

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1997/2023

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/Ceny a odhady/nemovité věci



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovitých věcí a to spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc. St. 27/1, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 1, dále pozemku parc. č. 36/1, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 59 v k.ú. Obecnice, obec Obecnice, okres Příbram na Katastrálním úřadě pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram.

**Znalec:** Ing. Marcel Grygar  
Na Svobodě 109/11  
747 94 Dobroslavice  
telefon: 603 417 098  
e-mail: grygar@cenyrealit.cz

**Zadavatel:** Dražební společnost Morava s. r. o., RČ/IČO: 26275953  
Dlouhá  
76001 Zlín

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>1 250 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 31

**Počet vyhotovení:**

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 11.05.2023

**Vyhotoveno:** V Dobroslavicích 23.05.2023

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitých věcí a to spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc. St. 27/1, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 1, dále pozemku parc. č. 36/1, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 59 v k.ú. Obecnice, obec Obecnice, okres Příbram na Katastrálním úřadě pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram. Hlavním účelem znaleckého posudku je dražba nemovitých věcí, které jsou v podílovém spoluvlastnictví paní Boženy Průšové, č. p. 1, 262 21 Obecnice, RČ: 465816/023.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Zjištění ceny obvyklé pro účely dražby v rámci insolvenčního řízení.

## **1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku**

Zadavatelem posudku nebyly dodány žádné další relevantní údaje, které by měly vliv na konečný výrok a výsledek ocenění. Veškeré skutečnosti včetně faktického zaměření nemovitých věcí a podkladů dodaných zadavatelem byly vyhodnoceny samotným znalcem.

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.05.2023 za přítomnosti spolumajitelky paní Průšové, soudního znalce Ing. Marcela Grygara.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, z databáze realizovaných prodejů znalce a skutečností zjištěných při místním šetření.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č. 59 pro k. ú. Obecnice, ze dne 01.03. 2023
- kopie katastrální a ortofoto mapy
- informace o povodních
- informace o realizovaných cenách z placeného přístupu z CUZK
- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- mapa obce a okolí
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění
- Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon),  
v platném a účinném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých  
ústavech, v platném a účinném znění
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění
- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
- informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku
- informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a  
internetového serveru ([www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.nemovitosti.cz](http://www.nemovitosti.cz),  
[www.cenovamapa.cz](http://www.cenovamapa.cz), [www.valuo.cz](http://www.valuo.cz))
- informace získané z internetového serveru: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz), [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) a z dalších  
veřejných zdrojů

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, tudíž jsou považována za věrohodná a nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN. Zdroj dat pro zjištění porovnávací hodnoty je rovněž považován za věrohodný, jelikož se jedná o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

(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 oblíbenosti.

(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 zdůvodněného 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.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě zadání byla nejprve provedena prohlídka předmětných nemovitých věcí spolu s jejich zaměřením a provedením fotodokumentace. Následovalo samotné zpracování, kdy ve vlastní databázi, v databázi realizovaných prodejů spolupracujících znalců, z informací o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informací o kupních cenách ze sbírky listin, byly vyhledány srovnatelné nemovité věci, které byly následně použity pro určení výsledné ceny.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro ocenění cenou obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin z KN.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Příbram, obec Obecnice, k.ú. Obecnice  
Adresa nemovité věci: Obecnice 1, 262 21 Obecnice

#### Vlastnické a evidenční údaje

Monika Paleníková, č. p. 1, 262 21 Obecnice, LV: 59, podíl: 1 / 6  
Marian Průša, č. p. 1, 262 21 Obecnice, LV: 59, podíl: 1 / 6  
Božena Průšová, č. p. 1, 262 21 Obecnice, LV: 59, podíl: 1 / 2  
Erika Průšová, č. p. 1, 262 21 Obecnice, LV: 59, podíl: 1 / 6

#### Místopis

Obec Obecnice leží v okrese Příbram, ve Středočeském kraji. Obecnice má jednu místní část zvanou Oseč. Nachází se přibližně 6,5 km severozápadním směrem od okresního města Příbram, kde je dostupná komplexní občanská vybavenost. Na západ od obce leží statutární město Plzeň, které je vzdáleno cca 70 km a na severovýchod v obdobné vzdálenosti leží statutární město Praha, které je dostupné po dálnici D4. V Obecnici žije okolo 1240 obyvatel. Katastrální území má celkovou rozlohu 544 ha.

