

# Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

## ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 25858/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 nemovité věci - jednotky č. 60/1 v budově č.p. 59, 60, příslušející k části obce Libčice, na pozemcích p.č. St. 36/1 (LV 10002) a p.č. St. 36/3, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku p.č. St. 36/3 v rozsahu 927/7466; a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/48 p.č. 100/25 - trvalý travní porost, vše zapsané na listech vlastnictví č. 222, č. 216 a č. 219, vše v k.ú. Libčice, obec Nový Knín, okres Příbram.

**Zadavatel posudku:** JUDr. Lukáš Jícha  
soudní exekutor, Exekutorský úřad Přerov  
Komenského 38  
750 02 Přerov  
IČ: 04886674

**Číslo jednací zadavatele:** 203 Ex 29913/23-33

**Číslo položky v evidenci posudků:** 005094/2024

**Účel posudku:** Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 26. 1. 2024 posudek vypracovala znalecká kancelář:**

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.  
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha  
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov  
e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)  
[www.posudek.com](http://www.posudek.com)

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 7. 2. 2024.

## **1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

---

### **1.1. Odborná otázka zadavatele:**

Na základě usnesení, ze dne 9. 1. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 29913/23-33**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 nemovité věci - jednotky č. 60/1 v budově č.p. 59, 60, příslušející k části obce Libčice, na pozemcích p.č. St. 36/1 (LV 10002) a p.č. St. 36/3, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku p.č. St. 36/3 v rozsahu 927/7466; a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/48 p.č. 100/25 - trvalý travní porost, vše zapsané na listech vlastnictví č. 222, č. 216 a č. 219, vše v k.ú. Libčice, obec Nový Knín, okres Příbram.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

### **1.2. Účel znaleckého posudku:**

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **203 Ex 29913/23-33**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

## **2. VÝČET PODKLADŮ**

---

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

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

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

Výpis z katastru nemovitostí č. 222, pro k.ú. Libčice, obec Nový Knín, okres Příbram, vyhotovený objednavatelem, dne 3.1.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 216, pro k.ú. Libčice, obec Nový Knín, okres Příbram, vyhotovený objednavatelem, dne 3.1.2024.

Výpis z katastru nemovitostí č. 219, pro k.ú. Libčice, obec Nový Knín, okres Příbram, vyhotovený objednavatelem, dne 3.1.2024.

Kopie katastrální mapy, pro k.ú. Libčice, obec Nový Knín, okres Příbram, vyhotovená objednavatelem, dne 9.1.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Libčice, obec Nový Knín, okres Příbram, vyhotovená znaleckou kancelář, dne 26. 1. 2024.

Kopie Prohlášení vlastníka ze dne 15.11.2013 včetně změny prohlášení vlastníka ze dne 16.4.2014 dodané objednavatelem znaleckého posudku.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Územní plán města Nový Knín týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

### **3. NÁLEZ**

---

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

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 26. 1. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše, podílové spoluvlastníka předmětu ocenění, paní Gertrudy Čechové a paní Ludmily Pošvárové. Povinná se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnila.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

#### **3.2. Popis postupu při zpracování dat:**

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

#### **3.3. Výčet zpracovaných dat:**

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz).

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinnou, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Středočeský	
Okres	Příbram	
Obec	Nový Knín	
Katastrální území	Libčice (681806)	
Část obce	Libčice	
Počet obyvatel	2 132	
List vlastnictví číslo	<u>222</u>	
Vlastníci:		
	1. Čechová Gertrud	podíl 2 / 3
	Libčice 60, 26203 Nový Knín	
	2. Čechová Libuše	podíl 1 / 6
	Hradní 40, Hrad Osek, 41705 Osek	
	3. Čechová Miluše	podíl 1 / 6
	Libčice 60, 26203 Nový Knín	
List vlastnictví číslo	<u>219</u>	
Vlastník	Čechová Miluše	podíl 1 / 48
	Libčice 60, 26203 Nový Knín	

