

# URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 6738-62/2023



o ceně obvyklé nemovitostí zapsaných na LV 183 v k.ú. Trubín, LV 601 a 974 v k.ú. Hudlice a LV 401 v k.ú. Nový Jáchymov

**Zhotovitel:** Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem  
telefon: 602 750 463  
e-mail: j.fojtu@seznam.cz  
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: cnvt2f, 5k6qk2

**Zadavatel:** Insolvenční správce Zbuzkové Soňi, trvale bytem K Brance 81, 267 01 Trubín  
k č.j. KSPH 62 INS 15109 / 2021, JUDr. Eva Dušková  
Na Kapli 1622  
763 61 Napajedla

**Číslo jednací:** 6738

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| <b>OBVYKLÁ CENA</b> | <b>10 815 000 Kč</b> |
|---------------------|----------------------|

**Počet stran:** 29

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 15.7.2023

**Vyhotoveno:** V Bystřici pod Hostýnem 24.7.2023

# ZADÁNÍ

## Účel ocenění

ocenit nemovitosti zapsané na LV 183 v k.ú. Trubín, LV 601 a 974 v k.ú. Hudlice a LV 401 v k.ú. Nový Jáchymov jako podklad pro dražbu

## Základní pojmy a metody ocenění

**Zák.151/1997 Sb.**

**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 rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

**Tržní hodnotou** se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle

# NÁLEZ

## Místopis

viz. výše cit. ZP

## Adresa

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Beroun, obec Trubín, k.ú. Trubín

Adresa nemovité věci: Trubín 81, 267 01 Trubín

## Vlastnické a evidenční údaje

Soňa Zbuzková, K Brance 81, 267 01 Trubín, LV: 183, podíl 1 / 1

Soňa Zbuzková, K Brance 81, 267 01 Trubín, LV: 601, podíl: 1 / 8

Zbuzková, Soňa, K Brance 81, 267 01 Trubín, LV: 401, podíl: 1 / 8

Soňa Zbuzková, K brance 81, 267 01 Trubín, LV: 974, podíl: 1 / 8

## Podklady

1) územní plán obce

2) výpis z LV 183 v k.ú.Trubín

3) ZP č.6395 – 141 / 2021 a č. 6394 – 140 / 2021 ze dne 16.7.2021 - Odhadci a znalci CZ, s.r.o. Hradec Králové a vlastní ZP č. 6554-8/2022 ze dne 31.1.2021

## Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.1.2021 , 15.7.2023 za přítomnosti znalce.

## Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný  
Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné  
Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní  
Přípojky:  /  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: okrajová část - zástavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

209

Obec Trubín, Obecní 26, 26701 Trubín

## Rizika

**Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

---

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  
Komentář: rozestavěný RD na pozemku p.č.204 není zapsán na LV

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

---

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

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

---

ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce  
Komentář: viz. LV v příloze

#### **Ostatní rizika:**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána  
ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem  
Komentář: viz. výše

## **Dokumentace a skutečnost**

viz. výše cit. ZP

## **Celkový popis nemovité věci**

### **a) nemovitosti na LV 183**

viz. výše cit. ZP

k doplnění:

rodinný dům č.p.81 na pozemku p.č.203/1 a 203/3 ve velmi špatném stavebnětechnickém stavu s kompletně dožitými prvky krátkodobé životnosti a z části poškozenými prvky dlouhodobé životnosti pouze ke kompletní a velmi nákladné rekonstrukci (včetně některých prvků dlouhodobé životnosti) nebo asanaci a využitím místa pro novou zástavbu. Ve výše uvedeném posudku není tento stavebnětechnický stav dostatečně zohledněn.

Rozestavěný rodinný dům na sousedním pozemku p.č.204 je ve stádiu hrubé stavby (základy, zdivo, stropy nad I.NP, krov a krytina. V tomto stavu je objekt od poloviny 90.let. Stavebnětechnický stav je rovněž velmi špatný, garáž v I.PP je nutné asanovat neboť do ní masivně zatéká z terasy I.NP a v současné době hrozí propadnutí hrdiskových stropů.

Oba objekty svým dispozičním řešením neodpovídají současným požadavkům na výstavbu rezidenčních objektů a to jak po stránce dispozičního řešení tak zejména po stránce technického řešení. Jediným smysluplným řešením je jejich asanace a výstavba objektů nových popř. ponechání rozestavěné RD po stavebních úpravách.

Všeobecně je v současné době spíše poptávka po kvalitních stavebních pozemcích než po objektech podobného charakteru, u kterých je nutná kompletní rekonstrukce a to ještě při omezených možnostech dispozičních úprav.

Ocenění je pro to provedeno následujícím způsobem:

- 1) ocenění stavebních pozemků
- 2) odhad obvyklé ceny rozestavěného RD
- 3) odpočet nákladů na asanaci RD č.p.81 s příslušenstvím

## **Obsah**

### **1. Věcná hodnota staveb**

- 1.1. rodinný dům na p.č.st.203/1
- 1.2. rozestavěný RD na pozemku p.č.204

### **2. Hodnota pozemků**

- 2.1. pozemky

### **3. Porovnávací hodnota**

- 3.1. rodinný dům

# URČENÍ OBVYKLÉ CENY

## 1. Věcná hodnota staveb

### 1.1. rodinný dům na p.č.st.203/1

|                              |
|------------------------------|
| <b>Věcná hodnota dle THU</b> |
|------------------------------|

viz. výše cit.ZP

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název    | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška  |
|----------|------------------------------------|--------|
| I.PP     | 50,00                              | 2,55 m |
| I.NP     | 167,30                             | 2,65 m |
| podkroví | 167,30                             | 2,50 m |
|          | <b>384,60 m<sup>2</sup></b>        |        |

#### Obestavěný prostor

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

| Typ                          | Název        |          | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|------------------------------|--------------|----------|--------------------------------------|
| PP                           | spodní část  | 140 =    | 140,00                               |
| NP                           | vrchní část  | 493,54 = | 493,54                               |
| Z                            | střešní část | 292,77 = | 292,77                               |
| Obestavěný prostor - celkem: |              |          | <b>926,31 m<sup>3</sup></b>          |

| Ocenění                       |                      |           |
|-------------------------------|----------------------|-----------|
| Zastavěná plocha (ZP)         | [m <sup>2</sup> ]    | 167       |
| Obestavěný prostor (OP)       | [m <sup>3</sup> ]    | 926,31    |
| Jednotková cena (JC)          | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 7 000     |
| Rozestavěnost                 | %                    | 100,00    |
| Upravená cena (RC)            | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 7 000     |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč]                 | 6 484 170 |
| Stáří                         | roků                 | 72        |
| Další životnost               | roků                 | 30        |
| Opotřebení                    | %                    | 100,00    |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b>     | <b>[Kč]</b>          | <b>0</b>  |

### 1.2. rozestavěný RD na pozemku p.č.204

|                              |
|------------------------------|
| <b>Věcná hodnota dle THU</b> |
|------------------------------|

Rozestavěný rodinný dům na sousedním pozemku p.č.204 je ve stádiu hrubé stavby ( základy, zdivo, stropy nad I.NP ,krov a krytina. V tomto stavu je objekt od poloviny 90.let . Stavebnětechnický stav je rovněž velmi špatný, garáž v I.PP je nutné asanovat neboť do ní masivně zatéká z terasy I.NP a v současné době hrozí propadnutí hurdiskových stropů.

