklovatelného odpadu?	Ano	6
Nachází se v obci Sběrný dvůr?	Ano	1
Nachází se v obci Skladový areál?	Ano	1
Nachází se v obci Sportoviště?	Ano	6
Nachází se v obci Trafostanice?	Ano	7
Nachází se v obci Vodojem?	Ano	3
Zdroj dat: SMS ČR		



Stavební objekt - detail

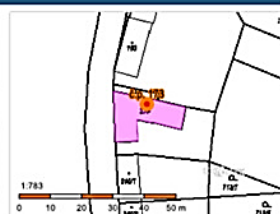
Kód: 18245005

Aktuální údaje Informace k datu

Obec:	Lnáře
Část obce:	Lnáře
Parcela a katastrální území:	st. 239 k.ú. Lnáře

Údaje o vlastnictví

Číslo popisné nebo evidenční:	173
Typ:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



Technicko-ekonomické atributy

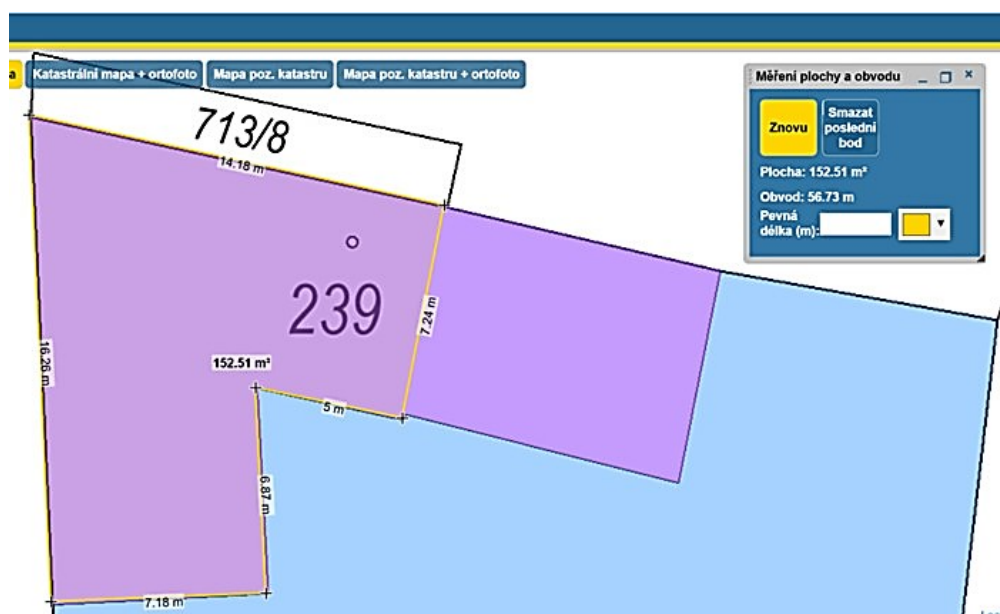
Datum dokončení:		Druh svislé nosné konstrukce:	Nezjištěno
Počet bytů:	1	Připojení na vodovod:	Nezjištěno
Zastavěná plocha [m ²]:	219	Připojení na kanalizační síť:	Nezjištěno
Obestavěný prostor [m ³]:		Připojení na rozvod plynu:	Nezjištěno
Podlahová plocha [m ²]:		Způsob vytápění:	Nezjištěno
Počet podlaží:	1	Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0		

Definiční bod

Souřadnice
Y: 797644.06 X: 1105351.05
Způsoby ochrany
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Související prvky

Nadřazené prvky	
Stát	Česká republika
Region soudržnosti	Jihovýchod
Kraj (VÚSC)	Jihočeský kraj
Okres	Strakonice
ORP	Blatná
POU	Blatná
Obec	Lnáře
Část obce	Lnáře
Katastrální území	Lnáře
Parcela	st. 239 k.ú. Lnáře
Podřazené prvky	
Adresní místa	Seznam adresních míst



Typ: Rodinný dům

Konstrukce: Zděná

Stav: Běžně udržovaný

Zastavěná plocha: 153 m²

Vlastnictví: Fyzická osoba

Typ ceny: Realizovaná cena

Váha vzorku: 2

Smlouva kupní ze dne 24.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2024 08:08:59. Zápis proveden dne 07.03.2024.

Cena: 3 154 100 Kč

Skupina	Cenotvorný faktor	Odlišnost	
1	Ostatní vlivy	5 %	Oceňovaná nemovitost bude realizována v rámci exekučního řízení.
2	Umístění v rámci mikroregionu	-3 %	Poloha nemovitosti i region srovnatelný s oceňovanou nemovitostí, větší vzdálenosti jak do okresního města tak do města Blatná tj. obec s pověřeným obecním úřadem a obec s rozšířenou působností.
2	Ostatní místní vlivy	-3 %	Blízkost komunikace, horší podmínky parkování.

3	Konstrukční provedení	-2 %	Obdobné konstrukční provedení, nejsou okna s izolačními dvojskly.
3	Provozní náklady, možnosti ekonom. využití	1 %	Menší objekt, menší provozní náklady při srovnatelné konstrukci domu.
3	Vliv příslušenství	-5 %	Příslušenství je tvořeno menšími objekty (hospodářské či technická místnost), není zahrada.