**Celkový popis předmětu ocenění:**

Jedná se o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 nemovité věci - jednotky č. 60/1 v budově č.p. 59, 60, příslušející k části obce Libčice, na pozemcích p.č. St. 36/1 (LV 10002) a p.č. St. 36/3, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku p.č. St. 36/3 v rozsahu 927/7466; a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/48 p.č. 100/25 - trvalý travní porost, vše zapsané na listech vlastnictví č. 222, č. 216 a č. 219, vše v k.ú. Libčice, obec Nový Knín, okres Příbram, která se nachází v I. nadzemním podlaží výše uvedeného zděného, podsklepeného, typového, bytového domu celkem se dvěma nadzemními podlažími. Objekt není vybaven žádným výtahem. Objekt je situován v zastavěné, odlehlé, stavebně nesrostlé části města Nový Knín, v místní části s názvem Libčice (cca 4,5km od sídelní části obce). Bytový dům je napojen na elektro, žumpu na vyvážení a studnu na pozemku p.č. 100/25, který je předmětem ocenění. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 63/2, který je ve vlastnictví České republiky a na pozemku p.č. 63/9, který je ve vlastnictví města Nový Knín. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. Dle místního šetření a dle dostupných údajů byl objekt původně postaven před více jak 50-ti lety. Přibližně v roce 2016 byla provedena výměna žlabů a svodů. V roce 2021 byla provedena rekonstrukce rozvodů vody v I. podzemním podlaží objektu.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 3+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední s vlastním kotlem na tuhá paliva se zásobníkem, který se nachází ve sklepě v I. podzemním podlaží objektu. V roce 2021 byla provedena výměna původních oken za nová plastová a byl pořízen nový kotel na tuhá paliva. Celkový stavebnětechnický stav a údržba je ke dni ocenění podprůměrná.

<b>Základy včetně zemních prací:</b>	betonové	<i>s izolací</i>
<b>Svislé konstrukce:</b>	zděné	
<b>Stropy:</b>	standardní	
<b>Krov, střecha:</b>	sedlová	

<b>Krytiny střech:</b>	eternitové šablony
<b>Klempířské konstrukce:</b>	žlaby - svody - parapety <i>pozinkované</i>
<b>Úprava vnitřních povrchů:</b>	vápenné hladké omítky
<b>Úprava vnějších povrchů:</b>	břízolitové a cementové hladké omítky
<b>Vnitřní obklady:</b>	keramické <i>koupelna</i> dřevotřískové <i>kuchyně</i>
<b>Schody:</b>	betonové
<b>Dveře:</b>	dřevěné náplňové <i>zárubně ocelové</i>
<b>Okna:</b>	plastová zdvojená
<b>Povrchy podlah:</b>	PVC, textilní krytiny, keramická dlažba
<b>Vytápění:</b>	ÚSTŘEDNÍ vlastním kotlem na tuhá paliva (v I. PP)
<b>Elektroinstalace:</b>	220V
<b>Bleskosvod:</b>	ANO
<b>Vnitřní vodovod:</b>	teplá - studená
<b>Vnitřní kanalizace:</b>	kompletní odkanalizování
<b>Vnitřní plynovod:</b>	propanbutan
<b>Ohřev vody:</b>	kotel na tuhá paliva (současně pro vytápění)
<b>Vybavení kuchyní:</b>	kuchyňská linka - dřez - digestoř kombinovaný sporák
<b>Vnitřní hygienické vybavení:</b>	vana + umyvadlo(a) + splachovací WC
<b>Výtahy:</b>	-
<b>Ostatní:</b>	-
<b>Instalační prefabrikovaná jádra:</b>	jádro zděné

- vybavení bytové jednotky

Dle dostupných informací byly zjištěny tyto výměry podlahových ploch:

#### Podlahové plochy (PP):

kuchyně		12,30 m <sup>2</sup>
pokoj	+	13,40 m <sup>2</sup>
pokoj	+	13,80 m <sup>2</sup>
pokoj	+	20,50 m <sup>2</sup>
chodba	+	8,90 m <sup>2</sup>
koupelna	+	2,70 m <sup>2</sup>
WC	+	1,30 m <sup>2</sup>
sklep 60-1A (12,2 m <sup>2</sup> x 0,50)**	+	6,10 m <sup>2</sup>
sklep 60-1B (6,3 m <sup>2</sup> x 0,50)**	+	3,15 m <sup>2</sup>
<i>lodžie (nezapočítává se*)</i>		3,0 m <sup>2</sup>
<i>lodžie (nezapočítává se*)</i>		3,6 m <sup>2</sup>
<b>Podlahové plochy - celkem:</b>	<b>=</b>	<b>82,15 m<sup>2</sup></b>

\* nezapočítává se do podlahové plochy při výpočtu obvyklé ceny, tak jako u porovnatelných vzorků

\*\*pozn.: koeficient započitatelné plochy uvažován ve výši 0,50, což je v souladu s metodikou České bankovní asociace.