#### Užitná plocha

| Název | Užitná plocha |
|-------|---------------|
| I.NP  |               |

|       |              |                             |
|-------|--------------|-----------------------------|
| II.NP | 146,24*0,8 = | 116,99 m <sup>2</sup>       |
|       | 146,24*0,8 = | 116,99 m <sup>2</sup>       |
|       |              | <b>233,98 m<sup>2</sup></b> |

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Název | Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ] | výška                       |
|-------|------------------------------------|-----------------------------|
| I.PP  | 50,00                              | 2,50 m                      |
| I.NP  | 146,24                             | 2,55 m                      |
| II.NP | 146,24                             | 2,45 m                      |
|       |                                    | <b>342,48 m<sup>2</sup></b> |

### Obestavěný prostor

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

| Typ                          | Název |          | Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ] |
|------------------------------|-------|----------|--------------------------------------|
| PP                           | I.PP  | 142,50 = | 142,50                               |
| NP                           | I.NP  | 409,47 = | 409,47                               |
|                              | Z     | 285,17 = | 285,17                               |
| Obestavěný prostor - celkem: |       |          | <b>837,14 m<sup>3</sup></b>          |

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Jednotková cena  | 8 000 Kč/m <sup>3</sup> |
| Množství         | 837,14 m <sup>3</sup>   |
| Reprodukční cena | 6 697 120 Kč            |

| Konstrukce                      | Obj. podíl.<br>[%] | Standardní<br>cena [Kč] | Upravená cena<br>[Kč] | Upravený obj.<br>podíl [%] |
|---------------------------------|--------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------------|
| 1. Základy                      | 4,30               | 287 976                 | 287 976               | 10,87                      |
| 2. Zdivo                        | 24,30              | 1 627 400               | 1 500 000             | 56,60                      |
| 3. Stropy                       | 9,30               | 622 832                 | 350 000               | 13,21                      |
| 4. Střecha                      | 4,20               | 281 279                 | 281 279               | 10,61                      |
| 5. Krytina                      | 3,00               | 200 914                 | 200 914               | 7,58                       |
| 6. Klempířské konstrukce        | 0,70               | 46 880                  | 0                     | 0,00                       |
| 7. Vnitřní omítky               | 6,40               | 428 616                 | 0                     | 0,00                       |
| 8. Fasádní omítky               | 3,30               | 221 005                 | 0                     | 0,00                       |
| 9. Vnější obklady               | 0,40               | 26 788                  | 0                     | 0,00                       |
| 10. Vnitřní obklady             | 2,40               | 160 731                 | 0                     | 0,00                       |
| 11. Schody                      | 3,90               | 261 188                 | 30 000                | 1,13                       |
| 12. Dveře                       | 3,40               | 227 702                 | 0                     | 0,00                       |
| 13. Okna                        | 5,30               | 354 947                 | 0                     | 0,00                       |
| 14. Podlahy obytných místností  | 2,30               | 154 034                 | 0                     | 0,00                       |
| 15. Podlahy ostatních místností | 1,40               | 93 760                  | 0                     | 0,00                       |
| 16. Vytápění                    | 4,20               | 281 279                 | 0                     | 0,00                       |
| 17. Elektroinstalace            | 4,00               | 267 885                 | 0                     | 0,00                       |
| 18. Bleskosvod                  | 0,50               | 33 486                  | 0                     | 0,00                       |
| 19. Rozvod vody                 | 2,80               | 187 519                 | 0                     | 0,00                       |
| 20. Zdroj teplé vody            | 1,60               | 107 154                 | 0                     | 0,00                       |
| 21. Instalace plynu             | 0,50               | 33 486                  | 0                     | 0,00                       |
| 22. Kanalizace                  | 2,90               | 194 216                 | 0                     | 0,00                       |

|                                   |      |         |                         |      |
|-----------------------------------|------|---------|-------------------------|------|
| 23. Vybavení kuchyně              | 0,50 | 33 486  | 0                       | 0,00 |
| 24. Vnitřní vybavení              | 5,00 | 334 856 | 0                       | 0,00 |
| 25. Záchod                        | 0,40 | 26 788  | 0                       | 0,00 |
| 26. Ostatní                       | 3,00 | 200 914 | 0                       | 0,00 |
| Upravená reprodukční cena         |      |         | 2 650 169 Kč            |      |
| Množství                          |      |         | 837,14 m <sup>3</sup>   |      |
| Základní upravená jedn. cena (JC) |      |         | 3 166 Kč/m <sup>3</sup> |      |

| Ocenění                           |                      |                  |
|-----------------------------------|----------------------|------------------|
| Zastavěná plocha (ZP)             | [m <sup>2</sup> ]    | 146              |
| Užitná plocha (UP)                | [m <sup>2</sup> ]    | 234              |
| Obestavěný prostor (OP)           | [m <sup>3</sup> ]    | 837,14           |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 3 166            |
| Rozestavěnost                     | %                    | 100,00           |
| Upravená cena (RC)                | [Kč/m <sup>3</sup> ] | 3 166            |
| Reprodukční hodnota (RC * OP)     | [Kč]                 | 2 650 385        |
| Stáří                             | roků                 | 27               |
| Opotřebení                        | %                    | 60,00            |
| <b>Věcná hodnota (VH)</b>         | <b>[Kč]</b>          | <b>1 060 154</b> |

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. pozemky

#### Porovnávací metoda


Obvyklá cena stavebních pozemků v místě a čase: 6 000,- Kč/m<sup>2</sup> .