Oceňované nemovité věci se nachází v samotném centru obce. Omezená občanská vybavenost v podobě MŠ, ZŠ, obchodu s potravinami, restauračním zařízením a obecním úřadem s poštou, je od posuzovaných nemovitých věcí vzdálena do 200 m. V obci je dostupné pouze autobusové spojení, kdy zastávka autobusu se nachází přímo před posuzovanými nemovitými věcmi. Okolní zástavba je spíše smíšená. Z pohledu oceňovaných nemovitých věcí se jedná o polohu ovlivňující cenu obvyklou v širší souvislosti spíše kladně.

#### Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
			<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna

Přípojky:  ostatní  
 /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon  
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: úzké centrum - jiný typ zástavby  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

933 Obec Obecnice, č. p. 159, 26221 Obecnice  
996/55 Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5

## Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci, a to pozemek parc. St. 27/1, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 1 - zastavěná plocha a nádvoří, dále pozemek parc. č. 36/1 evidovaný v katastru nemovitostí jako zahrada, jsou pod společným oplocením a tvoří tak jednotný funkční celek se stavbou hlavní, tj. rodinným domem. Předmětem ocenění je samostatně stojící zděný rodinný dům, půdorysně obdélníkového tvaru o třech bytových jednotkách, každá z nich o celkové dispozici 3+1. Byt č. I umístěný v 1.NP a byt č. II ve 2.NP, každý o celkové užitné ploše 91,60 m<sup>2</sup> byl znalci zpřístupněn. Stav bytu č. III o předpokládané užitné ploše 93,35 m<sup>2</sup> nebylo z důvodu nezpřístupnění možné posoudit. Dům byl postaven na základech původní stavby. Podsklepen je pouze částečně, o dvou nadzemních podlažích pod sedlovou střechou s krytinou z eternitových šablon. Užitná plocha domu činí 357,77 m<sup>2</sup>.

Dle sdělení byl dům kolaudován v roce 1993 a za svou životnost neprošel žádnou větší rekonstrukcí. Na domě probíhala pouze běžná údržba. Z inženýrských sítí dům disponuje el. přípojkou, dále je připojen na obecní vodovod a obecní kanalizaci. Vytápění domu je zajišťováno kotlem na tuhá paliva a ohřev TUV řešen el. bojlerem samostatně pro každou jednotku.

Na pozemku zahrady parc. č. 36/1 je v jeho severní části stavba hospodářské budovy o zastavěné ploše cca 48 m<sup>2</sup>, dále skleník o přibližné zastavěné ploše 16 m<sup>2</sup>. Na pozemku zahrady se nachází také původní kopaná studna, která dříve zásobovala pitnou vodou původní objekt, na kterém nyní stojí dům oceňovaný. V současnosti studna slouží pouze k zalévání zahrady.

Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je zajištěn přes pozemek parc. č. 933 (ostatní plocha - ostatní komunikace), který je zatravněný a ve vlastnictví: obec Obecnice, č. p. 159, 26221 Obecnice a dále přes pozemek parc.č. 996/55 (ostatní plocha - silnice) ve vlastnictví Středočeského kraje, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5 s asfaltovým povrchem.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Komentář: Zákres ze severní obvodové stěny rodinného domu v katastru nemovitostí zcela neodpovídá skutečnému stavu. Je zakreslena zřejmě drobná veranda nebo vstup do RD ze severní části RD, který již v současnosti neexistuje. Tato skutečnost významně neovlivňuje cenu obvyklou.

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

---

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

- ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce  
ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Na listu vlastnictví č. 59 v části "C" je evidováno:

1) Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny a s tím související závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh a závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého pro oprávněného: VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518.

Tato omezení vlastnického práva nebyla v ceně obvyklé zohledněna. **Výše uvedená omezení vlastnického práva na oceňovaných nemovitých věcech dražbou zaniknou.**

Na listu vlastnictví č. 59 v části "D" je dále evidováno:

1) Omezení převodu nemovitosti (§ 58 zákona č. 40/1964 Sb.) pro oprávněného Česká státní spořitelna, Praha.

2) Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

3) Podaná žaloba o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví

4) Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Simona Kiselová, Na Bělidle 801/4, 73301 Karviná-Fryštát

5) Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/6 nemovitostí

Tato omezení vlastnického práva nebyla v ceně obvyklé zohledněna. **Výše uvedené omezení vlastnických práv na oceňovaných nemovitých věcech dražbou zaniknou.**

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Znalci nebyly předloženy nájemní smlouvy či jiná práva neevidovaná v KN a dle poskytnutých informací od objednatele posudku není na oceňovaných nemovitých věcech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Při aplikaci porovnávací metody byly pro porovnání jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci umístěné v okolí oceňovaných nemovitých věcí, které byly předmětem prodeje v posledních 12 - ti měsících.

### 4.2. Ocenění

#### Výpočet hodnoty pozemků

---

##### Pozemky

##### Porovnávací metoda

##### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovanými pozemky v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitostech. Pozemky pro výstavbu rodinných domů jsou v okolí oceňované nemovitosti obchodovány průměrně v ceně okolo 2.500 Kč za 1 m<sup>2</sup> výměry v závislosti na velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality, dostupnosti inženýrských sítí a na možnostech dalšího využití. Tržní hodnota pozemku je stanovena s ohledem na již zastavěné pozemky stavbou bez možnosti další výstavby RD jednotkovou cenou ve výši 2.000 Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 27/1	652	2 000,00		1 304 000
zahrada	36/1	226	2 000,00		452 000
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>878</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>1 756 000</b>

#### Výpočet věcné hodnoty stavby

---

##### Rodinný dům č. p. 1, Obecnice, k. ú. Obecnice

Věcná hodnota dle THU
-----------------------

##### Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1.PP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklepy	25,00 m <sup>2</sup>	0,50	12,50 m <sup>2</sup>

**12,50 m<sup>2</sup>**

1.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
------------------	--------	------	---------------



společné prostory - chodba I	5,28 m <sup>2</sup>	1,00	5,28 m <sup>2</sup>
schodiště 1.NP	12,56 m <sup>2</sup>	1,00	12,56 m <sup>2</sup>
dvojaráž	38,61 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
chodba II	11,54 m <sup>2</sup>	1,00	11,54 m <sup>2</sup>
kotelna	6,87 m <sup>2</sup>	1,00	6,87 m <sup>2</sup>
uhelna	16,17 m <sup>2</sup>	1,00	16,17 m <sup>2</sup>
prádelna	16,30 m <sup>2</sup>	1,00	16,30 m <sup>2</sup>
byt č. 1 - chodba	5,58 m <sup>2</sup>	1,00	5,58 m <sup>2</sup>
hala	14,89 m <sup>2</sup>	1,00	14,89 m <sup>2</sup>
kuchyně	18,82 m <sup>2</sup>	1,00	18,82 m <sup>2</sup>
pokoj 1	14,46 m <sup>2</sup>	1,00	14,46 m <sup>2</sup>
pokoj 2	13,53 m <sup>2</sup>	1,00	13,53 m <sup>2</sup>
pokoj 3	16,60 m <sup>2</sup>	1,00	16,60 m <sup>2</sup>
koupelna	6,12 m <sup>2</sup>	1,00	6,12 m <sup>2</sup>
záchod	1,60 m <sup>2</sup>	1,00	1,60 m <sup>2</sup>