Skupina	Sum	K_{fs}
1	5 %	1.05
2	-6 %	0.94
3	-6 %	0.94

$$K_f = 1.05 \times 0.94 \times 0.94 = \mathbf{0.92778}$$

CRU_{vz} - Reálná tržní upravená cena vzorku

$C_{vz} = 3\,154\,100$ Kč ... *cena vzorku*

$K_u = 1$... *koeficient úpravy na reálnou cenu*

$M_u = 0$ Kč ... *mimořádná úprava*

Cena realizovaná 7.3.2024, bez další úpravy.

$$CRU_{vz} = C_{vz} \times K_u + M_u = 3\,154\,100 \times 1 + (0) = \mathbf{3\,154\,100 \text{ Kč}}$$

H_v - Hodnota pozemku zhodnoceného stavbou, propočtená podle vzorku

$CRU_{vz} = 3\,154\,100$ Kč ... *reálná upravená cena vzorku*

$V_{vz} = 153$ m² ... *výměra vzorku*

$V_{nem} = 177.00$ m² ... *výměra nemovitosti*

$K_f = 0.92778$... *cenotvorný koeficient*

$$H_v = CRU_{vz} / V_{vz} \times V_{nem} / K_f = 3\,154\,100 / 153 \times 177.00 / 0.92778 = \mathbf{3\,932\,894 \text{ Kč}}$$

Odhad porovnávací hodnoty pozemku zhodnoceného stavbou

Vzorek	Hodnota	Váha
V-624/2022-305 Staré Kestřany 22.2.2022	3 633 873 Kč	2
V-5363/2023-404 Chanovice 5.10.2023	2 063 319 Kč	1
V-3527/2022-307 Přest'ovice 9.8.2022	5 040 115 Kč	1
V-682/2024-307 Lnáře 7.3.2024	3 932 894 Kč	2
Vážený průměr:	3 706 161 Kč	
Porovnávací ocenění: 3 706 161 Kč		

Závěr porovnávacího způsobu ocenění

Rekapitulace:

Skupina	Cena
	3 706 161.00 Kč
Celkem	3 706 161.00 Kč

Celková cena určená porovnávacím způsobem je

3 706 160 Kč

Slovy: třímilióny sedmsetšesttisícjedenstošedesát Kč

Odůvodnění

Kontrola postupu při určení CENY OBVYKLÉ.

Před samotným závěrem a odpovědí na znalecké otázky je nutné provést zpětnou kontrolu a interpretaci dílčích výsledků. Výběr příslušného segmentu a podsegmentu trhu byl proveden s dostatečnou určitostí. Výběr dat realizovaných prodejků, včetně setřídění, vyloučení nevhodných vzorků a konečné zpracování dat pomocí porovnávací metody přímé byl proveden transparentním způsobem, umožňujícím opakování postupu. Rovněž jsem provedl zpětnou kontrolu vhodnosti použité jednotkové míry. Pro daný segment trhu je vhodná a v porovnání i s použitými vzorky je také ověřitelná.

Konečný výsledek porovnávacího přístupu se nachází v intervalu realizovaných jednotlivých tržních cen shodného nebo obdobného segmentu trhu nemovitostí v dané lokalitě po vyloučení extrémních hodnot, uvedeném v "Závěru provedené analýzy trhu pro určení obvyklé ceny".

Použité cenotvorné faktory (K_f), vyjadřující odlišnost vzorků od oceňované nemovité věci **nepřesahují limit $\pm 30\%$** zvolené jednotkové ceny, což potvrzuje vhodnost použitých vzorků. Znovu jsem překontroloval matematickou správnost výpočtu z hlediska jak jejich použití a úplnosti.

Pro kontrolu věrohodnosti použitých dat (cenové údaje z Katastru nemovitostí) byly ceny použitých vzorků následně ověřeny z nabývacích titulů Sbírky listin ČÚZK. ***Znalecký posudek je tedy v této části plně přezkoumatelný jak z hlediska použitých dat, tak z hlediska použitého porovnávacího přístupu.***

Následující závěrečné shrnutí a zodpovězení na odborné otázky se tedy mimo jiné opírá o toto zdůvodnění.

Závěr

Cena zjištěná	Porovnávací ocenění
1 591 070.00 Kč	3 706 161.00 Kč
Cena obvyklá:	3 706 000 Kč

Celková cena porovnávacím způsobem: 3 706 000 Kč

ZÁVĚREČNÝ VÝROK:

Při zvážení všech okolností, které mají vliv na cenu obvyklou výše specifikované nemovité věci ji stanovuji na základě provedeného porovnání s obdobnými nemovitostmi na částku **3 706 000,-Kč**

Zaokrouhleno na celkovou částku

3 700 000,- Kč

Slovy: třimiliónasedmsettisíc Kč

Na základě provedení ocenění cenou zjištěnou byly stanoveny procentuální podíly ceny stavby a jejího příslušenství následovně:

Obytná část rodinného domu čp. 36 včetně venkovních úprav, které jsou součástí domu (přípojky, zpevněné přístupové plochy, oplocení) podíl na ceně obvyklé	72,41%	2 683 000 Kč
Pozemek par. č. st. 18/1	13,48%	500 000 Kč
Celkem cena obvyklá RD čp. 36 bez příslušenství	85,89%	3 183 000 Kč

Příslušenství domu:

Hospodářské prostory	4,85%	180 000 Kč
Stodola	7,83%	290 000 Kč
Zahrada par. č. 97/84	1,43%	53 000 Kč
Celkem příslušenství domu - podíl na ceně obvyklé	14,11%	523 000 Kč

Úhrnem

3 706 000 Kč

Zdůvodnit cenový rozdíl ceny zjištěné a ceny obvyklé v obou typech hodnot lze pouze v obecné rovině konstatováním, že každá vyjadřuje jiný účel a každá se počítá jiným způsobem. U ceny obvyklé, vstupní hodnoty musí znalec prokázat a zdůvodnit, u ceny zjištěné jsou vstupy a algoritmy pevně dané vyhláškou s minimální možností ovlivnění znalcem.

