

# URČENÍ OBVYKLÉ CENY

číslo položky: 6861-82/2024



o ceně obvyklé nemovitostí zapsaných na LV 183 v k.ú. Trubín

**Zhotovitel:** Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem

**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:** 6861

**OBVYKLÁ CENA**

**6 400 000 Kč**

**Počet stran:** 28

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 30.8.2024

**Vyhotoveno:** V Bystřici pod Hostýnem 10.9.2024

# ZADÁNÍ

## Účel ocenění

ocenit nemovitosti zapsané na LV 183 v k.ú. Trubín jako podklad pro dražbu

## Základní pojmy a metody ocenění

### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, 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 hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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.

### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

### Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou

by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

### **Metoda výnosová**

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

### **Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)**

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

# 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

## 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, 30.8.2024 za přítomnosti znalce.

## Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input checked="" type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> 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  
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy  
Komentář: viz. příloha

#### **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, zdívo, 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. Vzhledem k další pokročilé devastaci objektu je v současné době jediným optimálním řešením rovněž asanace.

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 rozestavěného 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) odpočet nákladů na asanaci obou RD 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. Porovnávací hodnota**

- 2.1. rodinný dům

### **3. Hodnota pozemků**

- 3.1. pozemky

# URČENÍ OBVYKLÉ CENY

## 1. Věcná hodnota staveb

### 1.1. rodinný dům na p.č.st.203/1

Věcná hodnota dle THU

viz. výše cit.ZP

#### Užitná plocha

Název	Užitná plocha
I.PP	0,00 m <sup>2</sup>
I.NP	0,00 m <sup>2</sup>
podkroví	0,00 m <sup>2</sup>
	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

#### 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: **926,31 m<sup>3</sup>**

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

Věcná hodnota dle THU

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.PP		0,00 m <sup>2</sup>
I.NP		
	146,24*0,8 =	116,99 m <sup>2</sup>
II.NP		
	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. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. 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
Opotřeбенí	%	100,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>0</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. rodinný dům

#### Oceňovaná nemovitá věc

Objekty k asanaci !

<b>Obestavěný prostor:</b>	1 763,45 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	313,54 m <sup>2</sup>
<b>Výměra pozemku:</b>	1 292,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovitě věci:

<b>Název:</b>	průměr z výše uvedeného ZP			
<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>

24 015	[m <sup>2</sup> ] 1,00	Kč/m <sup>2</sup> 24 015	Kc 0,63	[Kč/m <sup>2</sup> ] <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 užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>15 129 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	0,00 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>0 Kč</b>

### 3. Hodnota pozemků

#### 3.1. 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 (7 965 Kč za m <sup>2</sup> ) 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.  Pozemek je kompletně zasíťovaný (elektrina, voda, kanalizace, plyn, optické vlákno). 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 5 900 000 Kč (7 804 Kč za m <sup>2</sup> ) 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.

**Koeficienty:**

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



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
5 900 000	756	7 804,23	0,77	6 009,26

**Název: pozemek Chodouň**

**Popis:** Prodej stavebního pozemku 785 m<sup>2</sup> Chodouň, okres Beroun 4 800 000 Kč (6 115 Kč za m<sup>2</sup>)

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.

**Koeficienty:**

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



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
4 800 000	785	6 114,65	0,89	5 442,04

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>

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	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>

## 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 0,- Kč

Věcná hodnota staveb - celkem: **0,- Kč**

### 2. Porovnávací hodnota

2.1. rodinný dům 0,- Kč

### 3. Hodnota pozemků

3.1. pozemky 7 752 000,- Kč

<b>Hodnota pozemku</b>	<b>7 752 000 Kč</b>
------------------------	---------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>6 400 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

slovy: Šest milionů čtyři sta tisíc Kč

### Silné stránky

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

### Slabé stránky

- nutnost asanace obou staveb

### 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

**Celkem LV 183: 7 500 000,- Kč**

### Náklady na asanaci:

RD č.p.81 s příslušenstvím a rozestavěný RD: celkem cca 2 000 m<sup>3</sup> OP viz. výše cit. ZP

asanace: 2 000 m<sup>3</sup> OP x 300,- Kč/m<sup>3</sup> = 600 000,- Kč

Suť: 2 000 m<sup>3</sup> x 0,20 = 400 m<sup>3</sup> x 1,8 t/m<sup>3</sup> = 720 t

využitelnost sutě : 50% 360 t x 500,- Kč/t ( předrcení) = 180 000,- Kč

prodej předrceného materiálu: 360 t x 100,- Kč/t = 36 000,- Kč

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

**náklady na sanaci celkem: 1 104 000,- Kč**

**Obvyklou cena nemovitosti zapsaných na LV 183 v k.ú. Trubín po odpočtu nákladů odhaduji na částku 6 400 000,- Kč**

## **Závěr**

Obvyklou cenu nemovitostí zapsaných na LV 183 v k.ú. a obci Trubín odhaduji na částku 6 400 000,- Kč