#### Přehled srovnatelných pozemků:

|  |   |                          |                   |                       |
|--|---|--------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Název:</b>  | <b>pozemek Beroun</b>   |                          |                   |                       |
| <b>Popis:</b>  | Prodej stavebního pozemku 2 762 m <sup>2</sup> Akátová, Beroun 22 000 000 Kč<br>(7 965 Kč za m <sup>2</sup> )<br>Velký pozemek s možností výstavby nadstandardní, architektonicky výjimečné vily na klíč se stavební dokumentací včetně stavebního povolení se rozkládá v klidné lokalitě s čistým vzduchem pod vrchem Děd, přímo u lesa v CHKO Křivoklátsko. Místo s krásnými výhledy na konci nové rezidenční zástavby mezi Královým Dvorem a Berounem, několik minut jízdy po dálnici D5 od okraje Prahy.<br><br>Pozemek je kompletně zasíťovaný (elektrina, voda, kanalizace, plyn, optické vlákno).<br>Obecní asfaltová osvětlená cesta vede až k pozemku. |                          |                   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>                                  |   |                          |                   |                       |
| redukce pramene ceny - nabídka RK                    |   | 0,90                     |                   |                       |
| velikost pozemku - oceňovaný pozemek                 |   | 1,00                     |                   |                       |
| poloha pozemku - v horší poloze                      |   | 0,90                     |                   |                       |
| dopravní dostupnost -                                |   | 1,00                     |                   |                       |
| možnost zastavění poz. -                             |   | 1,00                     |                   |                       |
| intenzita využití poz. -                             |   | 1,00                     |                   |                       |
| vybavenost pozemku -                                 |   | 1,00                     |                   |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění - nutnost asanace objektů |   | 0,90                     |                   |                       |
| <b>Cena</b>  | <b>Výměra</b>   | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b> | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]   | [ m <sup>2</sup> ]  | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc                | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 22 000 000   | 2 762   | 7 965,24                 | 0,73              | <b>5 814,63</b>       |





|  |   |                          |   |                       |
|--|---|--------------------------|---|-----------------------|
| <b>Název:</b>  | <b>pozemek Králův Dvůr</b>  |                          |   |                       |
| <b>Popis:</b>  | Prodej stavebního pozemku 756 m <sup>2</sup> Na Dlouhých, Králův Dvůr<br>5 900 000 Kč (7 804 Kč za m <sup>2</sup> )<br>k prodeji stavební pozemek o celkové rozloze 756m <sup>2</sup> , ležící na pomezí města Berouna a Králova Dvora. Pozemek je mírně svažité a nabízí nádherný výhled na Český Kras - zadejte do navigace Na Dlouhých, Králův Dvůr a vyrazte se podívat, opravdu to stojí za to. Pozemek má zhotovenou přípojku elektřiny a vody. Kanalizační přípoj je pak cca do 5m od hranice pozemku - v přílehlé asfaltové komunikaci. |                          |   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>  |   |                          |   |                       |
| redukce pramene ceny - nabídka RK                          |   | 0,90                     |   |                       |
| velikost pozemku - oceňovaný pozemek                       |   | 1,00                     |   |                       |
| poloha pozemku - v horší poloze                            |   | 0,95                     |   |                       |
| dopravní dostupnost -                                      |   | 1,00                     |   |                       |
| možnost zastavění poz. -                                   |   | 1,00                     |   |                       |
| intenzita využití poz. -                                   |   | 1,00                     |   |                       |
| vybavenost pozemku -                                       |   | 1,00                     |   |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění - nutnost asanace části objektů |   | 0,90                     |   |                       |
|  |   |                          |  |                       |
| <b>Cena</b>  | <b>Výměra</b>   | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b>   | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]   | [ m <sup>2</sup> ]  | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc  | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 5 900 000  | 756   | 7 804,23                 | 0,77  | <b>6 009,26</b>       |

|   |   |                          |   |                       |
|---|---|--------------------------|---|-----------------------|
| <b>Název:</b>                                       | <b>pozemek Chodouň</b>  |                          |   |                       |
| <b>Popis:</b>                                       | Prodej stavebního pozemku 785 m <sup>2</sup> Chodouň, okres Beroun 4 800 000 Kč<br>(6 115 Kč za m <sup>2</sup> )<br>k prodeji pozemek o výměře 785 m <sup>2</sup> , připravený pro stavbu RD s krásným výhledem do okolní krajiny. Pozemek je napojený na elektřinu, vodovod a plyn. Kanalizace je naplánována spolu s výstavbou nové příjezdové komunikace. Aktuálně je příjezd zajištěn pouze zpevněnou cestou. |                          |   |                       |
| <b>Koeficienty:</b>                                 |   |                          |   |                       |
| redukce pramene ceny - nabídka RK                   |   | 0,90                     |   |                       |
| velikost pozemku - oceňované pozemky                |   | 1,00                     |   |                       |
| poloha pozemku - v lepší lokalitě                   |   | 1,10                     |   |                       |
| dopravní dostupnost -                               |   | 1,00                     |   |                       |
| možnost zastavění poz. -                            |   | 1,00                     |   |                       |
| intenzita využití poz. -                            |   | 1,00                     |   |                       |
| vybavenost pozemku -                                |   | 1,00                     |   |                       |
| úvaha zpracovatele ocenění - nutnost asanace staveb |   | 0,90                     |   |                       |
|   |   |                          |  |                       |
| <b>Cena</b>   | <b>Výměra</b>   | <b>Jednotková cena</b>   | <b>Koeficient</b>   | <b>Upravená JC.</b>   |
| [ Kč ]  | [ m <sup>2</sup> ]  | JC [ Kč/m <sup>2</sup> ] | Kc  | [ Kč/m <sup>2</sup> ] |
| 4 800 000   | 785   | 6 114,65                 | 0,89  | <b>5 442,04</b>       |

|                                       |                            |
|---------------------------------------|----------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 5 442,04 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 5 755,31 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 6 009,26 Kč/m <sup>2</sup> |

|                     |                   |               |                   |                        |                     |
|---------------------|-------------------|---------------|-------------------|------------------------|---------------------|
| <b>Druh pozemku</b> | <b>Parcela č.</b> | <b>Výměra</b> | <b>Jednotková</b> | <b>Spoluvlastnický</b> | <b>Celková cena</b> |
|---------------------|-------------------|---------------|-------------------|------------------------|---------------------|

|                               |       | [ m <sup>2</sup> ] | cena<br>[ Kč/m <sup>2</sup> ] | podíl | pozemku<br>[ Kč ] |
|-------------------------------|-------|--------------------|-------------------------------|-------|-------------------|
| zastavěná plocha a<br>nádvoří | 203/1 | 145                | 6 000,00                      |       | 870 000           |
| zahrada                       | 203/2 | 459                | 6 000,00                      |       | 2 754 000         |
| zahrada                       | 203/3 | 22                 | 6 000,00                      |       | 132 000           |
| zahrada                       | 204   | 666                | 6 000,00                      |       | 3 996 000         |
| <b>Celková výměra pozemků</b> |       | <b>1 292</b>       | <b>Hodnota pozemků celkem</b> |       | <b>7 752 000</b>  |