Znalecký úkol:

1) stanovit cenu obvyklou nemovitostí uvedených na LV 656 pro Obec Osek, KÚ Osek u Radomyšle :

Cena obvyklá nemovitostí na LV 656 pro obec Osek, KÚ Osek u Radomyšle činí 3 706 000,-Kč

2) uvést příslušenství nemovitostí

Příslušenství nemovitostí tvoří vedlejší stavby a zahrada v hodnotě celkem 523 000,- Kč

3) uvést známá věcná břemena

Věcná břemena nejsou v přiloženém výpisu z KN uvedena žádná. Na nemovitosti však vážnou zástavní smlouvy smluvní dle přiloženého výpisu z KN LV číslo 656

4) stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství

Výsledná cena obvyklá nemovitostí dle LV 656 pro k. ú. Osek u Radomyšle a pro vlastníka p.

Vojtekovou Moniku, bytem č.p. 36, 38601 Osek, činí po zaokrouhlení částku 3 700 000,-Kč

Přílohy

Výčet příloh:

počet stran

- | | |
|---|---|
| 1. Usnesení k ustanovení znalce č.j. 97EX 1102/21-94 | 2 |
| 2. Pověření k provedení znaleckého posudku | 2 |
| 3. Výpis z KN pro obec Osek, k.ú. Osek u Radomyšle LV č.656 | 5 |
| 4. Katastrální mapa k. ú. Osek u Radomyšle s par. č. st. 18/1 a par. č. 97/84 | 2 |
| 5. Zastavěná ploch RD čp. 36 a Zastavěná plocha příslušenství | 1 |
| 6. Informace z KN o pozemku par. č. st. 18/1 k. ú. Osek u Radomyšle | 2 |
| 7. Informace u KN o stavbě čp. 36 k. ú. Osek u Radomyšle | 3 |
| 8. Informace o pozemku par. č. 97/84 k. ú. Osek u Radomyšle | 1 |
| 9. Povodňový portál pro obec Osek | 1 |
| 10. RD čp. 36, k. ú. Osek u Radomyšle | 2 |

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsem podjat k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

Za předpokladu, že se podmínky na trhu výrazněji nezmění, je doba platnosti znaleckého posudku cca 12 měsíců od data vyhotovení. Na platnost určené výše obvyklé nemá vliv případná změna oceňovacího předpisu pro cenu zjištěnou.

Prohlašuji, že jsem si dle § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Českých Budějovicích dne 26.11.1986, č.j. 1895/86, pro základní obor EKONOMIKA - odvětví CENY a ODHADY, se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 359/296/2024 ve vlastní evidenci znalce.
Znalečné včetně náhrady nákladů účtuji dle Vyhlášky č. 504/2020 Sb. (Vyhláška o znalečném).

V Řepici dne 20.5.2024

Znalec:

Ing. Miloslav Frnoch,

Řepice 114,

386 01 Strakonice,

Znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích dne 26.11.1986, č.j. 1895/86 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

IC 67172407



EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO - MĚSTO

JUDr. Karel Urban, soudní exekutor

Minská 54, 616 00 Brno,

tel./fax. 545 215 006, 545 215 007, 545 215 008, 545 216 774, 545 243 330

www.exekutorurban.cz, e-mail: urad@exekutorurban.cz

č.j. 97EX 1102/21-94

ev. č. opr.: 4505134811

č.j. ex. soudu: 17 EXE 786/2021-12

U S N E S E N Í

JUDr. Karel Urban, soudní exekutor Exekutorského úřadu Brno – město, Minská 54, 616 00 Brno, pověřený provedením exekuce na základě pověření Okresního soudu ve Strakonicih ze dne 16.08.2021 č.j. 17 EXE 786/2021-12, podle pravomocného a vykonatelného rozsudku Okresního soudu ve Strakonicih č.j. 6 C 7/2020-21 ze dne 24.02.2020, pravomocného a vykonatelného usnesení Okresního soudu ve Strakonicih č.j. 6 C 7/2020-32 ze dne 14.05.2020, k uspokojení pohledávky oprávněného:

I/ **Home Credit a. s.**, IČ: 26978636, sídlem Nové sady 996/25, Brno, PSČ: 602 00, práv. zast. Mgr. Mgr. Roman Pospiech, LL.M., advokát, se sídlem Svobodova 136/9, Praha, PSČ: 128 00, proti povinnému:

I/ **Monika Vojteková**, datum narození 04.01.1991, bytem Osek č.p. 36, Osek, PSČ: 386 01, ve výši 124.185,09 Kč s příslušenstvím,

u s t a n o v u j e

znalcem z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí, Miloslav Frnoch, IČ: 67172407, se sídlem Řepice č.p. 114, Strakonice, PSČ: 386 01, které/mu ukládá, aby podal/a písemně do 60 dnů po obdržení tohoto usnesení ve dvoujím vyhotovení znalecký posudek.