**160,32 m<sup>2</sup>**

## 2.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
byt č. 2 - chodba	5,58 m <sup>2</sup>	1,00	5,58 m <sup>2</sup>
hala	14,89 m <sup>2</sup>	1,00	14,89 m <sup>2</sup>
kuchyně	18,82 m <sup>2</sup>	1,00	18,82 m <sup>2</sup>
pokoj 1	14,46 m <sup>2</sup>	1,00	14,46 m <sup>2</sup>
pokoj 2	13,53 m <sup>2</sup>	1,00	13,53 m <sup>2</sup>
pokoj 3	16,60 m <sup>2</sup>	1,00	16,60 m <sup>2</sup>
koupelna	6,12 m <sup>2</sup>	1,00	6,12 m <sup>2</sup>
toaleta	1,60 m <sup>2</sup>	1,00	1,60 m <sup>2</sup>
byt č. 3 - hala	16,28 m <sup>2</sup>	1,00	16,28 m <sup>2</sup>
kuchyně	16,88 m <sup>2</sup>	1,00	16,88 m <sup>2</sup>
pokoj 1	14,79 m <sup>2</sup>	1,00	14,79 m <sup>2</sup>
pokoj 2	19,16 m <sup>2</sup>	1,00	19,16 m <sup>2</sup>
pokoj 3	20,24 m <sup>2</sup>	1,00	20,24 m <sup>2</sup>
koupelna	4,76 m <sup>2</sup>	1,00	4,76 m <sup>2</sup>
toaleta	1,24 m <sup>2</sup>	1,00	1,24 m <sup>2</sup>

**184,95 m<sup>2</sup>**

**357,77 m<sup>2</sup>**

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.PP	5*5 =	25,00	1,90 m
1.NP	19,05*13,47 =	256,60	2,80 m
2.NP	19,05*13,47 =	256,60	2,80 m
		<b>538,21 m<sup>2</sup></b>	

## Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
PP	1.PP	(5*5)*(1,90) =	47,50
NP	1.NP	(19,05*13,47)*(2,80) =	718,49
Z	2.NP	(19,05*13,47)*(2,80) =	718,49

Obestavěný prostor - celkem:

1 484,48 m<sup>3</sup>

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	257
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	358
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	1 484,48
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	8 000
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	8 000
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	11 875 837
Stáří	roků	30
Opotřebení	%	50,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>5 937 919</b>

### Výpočet porovnávací hodnoty

#### Rodinný dům č.p. 1, Obecnice, k. ú. Obecnice

Oceňovaná nemovitá věc	
<b>Užitná plocha:</b>	357,77 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	1 484,48 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	256,60 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	878,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Obecnice č. p. 344, Obecnice</b>
<b>Lokalita:</b>	obec Obecnice, k. ú. Obecnice, okres Příbram, kraj Středočeský
<b>Popis:</b>	Objekt rodinného domu stojící na parc. č. St. 394 o zastavěné ploše 129 m <sup>2</sup> , je obklopen pozemkem zahrady, parc. č. 798/238 o celkové výměře 654 m <sup>2</sup> . Stavba RD je zděná, o jednom nadzemním podlaží, jedné bytové jednotce, plně podsklepený s obytným podkrovím pod sedlovou střechou. Na domě došlo ke zhotovení nové fasády, opravě střešní krytiny a výměně oken. Stavba se nachází ve stejné lokalitě jako posuzované nemovité věci. Dům je napojen na IS – el. přípojka, obecní vodovod a obecní kanalizaci. Vytápění domu je řešeno kotlem na tuhá paliva a ohřev TUV zajišťován el. bojlerem. Prostory před domem jsou zpevněné a umožňují parkování osobní automobily. Realizace prodeje na základě kupní smlouvy registrované pod č.j. V - 1159/2023-211 na KP v Příbrami.
<b>Pozemek:</b>	783,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	129,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva na KP 03/2023	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,75
K3 Poloha - stejná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,70
K5 Celkový stav - lepší	0,70
K6 Vliv pozemku - mírně menší	1,01
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD po rekonstrukci	0,80



Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 000 000	90,00	33 333	0,30	10 000

**Název:** Obecnice č. p. 12, Obecnice**Lokalita:** obec Obecnice, k. ú. Obecnice, okres Příbram, kraj Středočeský

**Popis:** Objekt rodinného domu stojící na parc. č. St. 123/1 o zastavěné ploše 628 m<sup>2</sup>, z toho zastavěná plocha stavby činí 210 m<sup>2</sup>. Dále se na pozemku nachází stavba hospodářské budovy o přibližné zastavěné ploše 8,3 x 8,5 m. Stavba RD je zděná, o jednom nadzemním podlaží, jedné bytové jednotce, podsklepený s obytným podkrovím pod sedlovou střechou. Dům za poslední dobu neprošel žádnou větší rekonstrukcí. Stavba se nachází ve stejné lokalitě jako posuzované nemovitě věci. Dům je napojen na IS – el. přípojka a obecní vodovod. Odkanalizování nemovitosti je svedením splaškových vod do jímky. Vytápění domu je řešeno kotlem na tuhá paliva a ohřev TUV zajišťován el. bojlerem.