Předmětem ocenění je dále pozemek p.č. 100/25, který netvoří s domem jednotný funkční celek. Pozemek je situován v okrajové části katastrálního území Libčice, v blízkosti zastavěného území a je přístupný po veřejné nezpevněné komunikaci a přes nezpevněné

pozemky ve vlastnictví jiných subjektů - třetích osob. Na pozemku jsou situovány venkovní úpravy (oplocení - drátěné pletivo s kovovými sloupky, kovová vrátka, kopaná studna s elektrickým čerpadlem zásobující oceňovaný bytový dům vodou a přípojky IS).

**Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného věcného břemene.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

**Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- bytová jednotka se dvěma lodžiami
- sociální zázemí situováno ve zděném bytovém jádru

**Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- některé prvky vnitřního vybavení v původním technickém stavu
- chybí vlakové spojení obce

## 4. POSUDEK

---

**Vymezení pojmů dle legislativy:**

**Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:**

**§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou*“.

**§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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.***“

**§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny*“.

**§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.*“

**§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní:** „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*“

**Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:**

**§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

**§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní:** „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

#### **4.1. Popis postupu při analýze dat:**

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

#### **4.2. Výsledky analýzy dat:**

##### **I. Obvyklá cena předmětu ocenění**

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

##### **Jednotky porovnání, porovnání nemovité věci jako celku:**

V případě ocenění jednotek volíme jako jednotku porovnání m<sup>2</sup> celkové podlahové plochy.

##### **Kvantitativní porovnávací analýza:**

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.



Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

#### **Výběr porovnatelných vzorků:**

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, přihraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

#### **Použité koeficienty:**

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost umístění porovnatelného vzorku v rámci obce,
- **koeficient stavu objektu a jednotky** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu jednotlivých porovnatelných vzorků,
- **koeficient velikosti** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnatelných vzorků (čím větší prostor tím nižší cena),
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje vliv rozdílného příslušenství porovnatelných vzorků (zpevněné plochy, pozemky, parkovací stání, atd.),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. HB indexu od Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen nemovitostí v čase.

**Srovnatelné nemovitě věci:****1. Byt, Nový Knín, okres Příbram**Jednotka: **Nový Knín, 427/1, LV 1274**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.300.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 24.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2022 12:37:11. Zápis proveden dne 26.04.2022.****V-2764/2022-211**Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny jednotky: **Nový Knín, 427/1, LV 1274****2. Byt, Radič, okres Příbram**Jednotka: **Radič, 62/2, LV 592**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **3.390.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 22.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2022 09:02:37. Zápis proveden dne 16.02.2022.****V-672/2022-211**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky: **36/31, LV 454; 36/32, LV 454**jednotky: **Radič, 62/2, LV 592****3. Byt, Rybníky, okres Příbram**Jednotka: **Rybníky, 71/3, LV 415**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.350.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 25.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2022 11:09:24. Zápis proveden dne 27.09.2022.****V-7314/2022-211**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

jednotky: **Rybníky, 71/3, LV 415****4. Byt, Nový Knín, okres Příbram**Jednotka: **Nový Knín, 425/2, LV 1337**Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **4.100.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

**Smlouva kupní ze dne 30.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.06.2023 08:24:27. Zápis proveden dne 07.07.2023.****V-4595/2023-211**

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

jednotky: **Nový Knín, 425/2, LV 1337****Stanovení obvyklé ceny**

<b>1. Byt, Nový Knín, okres Příbram</b>		
Cena nemovité věci (CN)	3 300 000,- Kč	
Plocha (P)	60,80	
K <sub>polohy</sub>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>stav objektu</sub>	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>stav jednotky</sub>	1,00	srovnatelný
K <sub>velikosti</sub>	1,05	menší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>příslušenství bytu</sub>	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
K <sub>datum realizace</sub>	1,00	30.3.2022
Jednotková cena (JC)	44 968,88 Kč	

<b>2. Byt, Radič, okres Příbram</b>		
Cena nemovité věci (CN)	3 390 000,- Kč	
Plocha (P)	81,65	
K <sub>polohy</sub>	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost

$K_{stav\ objektu}$	1,00	srovnatelný
$K_{stav\ jednotky}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{velikosti}$	1,00	srovnatelná
$K_{příslušenství\ bytu}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum\ realizace}$	1,00	26.1.2022
Jednotková cena (JC)	43 813,40 Kč	