Úkolem znalce je stanovit:

- 1) cenu nemovitostí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č. j. 97 EX 1102/21-19 ze dne 22.10.2021, a to:

Okres: CZ0316 Strakonice		Obec: 551562 Osek	
Kat.území: 712914 Osek u Radomyšle		List vlastnictví: 656	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo			
Vojteková Monika, č.p. 36, 38601 Osek		915104/	
B Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Žpůsob využití
St. 18/1	717	zastavěná plocha a nádvoří	Žpůsob ochrany
Součástí je stavba: Osek, č.p. 36, rod.dům			
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 18/1			
97/84	76	zahrad	zemědělský půdní fond

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

- 2) stanovit cenu obvyklou
- 3) uvést příslušenství nemovitostí
- 4) uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva
- 5) stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství

Stanovená lhůta pro podání posudku je závazná, znalec může požádat o její prodloužení jen ze závažných důvodů. Nemůže-li znalec vyžádaný úkon provést, je povinen to oznámit s příslušným odůvodněním neprodleně

Dojde-li Vám tento dokument bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí (ust. § 17, odst. 1 stanovského předpisu Exekutorské komory České republiky - kancelářský řád). Dle ust. § 17b stav. předpisu EKČR - kanc. řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO - MĚSTO

JUDr. Karel Urban, soudní exekutor

Minská 54, 616 00 Brno,

tel./fax. 545 215 006, 545 215 007, 545 215 008, 545 216 774, 545 243 330

www.exekutorurban.cz, e-mail: urad@exekutorurban.cz

soudnímu exekutorovi. Nedodržení stanovené lhůty může mít za následek snížení odměny, popřípadě na návrh exekutora opatření podle § 53 o.s.ř.

Soudní exekutor podle ust. § 127 odst. 3 o.s.ř. **u k l á d á povinnému**, aby se na předvolání znalce k tomuto dostavil a poskytl tomuto potřebnou součinnost.

Odůvodnění:

Exekucním příkazem č.j. 97EX 1102/21-19 ze dne 22.10.2021 byla nařízena exekuce prodejem nemovitých věcí ve vlastnictví povinného, zapsaných na LV č. 656 pro obec Osek a k.ú. Osek u Radomyšle, Katastrální úřad pro Jihočeský kraj kraj, KP Strakonice.

Dnem 19.10.2021 uplynula lhůta pro dobrovolné splnění vymáhané povinnosti podle ust. § 46 odst. 6 zák. č. 120/2001 Sb., exekučního řádu a doložka provedení exekuce byla zapsána do rejstříku zahájených exekucí. Exekucní příkaz nabyl právní moci dne 08.11.2021, a exekuci tak lze s odkazem na ust. § 47 odst. 2 zák. č. 120/2001 Sb., exekuční řád, provést.

Vzhledem k tomu, že je nutné ocenit nemovitosti v souladu s ust. § 336a o.s.ř., ustanovil soudní exekutor v souladu s ust. § 336 o.s.ř. znalce z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí.

P o u č e n í: I. Proti osobě znalce mohou být podány námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení, jinak se

bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí.

II. Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže se zřetelem na poměr k věci nebo účastníkům,

jejich zákonným zástupcům nebo zplnomocněncům lze pochybovat o jeho nepodjatosti.

V Brně dne 25.04.2024

Mgr. Filip Urban

kandidát

pověřený soudním exekutorem

Informace a zásady ochrany osobních údajů v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů (GDPR) jsou dostupné na webových stránkách exekutora www.exekutorurban.cz

Dojde-li Vám tento dokument bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí (ust. § 17, odst. 1 stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky - kancelářský řád). Dle ust. § 17b stav. předpisu EKČR - kanc. řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO - MĚSTO

JUDr. Karel Urban, soudní exekutor

Minská 54, 616 00 Brno,

tel./fax. 545 215 006, 545 215 007, 545 215 008, 545 216 774, 545 243 330

www.exekutorurban.cz, e-mail: urad@exekutorurban.cz

V Brně dne 25.04.2024

Vyřizuje: Eva Zemanová

e-mail: e.zemanova@exekutorurban.cz

č.j.97EX1102/21-95

ev. č. opr.:4505134811

č.j. ex. soudu: 17 EXE 786/2021-12

Ing. Miloslav Frnoch

Řepice č.p. 114

Strakonice

Oprávněný:

I/ **Home Credit a. s.**, IČ: 26978636, sídlem Nové sady 996/25, Brno, PSČ: 602 00, práv. zast. Mgr. Mgr. Roman Pospíech, LL.M., advokát, se sídlem Svobodova 136/9, Praha, PSČ: 128 00,

Povinný:

I/ **Monika Vojteková**, RČ: 915104, bytem Osek č.p. 36, Osek, PSČ: 386 01,

Věc: Sdělení pro účely vypracování znaleckého posudku.

Vážený pane inženýre,

v návaznosti na naši předchozí komunikaci Vám tímto zasílám usnesení o ustanovení znalce s potřebnými přílohami:

- list vlastnictví a katastrální mapa,
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti s vyznačenou doložkou právní moci

a dovoluji si Vás tímto požádat o vypracování znaleckého posudku na předmětnou nemovitost.