V Bystřici pod Hostýnem 10.9.2024

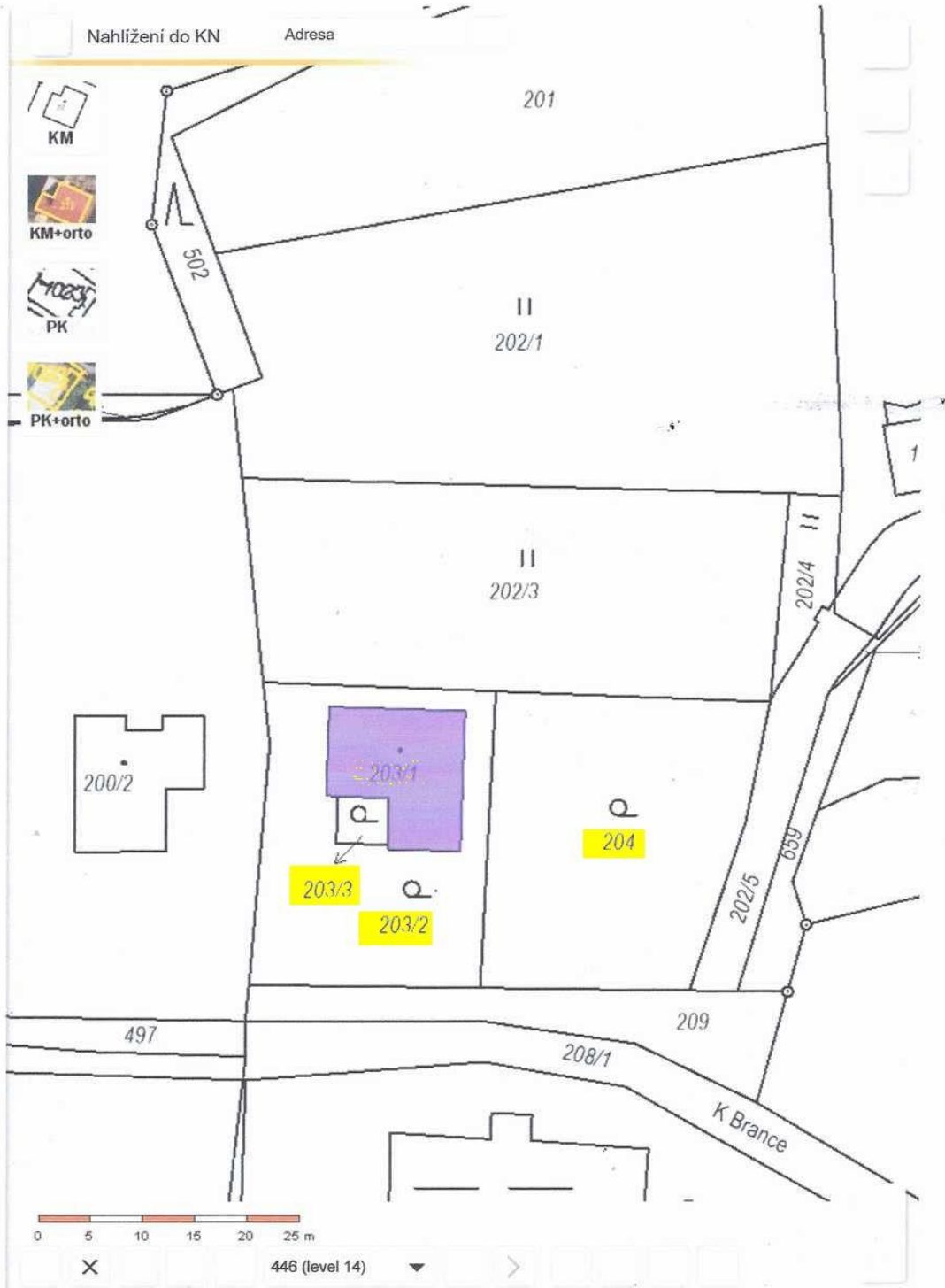
Ing. Jaroslav Fojtů  
Bílavsko 31  
768 61 Bystřice pod Hostýnem

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.8.