Realizace prodeje na základě kupní smlouvy registrované pod č.j. V-8866/2022-211 na KP v Příbrami.

Jednopodlažní zděný RD s využitelným podkrovím podobný oceňovanému

Realizace prodeje na základě kupní smlouvy registrované pod č.j. V-8866/2022-211 na KP v Příbrami.

**Pozemek:** 628,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 320,00 m<sup>2</sup>**Zastavěná plocha:** 210,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva na KP 11/2022	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - stejná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,75
K5 Celkový stav - lepší	0,75
K6 Vliv pozemku - menší	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD k rekonstrukci	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
5 930 550	320,00	18 533	0,55	10 193

<b>Název:</b>	<b>Obecnice č. p. 220, Obecnice</b>			
<b>Lokalita:</b>	obec Obecnice, k. ú. Obecnice, okres Příbram, kraj Středočeský			
<b>Popis:</b>	Objekt rodinného domu stojící na parc. č. St. 211/1 o zastavěné ploše 340 m <sup>2</sup> , z toho zastavěná plocha stavby činí 148 m <sup>2</sup> . Stavba rodinného domu je dále obklopena pozemky parc. č. . 211/2, parc. č. 660, parc. č. 173/4, parc. č. 173/6 a parc. č. 173/20 21, které byly rovněž předmětem převodu a jejich celková výměra činí 1207 m <sup>2</sup> . Stavba RD je zděná, o jednom nadzemním podlaží, jedné bytové jednotce, s částečně obytným podkrovím pod sedlovou střechou. Dům prošel celkovou rekonstrukcí. Stavba se nachází ve stejné lokalitě jako posuzované nemovité věci. Dům je napojen na IS – el. přípojka, obecní vodovod a kanalizaci. Jednopodlažní zděný rodinný dům se sedlovou střechou po rekonstrukci v roce 2022. Realizace prodeje na základě kupní smlouvy registrované pod č.j. V-2422/2023 na KP v Příbrami.			
<b>Pozemek:</b>	1 547,00 m <sup>2</sup>			
<b>Obestavěný prostor:</b>	845,00 m <sup>3</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	186,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	148,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva na KP 04/2023				
			1,00	
K2 Velikosti objektu - menší			0,80	
K3 Poloha - stejná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - lepší			0,70	
K5 Celkový stav - lepší			0,70	
K6 Vliv pozemku - větší			0,85	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - RD po celkové rekonstrukci			0,80	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
8 280 000	186,00	44 516	0,27	<b>12 019</b>



Minimální jednotková porovnávací cena	10 000 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 737 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	12 019 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Stanovená porovnávací hodnota</b>	<b>3 840 000 Kč</b>
Jednotková cena	10 733 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>	<b>3 840 000</b>
prodej podílu 1/2	* 0,65 = 2 496 000,00
Vlastnický podíl	* 1 / 2
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 248 000 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	1 248 000 Kč
---------------------	--------------

Věcná hodnota	7 693 919 Kč
z toho hodnota pozemku	1 756 000 Kč

## **Obvyklá cena**

**1 250 000 Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstěpadesát tisíc Kč

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovaným rodinným domem v současné době odpovídá nabídka poptávce po srovnatelných nemovitostech. Rodinné domy s opotřebením do 50 % s větší započitatelnou plochou jsou v okolí Obecnice a blízkém okolí obchodovány v ceně okolo 10.000 Kč za 1 m<sup>2</sup> započitatelné plochy domu v závislosti na velikosti, stavu a vybavení domu, velikosti pozemku a jeho umístění v rámci lokality a na možnostech dalšího stavebního využití.

Uvedená porovnávací hodnota je po zaokrouhlení ve výši 3.840.000 Kč a odpovídá tak jednotkové ceně ve výši 10.733 Kč za 1 m<sup>2</sup> započitatelné plochy (t.j. 357,77 m<sup>2</sup>).