Žádám Vás tímto o zodpovězení znaleckých úkolů stanovených v přiloženém usnesení. V případě, že nebude možné na znalecký úkol odpovědět, např. nebude zjištěno žádné příslušenství, **je nutné tuto skutečnost k příslušnému znaleckému úkolu uvést.**

Současně si dovoluujeme požádat o zaslání znaleckého posudku (v PDF formátu) včetně fotodokumentace (v JPG formátu) na e-mail uvedený v záhlaví tohoto sdělení, nebo prostřednictvím datové schránky soudního exekutora.

Při fakturaci, prosím, uvádějte na daňovém dokladu následující údaje:

Exekutorský úřad Brno - město,
Urban Karel, JUDr. - soudní exekutor
Minská 3193/54, 616 00 Brno,
IČ: 662 08 238, DIČ: CZ5910140192

Soudní znalec je povinen vyúčtovat znalečné v souladu s ust. §17 vyhl. č. 504/2020 Sb., dále **připojit k vyúčtování znalečného doklady**, kterých se ve vyúčtování dovolává a v případě, že požaduje náhradu nákladů za cestu vozem, také kopii velkého technického průkazu.

O nákladech znalce bude následně rozhodnuto usnesením o znalečném dle ust. § 34 zák. č. 254/2019 Sb. Soudní exekutor provede úhradu znalečného bez zbytečného odkladu nejpozději do 15 dnů od nabytí právní moci uvedeného usnesení.

Soudnímu exekutorovi jsou známy tyto údaje povinného:

- kontakt na povinného: není znám
- adresa povinného: Osek č.p. 36, Osek, PSČ: 386 01

S pozdravem

Eva Zemanová

Dojde-li Vám tento dokument bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí (ust. § 17, odst. 1 stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky - kancelářský řád). Dle ust. § 17b stav. předpisu EKČR - kanc. řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO - MĚSTO

JUDr. Karel Urban, soudní exekutor

Minská 54, 616 00 Brno,

tel./fax: 545 215 006, 545 215 007, 545 215 008, 545 216 774, 545 243 330

www.exekutorurban.cz, e-mail: urad@exekutorurban.cz

pověřená(ý) soudním exekutorem
e-mail: e.zemanova@exekutorurban.cz

Přílohy:

- usnesení o ustanovení znalce
- kopie LV
- kopie katastrální mapy
- exekuční příkaz s doložkou právní moci

Informace a zásady ochrany osobních údajů v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů (GDPR) jsou dostupné na webových stránkách exekutora www.exekutorurban.cz.

Dojde-li Vám tento dokument bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí (ust. § 17, odst. 1 stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky - kancelářský řád). Dle ust. § 17b stav. předpisu EKČR - kanc. řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2024 15:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 1102/21 pro Urban Karel, JUDr., soudní exekutor

Okres: CZ0316 Strakonice	Obec: 551562 Osek	
Kat.území: 712914 Osek u Radomyšle	List vlastnictví: 656	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vojteková Monika, č.p. 36, 38601 Osek	915104	

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 18/1	717	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Osek, č.p. 36, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 18/1					
97/84	76	zahrada		zemědělský půdní fond	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých pohledávek, které vzniknou ode dne uzavření zástavní smlouvy do 18.12.2049 až do celkové výše 4.400.000,00 Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 18/1, Parcela: 97/84

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 1002098001/1 ze dne 19.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2014 12:06:56. Zápis proveden dne 27.01.2015; uloženo na prac. Strakonice

V-7074/2014-307

Pořadí k 19.12.2014 12:06

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 1002098001/1 ze dne 19.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2014 12:06:56. Zápis proveden dne 27.01.2015; uloženo na prac. Strakonice

V-7074/2014-307

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 1002098001/1 ze dne 19.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2014 12:06:56. Zápis proveden dne 27.01.2015; uloženo na prac. Strakonice

V-7074/2014-307

o Zákaz zatížení

, a to v rozsahu zákaz zřít bez souhlasu zástavního věřitele věcné břemeno ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby a zákaz zřít bez souhlasu zástavního věřitele právo stavby ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby, které trvají po

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2024 15:35:02

Okres: CZ0316 Strakonice Obec: 551562 Osek
Kat.území: 712914 Osek u Radomyšle List vlastnictví: 656
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 18/1, Parcela: 97/84

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 1002098001/1 ze dne
19.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2014 12:06:56. Zápis proveden
dne 27.01.2015; uloženo na prac. Strakonice

V-7074/2014-307

Pořadí k 19.12.2014 12:06

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54,
Brno 616 00

Povinnost k

Vojteková Monika, č.p. 36, 38601 Osek, RČ/IČO:
915104/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 097 EX-1102/2021 -10
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 30.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku
30.08.2021 16:14:47. Zápis proveden dne 03.09.2021; uloženo na prac. Brno-město
Z-8821/2021-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 18/1, Parcela: 97/84

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr.Karel Urban 097EX-1102/2021 -
19 ze dne 22.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.10.2021 16:17:23.
Zápis proveden dne 20.11.2021; uloženo na prac. Strakonice

Z-3936/2021-307

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Ing. Martin Štika, Velké náměstí 162/5,
50003 Hradec Králové

Povinnost k

Vojteková Monika, č.p. 36, 38601 Osek, RČ/IČO:
915104/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 202 EX 2895/2021 ze dne
03.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2021 23:04:50. Zápis proveden
dne 09.12.2021; uloženo na prac. Hradec Králové