# PŘÍLOHY URČENÍ OBVYKLÉ CENY

## č: 6861-82/2024

	počet stran A4 v příloze:
snímek z PM	2
situování	3
foto	2
výpis z LV	4
územní plán	2



Y: 775101.57 | X: 1054720.31 | Načítání dokončeno 238 ms  
Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítko 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete





0 5 10 15 20 25 m

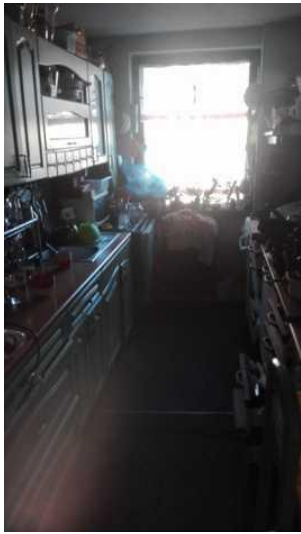
X 446 (level 14) >

Y: 775061.82 | X: 1054729.46 | Načítání dokončeno 61 ms  
Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000. Podrobnější informace k používání mapy a aktualizaci jejího obsahu najdete











**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 09.09.2024 17:15:02

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	

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	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 Stavba stojí na pozemku p.č.: 203/1				
203/2	459	zahrada		zemědělský půdní fond
203/3	22	zahrada		zemědělský půdní fond
204	666	zahrada		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

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 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

k zajištění pohledávky:

Existující, neuhrzené daně evidované správcem daně v celkové výši 43.901,00 Kč

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 09.09.2024 17:15:02

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

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

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 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

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Nařízení exekuce

Povinnost k

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

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Nc-2685/2003 -11, 16 EX 517/03 ze dne  
21.02.2003. Právní moc ke dni 12.09.2003; uloženo na prac. Beroun  
Z-11878/2006-202

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pohledávka ve výši 75.012.000,- Kč (povinná: Zbuzková Soňa, r.č. 575125/1550)

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 EÚ Plzeň-jih -Ex 517/2003 ze dne 19.05.2003; uloženo na prac.  
Beroun  
Z-3490/2003-202

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.  
strana 2



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 09.09.2024 17:15:02

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

*Typ vztahu*

**Dražební vyhláška**

*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* Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 16 Ex-517/2003 ze dne 15.05.2007; uloženo na prac. Beroun

Z-5729/2007-202

*Listina* Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání EÚ Plzeň-jih, JUDr. Jiří Doležal, 16 Ex-517/2003 (Nc 2685/2003-11) ze dne 21.01.2010; uloženo na prac. Beroun

Z-779/2010-202

**Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,  
160 00 Praha 6

*Povinnost k*

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

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 Ex-1532/2013 8 Okresní soud v Berouně ze dne 03.06.2013; uloženo na prac. Praha

Z-63050/2013-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*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 k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 5, JUDr. Podkonický 067EX-1532/2013 -124 ( OS Beroun, 15EXE 2160/2013-14) ze dne 04.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2014 15:26:38. Zápis proveden dne 16.09.2014; uloženo na prac. Beroun

Z-5668/2014-202

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

*Povinnost k*

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

*Související zápisy*

**Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona**

*Povinnost k*

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

**lomby a upozornění - Bez zápisu**

*Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

**Dohoda o vypořádání BSM V7 2440/1997 právní účinky dne 3.9.1997.**

POLVZ:169/1997

Z-9400169/1997-202

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

strana 3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 09.09.2024 17:15:02

Okres: CZ0202 BerounObec: 533106 Trubín  
 at.území: 768961 TrubínList vlastnictví: 183  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

istina

Pro: Zbuzková Soňa, K Brance 81, 26701 TrubínRČ/IČO: 575125/1550  
 Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě, o zrušení věcného břemene, o zřízení věcného břemene SPÚ Beroun čj.-018771/2022 /Vys ze dne 23.06.2022. Právní moc ke dni 11.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.07.2022 11:00:00. Zápis proveden dne 11.07.2022.  
Z-1290/2022-202  
RČ/IČO: 575125/1550

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
203/2	42611	267
	42641	192
203/3	42641	22
	42611	267
204	42641	399
	42601	109
342/2	42611	5100

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

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

vyhotovil: Vyhotoveno: 09.09.2024 17:33:45  
 eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

vyhotoveno dálkovým přístupem

odpis, razítko: Řízení PÚ: .....

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

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

strana 4



## OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY



CHKO KŘIVOKLÁTSKO – I. ZÓNA



CHKO KŘIVOKLÁTSKO – II. ZÓNA



CHKO KŘIVOKLÁTSKO – III. ZÓNA



CHKO KŘIVOKLÁTSKO – IV. ZÓNA