### 3. Porovnávací hodnota

#### 3.1. rodinný dům

##### Oceňovaná nemovitá věc

viz. výše uvedený ZP: jednotková cena 24 015,- Kč/m<sup>2</sup> PP  
zohlednění stávajícího ST stavu: 0,80 x 24 015,- = 19 212,- Kč/m<sup>2</sup>

|                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| <b>Užitná plocha:</b>      | 233,98 m <sup>2</sup>   |
| <b>Obestavěný prostor:</b> | 1 763,45 m <sup>3</sup> |
| <b>Zastavěná plocha:</b>   | 313,54 m <sup>2</sup>   |
| <b>Plocha pozemku:</b>     | 1 292,00 m <sup>2</sup> |

##### Srovnatelné nemovité věci:

|   |                                   |                   |                      |                         |
|---|-----------------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| <b>Název:</b>                                       | <b>průměr z výše uvedeného ZP</b> |                   |                      |                         |
| <b>Užitná plocha:</b>                               | 1,00 m <sup>2</sup>               |                   |                      |                         |
| <b>Použité koeficienty:</b>                         |                                   |                   |                      |                         |
| K1 Redukce pramene ceny                             |                                   |                   | 1,00                 |                         |
| K2 Velikosti objektu                                |                                   |                   | 1,00                 |                         |
| K3 Poloha   |                                   |                   | 1,00                 |                         |
| K4 Provedení a vybavení - zhoršený ST stav          |                                   |                   | 0,90                 |                         |
| K5 Celkový stav                                     |                                   |                   | 1,00                 |                         |
| K6 Vliv pozemku                                     |                                   |                   | 1,00                 |                         |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění - ocenění bez pozemku |                                   |                   | 0,70                 |                         |
| <b>Cena [Kč]</b>                                    | <b>Užitná plocha</b>              | <b>Jedn. cena</b> | <b>Celkový koef.</b> | <b>Upravená j. cena</b> |
|   | [m <sup>2</sup> ]                 | Kč/m <sup>2</sup> | Kc                   | [Kč/m <sup>2</sup> ]    |
| 24 015  | 1,00                              | 24 015            | 0,63                 | <b>15 129</b>           |

|                                       |                          |
|---------------------------------------|--------------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 15 129 Kč/m <sup>2</sup> |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 15 129 Kč/m <sup>2</sup> |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 15 129 Kč/m <sup>2</sup> |

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| <b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy</b> |                                |
| Průměrná jednotková cena                                   | <b>15 129 Kč/m<sup>2</sup></b> |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci              | 233,98 m <sup>2</sup>          |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>                        | <b>3 539 883 Kč</b>            |

## REKAPITULACE

### 1. Věcná hodnota staveb

|  |                       |
|--|-----------------------|
| 1.1. rodinný dům na p.č.st.203/1       | 0,- Kč                |
| 1.2. rozestavěný RD na pozemku p.č.204 | 1 060 154,- Kč        |
| Věcná hodnota staveb - celkem:         | <b>1 060 154,- Kč</b> |

### 2. Hodnota pozemků

|              |                |
|--------------|----------------|
| 2.1. pozemky | 7 752 000,- Kč |
|--------------|----------------|

### 3. Porovnávací hodnota

|                  |                |
|------------------|----------------|
| 3.1. rodinný dům | 3 539 883,- Kč |
|------------------|----------------|

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| Porovnávací hodnota    | 3 539 883 Kč |
| Věcná hodnota          | 8 812 154 Kč |
| z toho hodnota pozemku | 7 752 000 Kč |

### Silné stránky

- lukrativní lokalita se zvýšenou poptávkou po stavebních pozemcích
- dostatečně velké pozemky

### Slabé stránky

- nutnost asanace části staveb

**Obvyklá cena**

**10 815 000 Kč**

slovy: Desetmilionůosmsetpatnácttisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu nemovitostí zapsaných na LV 183 v k.ú. a obci Trubín odhaduji následovně:

pozemky ( pozemky stavební p.č.203/1,2,3 a p.č.204 a pozemky ostatní na LV 183):  
7 500 000,- Kč

rozestavěný RD na pozemku p.č.204: 3 500 000,- Kč

**Celkem LV 183: 11 000 000,- Kč**

### Náklady na asanaci:

RD č.p.81 s příslušenstvím: celkem cca 1 000 m<sup>3</sup> OP viz. výše cit. ZP

asanace: 1 000 m<sup>3</sup> OP x 300,- Kč/m<sup>3</sup> = 300 000,- Kč

Suť: 1 000 m<sup>3</sup> x 0,20 = 200 m<sup>3</sup> x 1,8 t/m<sup>3</sup> = 360 t

využitelnost sutě : 70% 252 t x 500,- Kč/t ( předrcení) = 126 000,- Kč

prodej předrceného materiálu: 252 t x 100,- Kč/t = 25 200,- Kč

odvoz a uložení sutě: 360 t x 30% = 108 t x 1 000,- Kč/t = 108 000,- Kč

**náklady na sanaci celkem: 508 800,- Kč**

**Obvyklou cena nemovitostí zapsaných na LV 183 v k.ú. Trubín po odpočtu nákladů odhaduji na částku 10 500 000,- Kč**

Obvyklou cenu nemovitostí zapsaných na LV 601 a LV 974 v k.ú. a obci Hudlice odhaduji následovně:

Zemědělské pozemky v chatařské lokalitě nad stávajícími rybníky ( dle SÚP zemědělské plochy v budoucnu snad potencionálně zastavitelné mimo p.č.741/174 a samostatné lesní pozemky k lesnickému využití o celkové výměře 36 004 m2 lesních pozemků a 2 875 m2 zem. pozemků

$36\,004\text{ m}^2 \text{ po } 50,-\text{ Kč/m}^2 = 1\,800\,000,-\text{ Kč} \times 0,7 \text{ (podíl)} = 1\,250\,000,-\text{ Kč}$