Z-7944/2021-602

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 18/1, Parcela: 97/84

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2024 15:35:02

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr.Ing.Martin Štika 202EX-2895/2021 -16 ze dne 07.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2021 23:04:51. Zápis proveden dne 21.12.2021; uloženo na prac. Strakonice
Z-4557/2021-307

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Vojteková Monika, č.p. 36, 38601 Osek, RČ/IČO:
915104/18888

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-24582/2021 -13 ze dne 17.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2021 16:56:21. Zápis proveden dne 21.12.2021; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-16053/2021-703

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 18/1, Parcela: 97/84

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Petr Kocián 137 EX-24582/2021-19 ze dne 22.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2021 17:21:41. Zápis proveden dne 28.12.2021; uloženo na prac. Strakonice

Z-4807/2021-307

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Vojteková Monika, č.p. 36, 38601 Osek, RČ/IČO:
915104/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce JUDr.Lukáš Jicha 203Ex-30686/2021 -8 ze dne 20.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2021 08:57:15. Zápis proveden dne 23.12.2021; uloženo na prac. Strakonice
Z-4790/2021-307

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 18/1, Parcela: 97/84

1. Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Lukáš Jicha 203Ex-30686/2021 - 15 ze dne 21.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2021 08:57:15. Zápis proveden dne 23.12.2021; uloženo na prac. Strakonice

z-4790/2021-307

pověřený soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01

Litoměřice

Povinnost k

Vojteková Monika, č.p. 36, 38601 Osek, RČ/IČO:
915104/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce JUDr.Ondřej Mareš, LL.M.
124EX-2654/2022 -14 ze dne 24.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2024 15:35:02

Okres: CZ0316 Strakonice Obec: 551562 Osek
Kat.území: 712914 Osek u Radomyšle List vlastnictví: 656

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

Typ vztahu

25.05.2022 15:26:24. Zápis proveden dne 27.05.2022; uloženo na prac. Strakonice
z-2689/2022-307

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 18/1, Parcela: 97/84

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr.Ondřej Mareš, LL.M. 124EX-2654/2022 -18 ze dne 25.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.05.2022 15:26:23. Zápis proveden dne 30.05.2022; uloženo na prac. Strakonice

Z-2684/2022-307

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení JUDr.Ondřej Mareš, LL.M. 124EX-2654/2022 -57 ze dne 19.7.2022, exekuční příkaz nabytí právní moc dne 13.6.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.07.2022 09:57:29. Zápis proveden dne 25.07.2022; uloženo na prac. Strakonice

Z-16448/2022-307

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Vinohradská 174,
130 00 Praha 3

Povinnost k

Vojteková Monika, č.p. 36, 38601 Osek, RČ/IČO:

915104/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 05056/22-008 k 17 EXE
732/2022-14 ze dne 15.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2022
21:02:30. Zápis proveden dne 18.08.2022; uloženo na prac. Praha

z-33531/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 18/1, Parcela: 97/84

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr.Ingrid Švecová 091EX-05056/2022 -014 ze dne 16.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2022 21:02:00. Zápis proveden dne 19.08.2022; uloženo na prac. Strakonice

Z-16699/2022-307

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení JUDr. Ingrid Švecová 09LEX-05056/2022 -014 ze dne 16.8.2022, exekuční příkaz nabytí právní moci dne 2.9.2022. Právní účinky zápisu s okamžikem 26.10.2022 21:00:37. Zápis proveden dne 01.11.2022; uloženo na prac. Strakonice

Z-17479/2022-307

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva kupní ze dne 16.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2015 13:21:44.
Zápis proveden dne 26.02.2015.

V-665/2015-307

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

Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

strana 4

prokazující stav evidovaný k datu 28.02.2024 15:35:02

Okres: CZ0316 Strakonice Obec: 551562 Osek
Kat.území: 712914 Osek u Radomyšle List vlastnictví: 656
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: Vojteková Monika, č.p. 36, 38601 Osek

RČ/IČO: 915104/1713

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
97/84	72901	76

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.