V našich podmínkách trhu existuje pouze velmi nízká poptávka po spoluvlastnických podílech na nemovitých věcech obdobného typu z důvodu omezených možností při výkonu vlastnického práva. Vzhledem ke znaleckému úkolu určit cenu obvyklou spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 je v souladu se zavedenými postupy a znaleckými standardy AZO č. 1 snížena porovnávací hodnota o 35 %.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 oceňovaných nemovitých věcí po zaokrouhlení ve výši 1.250.000 Kč.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Při stanovení ceny obvyklé byla použita výhradně porovnávací metoda, která je stěžejní při stanovení ceny obvyklé. Ostatní metody jako např. výnosová, věcná nebo reprodukční metoda nemá žádnou vypovídací schopnost včetně stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky MF, proto nebyly při ocenění využity a aplikovány.

### **5.2. Kontrola postupu**

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tří realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen v návaznosti na odlišnosti jejich korekcí – koeficienty lokality, využití a koeficient technického stavu. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuse v okruhu spolupracujících znalců. Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitých věcí a to spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc. St. 27/1, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. 1, dále pozemku parc. č. 36/1, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 59 v k.ú. Obecnice, obec Obecnice, okres Příbram na Katastrálním úřadě pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram. Hlavním účelem znaleckého posudku je dražba nemovitých věcí, které jsou v podílovém spoluvlastnictví paní Boženy Průšové, č. p. 1, 262 21 Obecnice, RČ: 465816/023.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 oceňovaných nemovitých věcí po zaokrouhlení ve výši 1.250.000 Kč.

**OBVYKLÁ CENA**

**1 250 000 Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstěpadesátisíc Kč

### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci byl umožněn přístup do oceňovaných nemovitých věcí, proto znalec vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce, proto komentovaný závěr je jen pravděpodobný.

Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány (zejména nemožnost prověření projektové dokumentace na stavebním úřadě, která má zachycovat skutečný stav provedení stavby). Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 59	4
Kopie katastrální a ortofoto mapy	2
Fotodokumentace ze dne 11.05.2023	6
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1

## **Prohlášení znalce**

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. 3. 2000, č.j. Spr 1305/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1997/2023.

V Dobroslavicích 23.05.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Marcel Grygar  
Na Svobodě 109/11  
747 94 Dobroslavice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.



**PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**  
**č: 1997/2023**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 59	4
Kopie katastrální a ortofoto mapy	2
Fotodokumentace ze dne 11.05.2023	6
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2023 16:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 60 INS 4671 / 2014 pro Josef Sedláč,  
Ing. MBA

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 540935 Obecnice

Kat.území: 708569 Obecnice

List vlastnictví: 59

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Paleníková Monika, č.p. 1, 26221 Obecnice	716025/1131	1/6
Průša Marian, č.p. 1, 26221 Obecnice	680416/1353	1/6
Průšová Božena, č.p. 1, 26221 Obecnice	465816/023	1/2
Průšová Erika, č.p. 1, 26221 Obecnice	756120/1120	1/6

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	27/1	652	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Obecnice, č.p. 1, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 27/1					
	36/1	226	zahradra		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 z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

k zajištění pohledávky:

Existující, pohledávky dlužného pojistného na veřejném zdravotním pojištění a zákonem stanoveného penále v celkové výši 158 868,00 Kč

popis: na základě Rozhodnutí o zřízení zástavního práva č.j. VZP-22-04659321-S8DA

k podílu ve výši 1/6

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická  
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Průšová Erika, č.p. 1, 26221 Obecnice, RČ/IČO:  
756120/1120

Parcela: St. 27/1, Parcela: 36/1

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky -/2022 -04659321-S8DA ze dne 11.10.2022. Právní moc ke dni 02.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2022 17:29:30. Zápis proveden dne 01.12.2022; uloženo na prac. Příbram

V-9232/2022-211

Pořadí k 07.11.2022 17:29

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky -/2022 -04659321-S8DA ze dne 11.10.2022. Právní moc ke dni 02.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2022 17:29:30. Zápis proveden dne 01.12.2022; uloženo na prac. Příbram