Podíl 1/8: cca 155 000,- Kč

2 875 m2 zemědělských z toho

Nezastavitelné  $1\,780\text{ m}^2 \times 100,-\text{ Kč/m}^2 = 178\,000,-\text{ Kč}$

Zastavitelné  $1\,095\text{ m}^2 \times 1\,000,-\text{ Kč/m}^2 = 1\,095\,000,-\text{ Kč}$

Celkem  $1\,273\,000,- \times 0,7 \text{ (podíl)} = 891\,100,-\text{ Kč}$

Podíl 1/8: 111 388,- Kč

**Obvyklou cenu id.1/8 nemovitostí zapsaných na LV 601 a 974 v k.ú. Hudlice odhaduji na částku 266 000,- Kč**

Obvyklou cenu nemovitostí zapsaných na LV 401 v k.ú. Nový Jáchymov odhaduji následovně:

Pouze pozemky k zemědělskému nebo lesnímu využití o celkové výměře 11 073 m2 po 50,- Kč/m2 =  $553\,650,-\text{ Kč} \times 0,7 \text{ (podíl)} = 387\,555,-\text{ Kč}$

Podíl 1/8: 48 444,- Kč

**Obvyklou cenu id.1/8 nemovitostí zapsaných na LV 401 v k.ú. Nový Jáchymov odhaduji na částku 50 000,- Kč**

**Celkem nemovitosti Zbuzková: 10 815 000,- Kč**

## **Závěr**

Obvyklou cenu nemovitostí zapsané na LV 183 v k.,ú. a obci Trubín a id.1/8 nemovitostí na LV 601 a LV 974 v k.ú. Hudlice a id.1/8 nemovitostí na LV 401 v k.ú. Nový Jáchymov odhaduji na částku 10 815 000,- Kč.

Tato obvyklá cena je podstatně vyšší než cena chráněného bydlení.

### Výpočet hodnoty chráněného bydlení dle VN ze dne 22.7.2019:

|   |                         |                           |
|---|-------------------------|---------------------------|
| průměrná velikost rod.domu v daném místě:           | 761 m <sup>3</sup>      |                           |
| průměrná kupní cena:                                |                         | 3 938,- Kč/m <sup>3</sup> |
| statistická hodnota RD:                             |                         | 2 996 818,- Kč            |
| průměrná jednotková cena pozemků v daném místě:     | 694,- Kč/m <sup>2</sup> |                           |
| průměrná velikost stavebních pozemků v daném místě: | 584 m <sup>2</sup>      |                           |
| statistická hodnota pozemku:                        |                         | 405 296,- Kč              |
| <b>Celkem:</b>                                      |                         | <b>3 402 114,- Kč</b>     |

koef. růstu cen 2021/2019:

$$\text{KCR} = 0,40 * \text{index2021/index2017} + 0,30 * \text{index 2021/2018} + 0,30 * \text{index2021/2017}$$

$$\text{KCR} = 0,40 * 116,1/103,1 + 0,30 * 116,1/105,3 + 0,30 * 116,1/108,3 = 1,103$$

koef.zohlednění osob: 3 osoby 1,00

### Hodnota chráněného bydlení:

$$3\ 402\ 114,- * 1,103 * 1,00 = 3\ 752\ 532,- \text{ Kč}$$

## KONCESNÍ LISTINA

oceňování majetku pro věci nemovité vydaná OkÚ OŽÚ Kroměříž dne 19.3.2001 pod  
č.j.Žk-253/2134/01-Ja/30

V Bystřici pod Hostýnem 24.7.2023

RAZÍTKO A PODPIS

Ing. Jaroslav Fojtů

Bílavsko 31

768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

# PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

č: 6738-62/2023

počet stran A4 v příloze:

---

|                     |   |
|---------------------|---|
| snímek z PM         | 5 |
| situování           | 3 |
| foto                | 2 |
| výpis z LV - 1.str. | 4 |

# k.ú.Trubín

Nahlížení do katastru nemovitostí (standard) Tisk - 0s :109ms, 427 p...

