

DODATEK

ke znaleckému posudku číslo položky: 016052/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Vlčí Hora pro exekuční řízení č.j. 220 EX 2054/20.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 9, Mgr. Michal Suchánek, LL.M., soudní exekutor
Adresa:	Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9

OBVYKLÁ CENA

7 380 000 Kč

Počet stran: 17

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 28.6.2025

Vyhotoveno: V Praze 28.6.2025

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1

IČO: 29042054
DIČ: CZ29042054
DS: uw5mpg5

kancelar@znaleckaspolecnost.cz
www.znaleckaspolecnost.cz
GE Money Bank: 197134319/0600

3. NÁLEZ

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, patrový rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími a obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda domu je zateplená pokrytá barevným nátěrem. Dům je částečně podsklepený, ve sklepě se nachází studna. Střecha budovy je mansardová s krytinou z šablon. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem a střešními okny. Stáří budovy je 100 let. Okna domu jsou typu EURO nebo střešní. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné částečně prosklené. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je zděné s dřevěnou výplní. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V 1. PP domu s výškou stropu 1,96 m se nachází sklep (14,46 m²), sklep (1,96 m²) a schodiště (2,98 m²).

V 1. NP domu s výškou stropu 2,29 m je technická místnost (7,21 m²), předsíň (1,74 m²), koupelna (8,33 m²), chodba (18,15 m²), WC (1,77 m²), pokoj (21,14 m²), pokoj (18,36 m²), předsíň (3,29 m²), pokoj (22,82 m²) a kuchyň (15,18 m²).

Ve 2. NP domu s výškou stropu 2,36 m se nachází schodiště (3,27 m²), chodba (14,66 m²), pokoj (22,92 m²), pokoj (18,02 m²), koupelna (7,76 m²), pokoj (19,05 m²) a pokoj (23,35 m²).

V podkroví domu s výškou stropu 3,14 m je schodiště (2,05 m²) a herna (66,34 m²).

Užitná plocha domu včetně sklepů je 314,81 m². Vnitřní dveře domu jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené. Koupelna v 1. NP je s vanou a ve 2. NP se sprchovým koutem a s WC. WC v 1. NP je samostatně. Podlahy jsou pokryté keramickou dlažbou a dřevěnou plovoucí podlahou. Obklady jsou keramické. Dům prošel rekonstrukcí (před 15 lety elektrina, střecha a zateplení; před 10 lety interiér). Dům je v udržovaném stavu, určen k částečné modernizaci.

Nájemní smlouvy byly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Voda je čerpána ze studny. Odpady jsou svedeny do septiku. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je ústřední na tuhá paliva, kotlem. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St. 27 se nachází stavba rodinného domu č.p. 53. Pozemek je v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové ploše 185 m². Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 27/4, který je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada o celkové ploše 852 m². Pozemek parc. č. 69/1, který je v katastru nemovitostí vedený jako zahrada o celkové ploše 157 m². Výše uvedené pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Pozemky jsou oplocené, rovinaté, travnaté, udržované. V uliční čáře je plot zděný s dřevěnou výplní. Na pozemku se nachází zpevněné plochy, studna (užitková voda) a septik, dřevěná kolna a venkovní krytý bazén (sedá si). Pozemky jako celek jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1457, který je ve vlastnickém právu České republiky.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy, studna a septik. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, kolna a bazén. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 17.6.2025 za účasti povinného. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: - rozsáhlé chráněné území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele
-----	---

Komentář: Nájemní smlouva uzavřená mezi Karlem Kadlecem (pronajímatel) a Ing. Janem Šormem (nájemce) ze dne 12.dubna 2017. Nájemní smlouvy je sjednána na dobu 15 let za nájemné spočívající v naturálním plnění: pořízení dřevěných podlah, výmalba, běžná údržba chaty a pozemku.