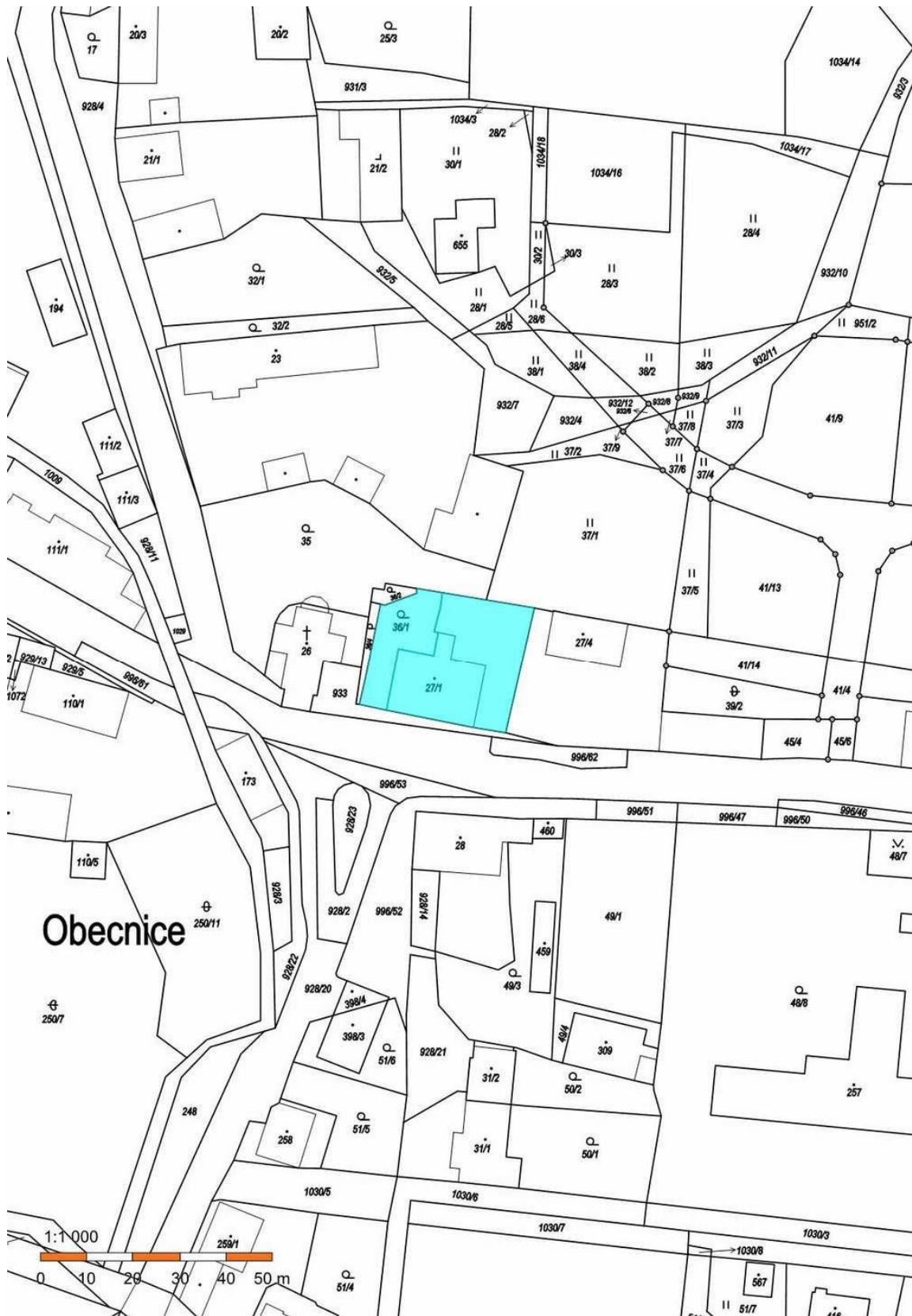
V-9232/2022-211

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.  
strana 1















společné prostory





uhelna



prádelna



garáž



chodba 1.NP



BJ. č I



BJ č. I



BJ č. I



BJ č. I



BJ č. I



BJ č. I



BJ č. I



BJ č. I



BJ č. I



schodiště



chodba 2.NP



BJ č. II



BJ č. II



BJ č. II



BJ č. II



BJ č. II



BJ č. II



BJ č. II



BJ č. II



BJ č. II

## Mapa oblasti