<https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print>

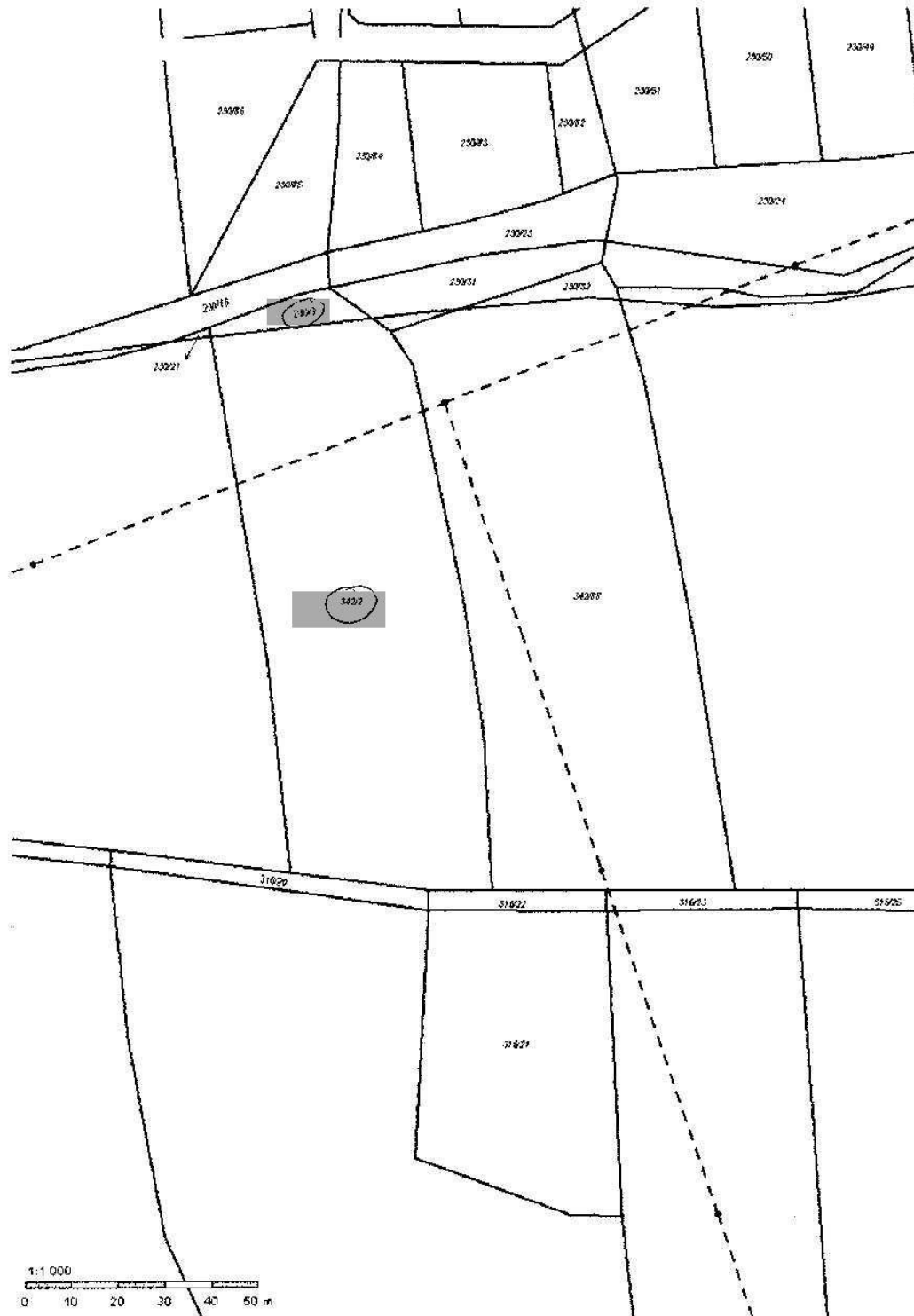




# k.ú.Trubín

Nahlížení do katastru nemovitostí (standard) Tisk - 0s :78ms, 125 prvků.

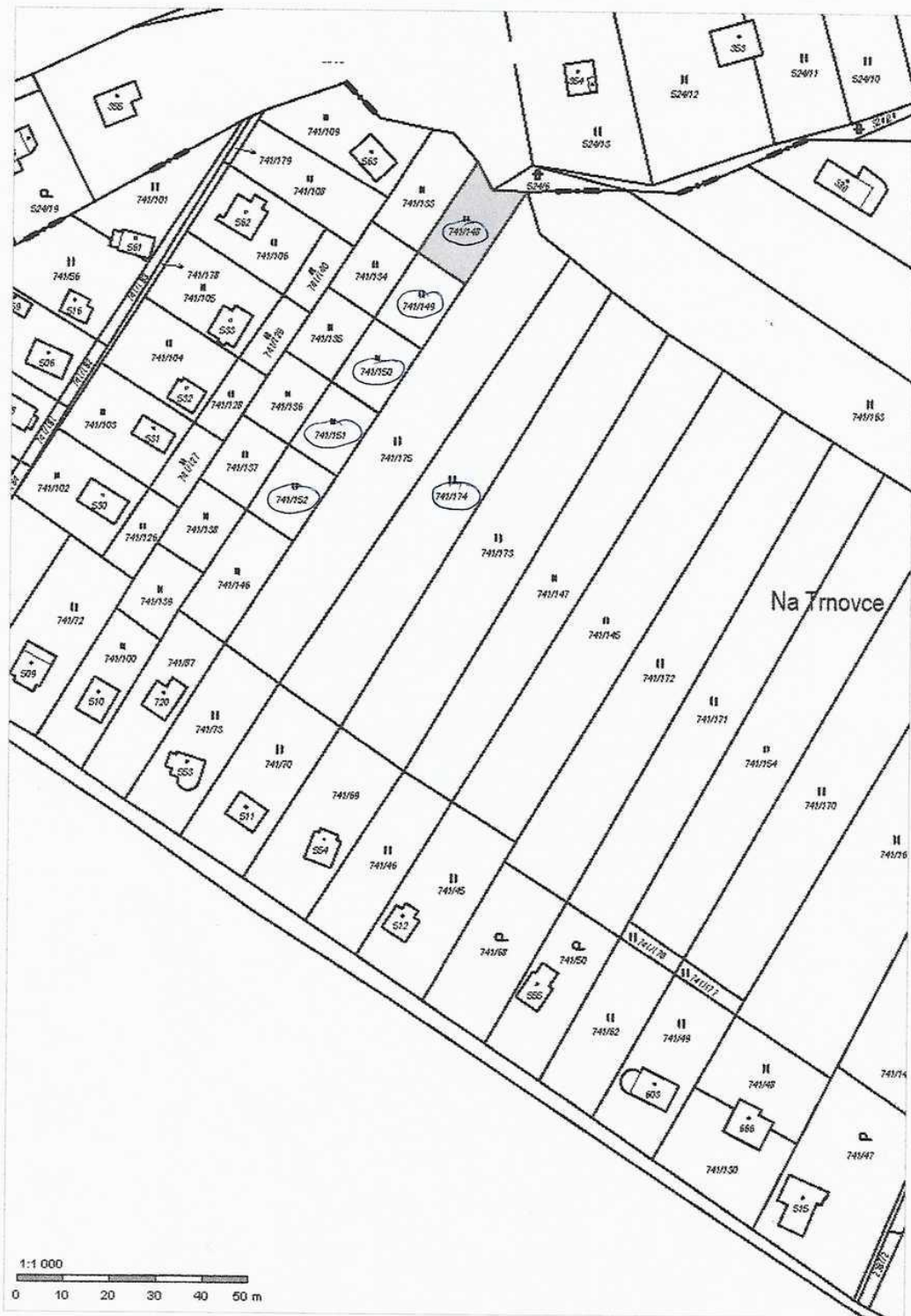
<https://sgj-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.asp>



# k.ú.Hudlice

Nahlížení do katastru nemovitostí (standard) Tisk - 0s :109ms, 436 p...