4. POSUDEK

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 53 Vlčí Hora

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	314,81 m ²
Zastavěná plocha:	131,00 m ²
Výměra pozemku:	1 194,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Staré Křečany - Brtníky
Lokalita:	č.p. 268
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Staré Křečany - Brtníky. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 4 061 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 166 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavba. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.
Pozemek:	4 061,00 m ²
Zastavěná plocha:	166,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,02
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	1,15
K7 Vliv pozemku	0,71

Cena

7 840 000 Kč

Celkový koeficient K_c

0,96

Upravená cena

7 526 400 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
29.2.2024 (V-511/2024-531)

Název: Rodinný dům Rumburk 3-Dolní Křečany**Lokalita:** Na Poustce 389/21

Popis: Rodinný dům o dispozici 6+kk s celkovou plochou cca 330 m² a rovinatým pozemkem 801 m². Dům byl postaven v roce 2011 a nachází se v klidné lokalitě v Dolních Křečanech, v části města Rumburk. Nemovitost je v perfektním stavu, všechno nadstandardní vybavení je součástí prodeje. Dispozičně je dům řešen - vstupní chodba se schodištěm, samostatné WC, koupelna, obývací pokoj spojený s kuchyní, zimní zahrada, pracovna. V patře najdeme další 3 místnosti, koupelnu a balkón. Vyjdeme-li z domu ven, dostaneme se ke garáži, dřevěné pergole s posezením, venkovní vířivce a dokonce i dětskému hřišti. Síť - objekt je vytápěn plynovým kotlem, elektřina 230/380V, jímka, veřejný vodovod.

Pozemek: 801,00 m²**Zastavěná plocha:** 225,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,04
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	1,03

Cena

8 190 000 Kč

Celkový koeficient K_c

0,87

Upravená cena

7 125 300 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
8.4.2024 (V-831/2024-531)

Název: Rodinný dům Krásná Lípa**Lokalita:** Křížíkova 1122/50

Popis: Rodinný dům nacházející se ve městě Krásná Lípa. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 2 870 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 136 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavba. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 2 870,00 m²**Zastavěná plocha:** 136,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,01
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,83

Cena

8 500 000 Kč

Celkový koeficient K_c

0,88

Upravená cena

7 480 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z
15.10.2024 (V-2572/2024-531)

Minimální jednotková porovnávací cena	7 125 300 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 377 233 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	7 526 400 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena **7 377 233 Kč/ks**

Výsledná porovnávací hodnota 7 377 233 Kč

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 27 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 53 Vlčí Hora, způsob využití: rod. dům, pozemku parc. č. 27/4 (zahrada) a pozemku parc. č. 69/1 (zahrada), vše v kat. území Vlčí Hora, obec Krásná Lípa, část obce Vlčí Hora, okres Děčín, zapsáno na LV 87.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **7.380.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 27 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 53 Vlčí Hora, způsob využití: rod. dům, pozemku parc. č. 27/4 (zahrada) a pozemku parc. č. 69/1 (zahrada), vše v kat. území Vlčí Hora, obec Krásná Lípa, část obce Vlčí Hora, okres Děčín, zapsáno na LV 87.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, bazén a kolna.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **7.380.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- S nemovitou věcí je spojeno výše uvedené nájemní právo. Znalecká kancelář nepovažuje poměrnou část výnosu z nájemného, tedy materiálního plnění z údržby předmětné věci ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a zároveň se domnívá, že **toto právo výrazně omezuje prodat nemovitou věc v dražbě**, což vyvoluje, ze skutečnosti, že smlouva je uzavřená na dobu určitou 15-let bez peněžitého plnění, které by bylo pro daný objekt v místě a čase obvyklé. S ohledem na aktuální situaci trhu lze odhadnou obvyklé nájemné v místě a čase v intervalu od 15 do 20 tis. Kč/měsíc.

Dodatek ke znaleckému posudku je zpracován v souladu s Vyhláškou č. 503/2020 Sb., Vyhláška o výkonu znalecké činnosti dle § 51 Titulní strana dodatku obsahuje namísto označení „znalecký posudek“ označení „dodatek“ a údaj, ke kterému znaleckému posudku je dodatek zpracován. V ostatním se ustanovení o náležitostech znaleckého posudku použijí pro náležitosti dodatku přiměřeně.

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL. M.
jednatel

JUDr. Mgr.
Marcel
Petrásek,
M.B.A.,
LL.M.

Digitally signed
by JUDr. Mgr.
Marcel Petrásek,
M.B.A., LL.M.
Date: 2026.01.26
12:58:07 +01'00'

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1

IČO: 29042054
DIČ: CZ29042054
DS: uw5mpg5

kancelar@znaleckaspolecnost.cz
www.znaleckaspolecnost.cz
GE Money Bank: 197134319/0600