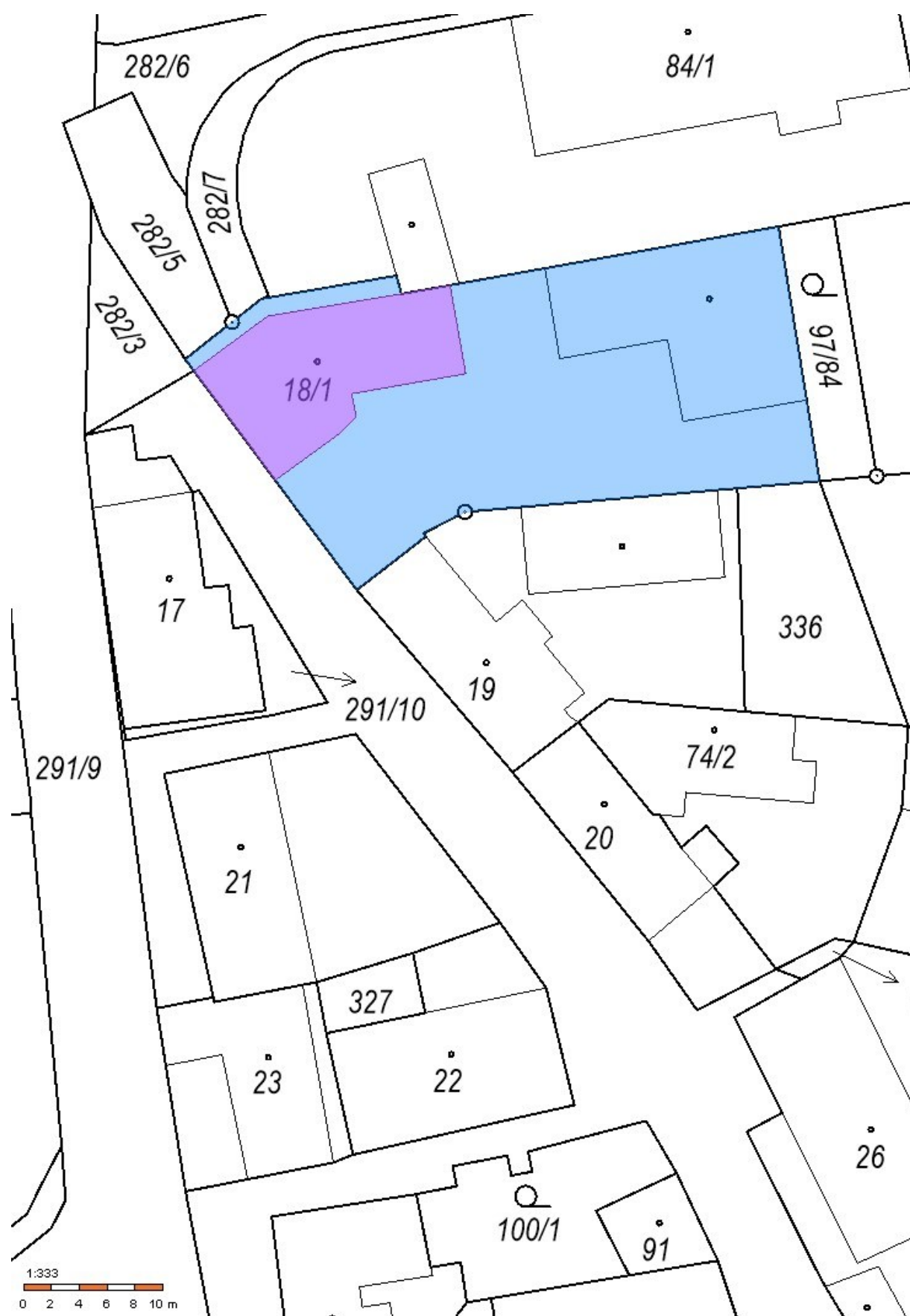
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 28.02.2024 15:50:20

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

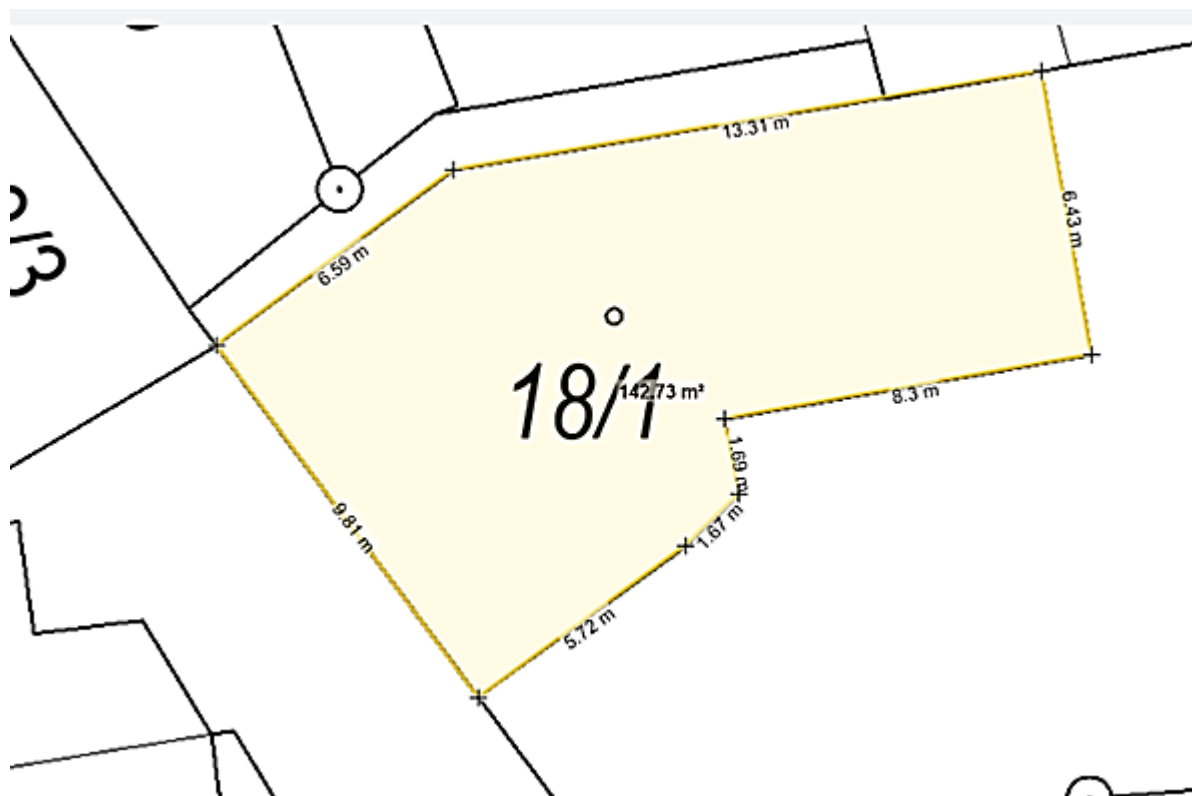
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v zemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice, kód: 307.