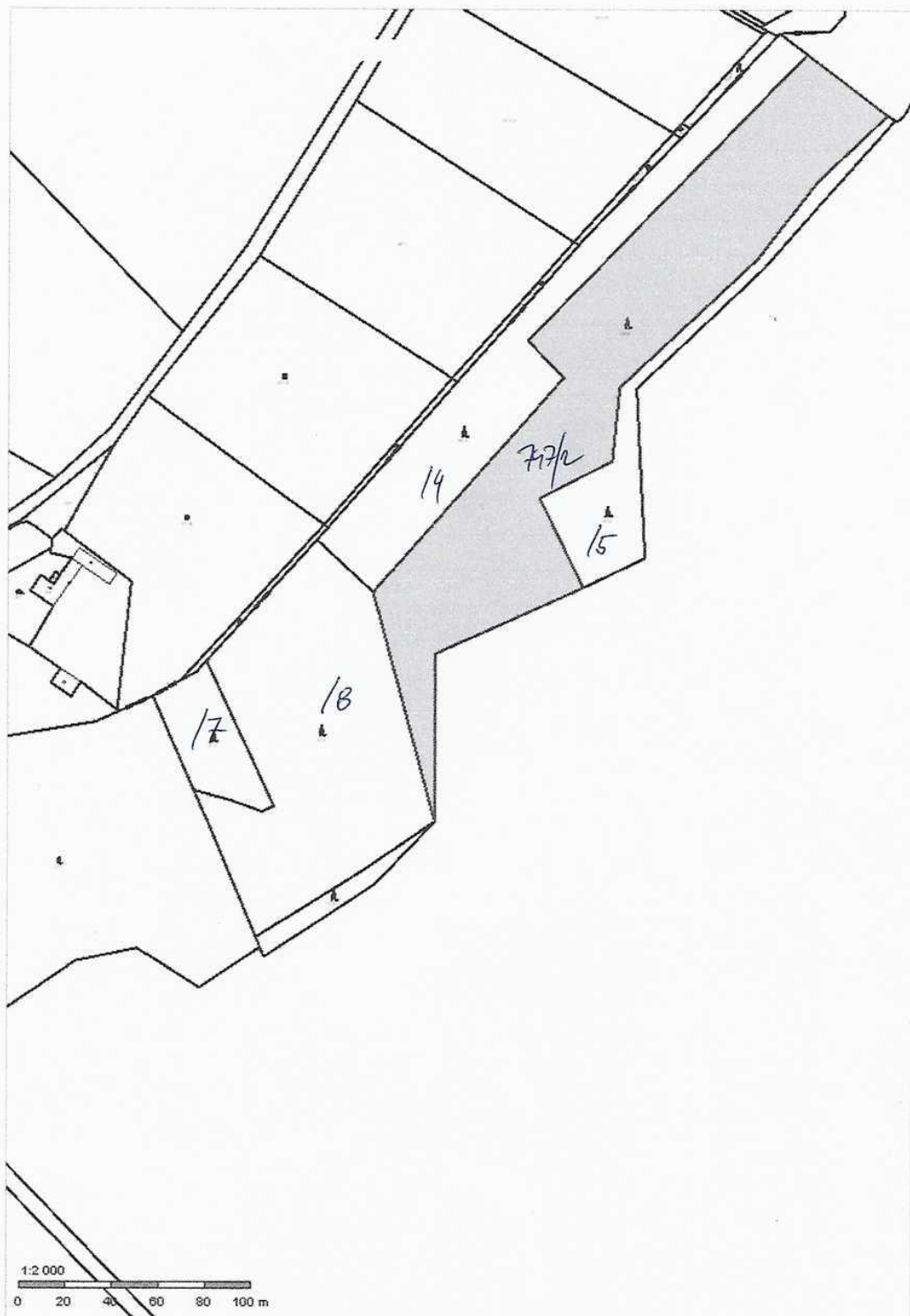
<https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.s>



# k.ú. Hudlice

Nahlížení do katastru nemovitostí (standard) Tisk - 0s :62ms, 134 prvků.

<https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.a>



## pozemky Nový Jáchymov

Nahlížení do katastru nemovitostí (standard) Tisk - 0s :328ms, 1050 ...

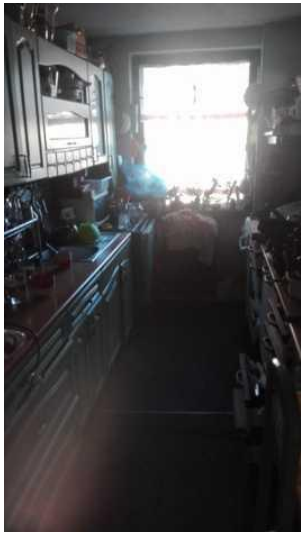
<https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.asp>















**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2023 13:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 62 INS 15109 / 2021 pro Eva Dušková, JUDr.

Okres: CZ0202 Beroun Obec: 533106 Trubín  
 Kat.území: 768961 Trubín List vlastnictví: 183  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| Vlastník, jiný oprávněný                 | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo                         |               |       |
| Zbuzková Soňa, K Brance 81, 26701 Trubín | 575125/1550   |       |

3 Nemovitosti

| Pozemky<br>Parcela  | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Druh pozemku               | Způsob využití                              | Způsob ochrany                                 |
|---|--------------------------|----------------------------|---|--|
| 99/2  | 160                      | ostatní plocha             | ostatní komunikace                          | rozsáhlé chráněné území                        |
| ✓ 203/1   | 145                      | zastavěná plocha a nádvoří |   |  |
| Součástí je stavba: Trubín, č.p. 81, rod.dům<br>Stavba stojí na pozemku p.č.: 203/1 |                          |                            |   |  |
| ✓ 203/2   | 459                      | zahradá                    |   | zemědělský půdní fond                          |
| ✓ 203/3   | 22                       | zahradá                    |   | zemědělský půdní fond                          |
| ✓ 204   | 666                      | zahradá                    |   | rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond |
| 213/3   | 188                      | vodní plocha               | koryto vodního toku přirozené nebo upravené | rozsáhlé chráněné území                        |
| 230/3   | 170                      | ostatní plocha             | jiná plocha                                 |  |
| 342/2   | 5209                     | orná půda                  |   | zemědělský půdní fond                          |
| 496   | 116                      | ostatní plocha             | ostatní komunikace                          | chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna         |

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

32 Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Oprávnění pro

CORINT, s.r.o., Kříženeckého náměstí 1079/5b, Hlubočepy, 15200 Praha 5, RČ/IČO: 61502219

Povinnost k

Parcela: 203/1, Parcela: 203/2, Parcela: 203/3, Parcela: 204, Parcela: 213/3, Parcela: 230/3, Parcela: 342/2, Parcela: 496, Parcela: 99/2

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Praha 5, JUDr. Podkonický 067 EX-1532/2013 -32 ( OS Beroun, 15 EXE 2160/2013-14 ) ze dne 10.06.2013.

Z-5130/2013-202

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 5, JUDr. Podkonický 067 EX-1532/2013 -32. Právní moc ke dni 12.06.2013.

Z-5794/2013-202

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2023 13:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 62 INS 15109 / 2021 pro Eva Dušková,  
 JUDr.

Okres: CZ0202 Beroun Obec: 531227 Hudlice  
 kat.území: 649252 Hudlice List vlastnictví: 601  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| Vlastník, jiný oprávněný   | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| <i>Vlastnické právo</i>  |               |       |
| Cakl Martin Ing., Lidická 896, Beroun-Závodí, 26601 Beroun       | 760331/0616   | 1/16  |
| Kincl Zdeněk, Větrná 87, 26703 Nový Jáchymov                     | 870923/0728   | 1/4   |
| Merhautová Helena, Souběžná 79, 26703 Nový Jáchymov              | 555917/0958   | 1/4   |
| Průšová Vladimíra, č.p. 12, 33808 Týček                          | 845328/0616   | 1/4   |
| Slaviček Marek Ing. Ph.D., Potoční 292, 25721 Poříčí nad Sázavou | 741006/2572   | 1/16  |
| Zbuková Soňa, K Brance 81, 26701 Trubin                          | 575125/1550   | 1/8   |

| Parcela | Výměra [m2] | Druh pozemku         | Způsob využití | Způsob ochrany   |
|---------|-------------|----------------------|----------------|--|
| 741/148 | 271         | trvalý travní porost |                | zemědělský půdní fond  |
| 741/149 | 209         | trvalý travní porost |                | zemědělský půdní fond  |
| 741/150 | 205         | trvalý travní porost |                | zemědělský půdní fond  |
| 741/151 | 203         | trvalý travní porost |                | zemědělský půdní fond  |
| 741/152 | 207         | trvalý travní porost |                | zemědělský půdní fond  |
| 741/174 | 1458        | trvalý travní porost |                | rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond               |
| 747/2   | 14318       | lesní pozemek        |                | pozemek určený k plnění funkcí lesa, rozsáhlé chráněné území |
| 747/4   | 6529        | lesní pozemek        |                | pozemek určený k plnění funkcí lesa, rozsáhlé chráněné území |
| 747/5   | 2950        | lesní pozemek        |                | pozemek určený k plnění funkcí lesa, rozsáhlé chráněné území |
| 747/6   | 616         | lesní pozemek        |                | pozemek určený k plnění funkcí lesa, rozsáhlé chráněné území |
| 747/7   | 1548        | lesní pozemek        |                | pozemek určený k plnění funkcí lesa, rozsáhlé chráněné území |
| 747/8   | 10043       | lesní pozemek        |                | pozemek určený k plnění funkcí lesa, rozsáhlé chráněné území |

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.  
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2023 13:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 62 INS 15109 / 2021 pro Eva Dušková,  
JUDr.

Okres: CZ0202 Beroun Obec: 531227 Hudlice  
Kat.území: 649252 Hudlice List vlastnictví: 974  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| Vlastník, jiný oprávněný                 | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo                         |               |       |
| Barnet Iva, Trpišov 56, 53821 Slatiňany  | 715917/0106   | 7/8   |
| Zbuzková Soňa, K Brance 81, 26701 Trubín | 575125/1550   | 1/8   |

3 Nemovitosti

| Pozemky | Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku             | Způsob využití | Způsob ochrany        |
|---------|---------|------------|--------------------------|----------------|-----------------------|
|         | 741/146 |            | 322 trvalý travní porost |                | zemědělský půdní fond |

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

3 Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky:

Existující, neuhrazené daně evidované správcem daně v celkové výši 43.901,00 Kč na spoluvlastnický podíl ve výši 1/8

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci  
1685/17, Nusle, 14021 Praha

Povinnost k

Zbuzková Soňa, K Brance 81, 26701 Trubín, RČ/IČO:  
575125/1550  
Parcela: 741/146

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva ÚP Beroun č.j.  
175958/20/2104-00540-203180 ze dne 21.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku  
21.01.2020 16:27:32. Zápis proveden dne 12.02.2020; uloženo na prac. Beroun  
V-387/2020-202

Pořadí k 21.01.2020 16:27

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva ÚP Beroun č.j.  
175958/20/2104-00540-203180 ze dne 21.01.2020. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 21.01.2020 16:27:32. Zápis proveden dne 12.02.2020; uloženo na prac.  
Beroun

V-387/2020-202

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva ÚP Beroun č.j.  
175958/20/2104-00540-203180 ze dne 21.01.2020. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 21.01.2020 16:27:32. Zápis proveden dne 12.02.2020; uloženo na prac.  
Beroun

V-387/2020-202

0 Poznámky a další obdobné údaje

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.  
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 06.05.2023 13:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 62 INS 15109 / 2021 pro Eva Dušková,  
 JUDr.

Okres: CZ0202 Beroun Obec: 531600 Nový Jáchymov  
 kat.území: 707406 Nový Jáchymov List vlastnictví: 401  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

| Vlastník, jiný oprávněný   | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| <i>Vlastnické právo</i>  |               |       |
| Cakl Martin Ing., Lidická 896, Beroun-Závodí, 26601 Beroun       | 760331/0616   | 1/16  |
| Kincl Zdeněk, Větrná 87, 26703 Nový Jáchymov                     | 870923/0728   | 1/4   |
| Merhautová Helena, Souběžná 79, 26703 Nový Jáchymov              | 555917/0958   | 1/4   |
| Průšová Vladimíra, č.p. 12, 33808 Týček                          | 845328/0616   | 1/4   |
| Slaviček Marek Ing. Ph.D., Potoční 292, 25721 Poříčí nad Sázavou | 741006/2572   | 1/16  |
| Zbuzková Soňa, K Brance 81, 26701 Trubín                         | 575125/1550   | 1/8   |

*Nemovitosti*

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku         | Způsob využití | Způsob ochrany   |
|---------|------------|----------------------|----------------|--|
| 143/48  | 47         | lesní pozemek        |                | pozemek určený k plnění funkcí lesa, rozsáhlé chráněné území |
| 143/50  | 131        | lesní pozemek        |                | pozemek určený k plnění funkcí lesa, rozsáhlé chráněné území |
| 144/25  | 1673       | trvalý travní porost |                | rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond               |
| 144/27  | 1144       | trvalý travní porost |                | rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond               |
| 144/33  | 110        | lesní pozemek        |                | pozemek určený k plnění funkcí lesa, rozsáhlé chráněné území |
| 144/35  | 66         | lesní pozemek        |                | pozemek určený k plnění funkcí lesa, rozsáhlé chráněné území |
| 151/64  | 1957       | trvalý travní porost |                | rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond               |
| 151/66  | 5945       | trvalý travní porost |                | rozsáhlé chráněné území, zemědělský půdní fond               |

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze

Nc I 79/22

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.  
 strana 1