RD čp. 36



Příslušenství domu – hospodářská část se stodolou



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 18/1
Obec:	Osek [551562]
Katastrální území:	Osek u Radomyšle [712914]
Číslo LV:	656
Výměra [m²]:	717
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Osek [112917] ; č. p. 36; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 18/1
Stavební objekt:	č. p. 36
Adresní místa:	č. p. 36

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vojteková Monika, č. p. 36, 38601 Osek	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zatížení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Vojteková Monika
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

14.05.24 15:37

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

📌 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj](#),
[Katastrální pracoviště Strakonice](#) 📍

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 14.05.2024 15:00.

Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN



Platnost dat ISÚI k: 14.05.2024 15:13

Stavební objekt - detail

Kód: 8925780

Aktuální údaje

Informace k datu

Obec:	Osek
Část obce:	Osek
Parcela a katastrální území:	st. 18/1, k.ú. Osek u Radomyšle

Údaje o vlastnictví

Číslo popisná nebo evidenční:	36
Typ:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



Technicko-ekonomické atributy ?

Datum dokončení:	31.12.2006
Druh svíslé nosné konstrukce:	Kámen, cihly, tvárnice vč. kombinací
Počet bytů:	1
Připojení na vodovod:	S vodovodem
Zastavěná plocha [m ²]:	143
Připojení na kanalizační síť:	Připoj na kanalizační síť
Obestavěný prostor [m ³]:	
Připojení na rozvod plynu:	Plyn z veřejné sítě
Podlahová plocha [m ²]:	
Způsob vytápění:	Centrální domovní (kotel ve stavbě)
Počet podlaží:	1
Vybavení výtahem:	Bez výtahu
Počet vchodů:	0

Definiční bod

Souřadnice
Y: 787395,87 X: 1123040,53

Způsoby ochrany

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Související prvky

Nadřazené prvky	
Stát	Česká republika
Region soudržnosti	Jihozápad
Kraj (VÚSC)	Jihočeský kraj
Okres	Strakonice
ORP	Strakonice
POU	Strakonice
Obec	Osek
Část obce	Osek
Katastrální území	Osek u Radomyšle
Parcela	st. 18/1, k.ú. Osek u Radomyšle
Podřazené prvky	
Adresní místa	Seznam adresních míst

14.05.24 15:32

Stavební objekt - detail

[Mapa stránek](#)

Verze aplikace: 3.6.0.0.26, db: 3.6.5.0.02


[Prohlášení o přístupnosti](#)

[Podmínky užívání aplikace a cookies](#)

Parcela	Stavba	Jednotka	Právo stavby	Řízení	Mapa	LV	Kat. území	Můj katastr
---------	--------	----------	--------------	--------	------	----	------------	-------------

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	97/84
Obec:	Osek [551562]
Katastrální území:	Osek u Radomyšle [712914]
Číslo LV:	656
Výměra (m²):	76
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vojteková Monika, č. p. 36, 38601 Osek	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72901	76

Omezení vlastnického práva

Typ
Zákaz zatížení
Zástavní právo smluvní

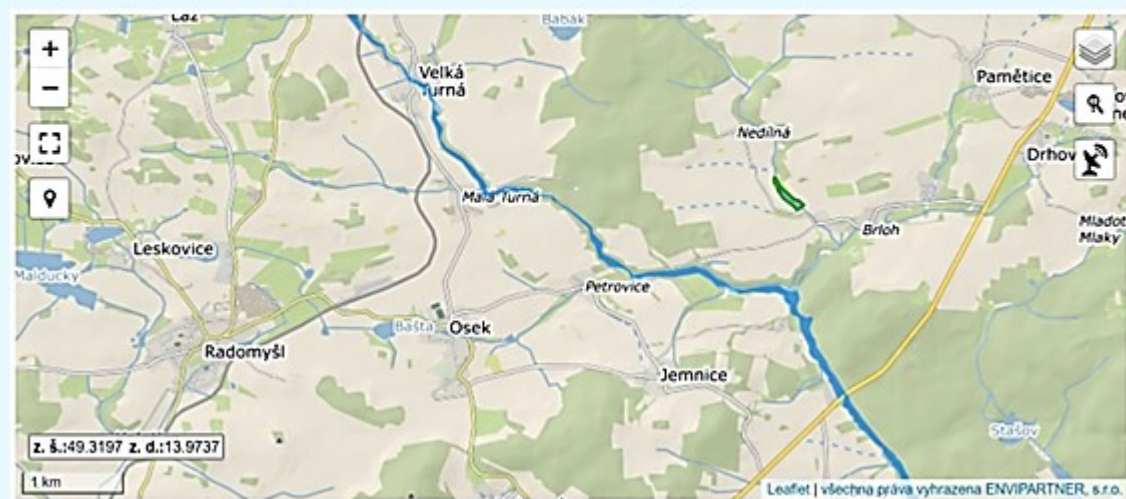
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Vojteková Monika
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Strakonice](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.05.2024 13:00.





RD čp. 36



RD čp. 36