**3. Byt, Rybníky, okres Příbram**

Cena nemovité věci (CN)	4 350 000,- Kč	
Plocha (P)	95,60	
$K_{polohy}$	1,05	mírně lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{stav\ objektu}$	1,00	srovnatelný
$K_{stav\ jednotky}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{velikosti}$	1,00	srovnatelná
$K_{příslušenství\ bytu}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum\ realizace}$	1,07	2.9.2022
Jednotková cena (JC)	44 875,68 Kč	

**4. Byt, Nový Knín, okres Příbram**

Cena nemovité věci (CN)	4 100 000,- Kč	
Plocha (P)	78,00	
$K_{polohy}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{stav\ objektu}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{stav\ jednotky}$	1,00	srovnatelný
$K_{velikosti}$	1,00	srovnatelná
$K_{příslušenství\ bytu}$	0,95	mírně horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum\ realizace}$	1,00	14.6.2023
Jednotková cena (JC)	45 727,80 Kč	

kde  $JC = (CN / P) / (K_{polohy} \times K_{stav\ objektu} \times K_{stav\ jednotky} \times K_{velikosti} \times K_{příslušenství\ bytu} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup>		43 813,40 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup>	$\Sigma JC / 4$	44 846,44 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup>		45 727,80 Kč
Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup>	SJC	44 800,- Kč
Plocha	V	82,15 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota	SJC × V	3 680 320,- Kč

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl	×	1 / 6
Cena po úpravě	=	613 386,67 Kč

**Úprava ceny koeficientem**

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/6 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukcí o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě	=	490 709,34 Kč
<b>Obvyklá cena (zaokrouhleno)</b>		<b>490 000,- Kč</b>

## II. Věcné břemeno vedení

Jedná se o ocenění věcného břemene vedení umístění, užívání, oprav a nezbytné údržby distribuční sítě (přívod vody ze studny). Rozsah vymezen geometrickým plánem č. 413-6/2013, které bylo zřízeno listinou: Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná, o zřízení věcného předkupního práva ze dne 17.06.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2014 11:52:47. Zápis proveden dne 27.10.2014. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- Jednotka: 60/1

a vázne na:

- Parcela: 1048/1

- Parcela: 1052

Podrobný rozsah věcného břemene je patrný z výše uvedené listiny.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

**V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč dle odstavce 4, §39a, vyhlášky č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění.**

Roční užitek z břemene U = KČ  
Věcné břemeno jako užitek oprávněného

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

Vlastnický podíl	×	1 / 6	
Cena po úpravě	=	1 666,67 Kč	
<b>Hodnota věcného břemene (zaokrouhleno)</b>		<b>1 670,- Kč</b>	

---

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

#### REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	490 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč
Práva ve prospěch (věcné břemeno vedení) ideálního spoluvlastnického podílu 1/6 k jednotce č. 60/1	+ 1 670,- Kč

\*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

**Věcné břemeno vedení, které je evidováno v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 222, pro k.ú. Libčice, bylo zřízeno ve prospěch předmětu ocenění a je již ve výsledných hodnotách zohledněno.**

### 5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

## 6. ZÁVĚR

---

### **6.1. Citace zadané odborné otázky:**

Na základě usnesení, ze dne 9. 1. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Přerov, č.j. 203 Ex 29913/23-33**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/6 nemovité věci - jednotky č. 60/1 v budově č.p. 59, 60, příslušející k části obce Libčice, na pozemcích p.č. St. 36/1 (LV 10002) a p.č. St. 36/3, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku p.č. St. 36/3 v rozsahu 927/7466; a dále ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/48 p.č. 100/25 - trvalý travní porost, vše zapsané na listech vlastnictví č. 222, č. 216 a č. 219, vše v k.ú. Libčice, obec Nový Knín, okres Příbram.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství.

Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že nejsou žádné movité věci, které by tvořily příslušenství nemovitých věcí, uvede znalec, že tyto movité věci nejsou. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. Vyjádření o movitých věcech, jež jsou součástí nemovitých věcí, a o právech a závadách s nemovitými věcmi spojených musí být vždy bezpodmínečnou součástí znaleckého posudku. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

### **6.2. Odpověď:**

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

**Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí**

**490 000,- Kč**

Cena slovy: čtyřistadevadesát tisíc Kč

### **6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:**

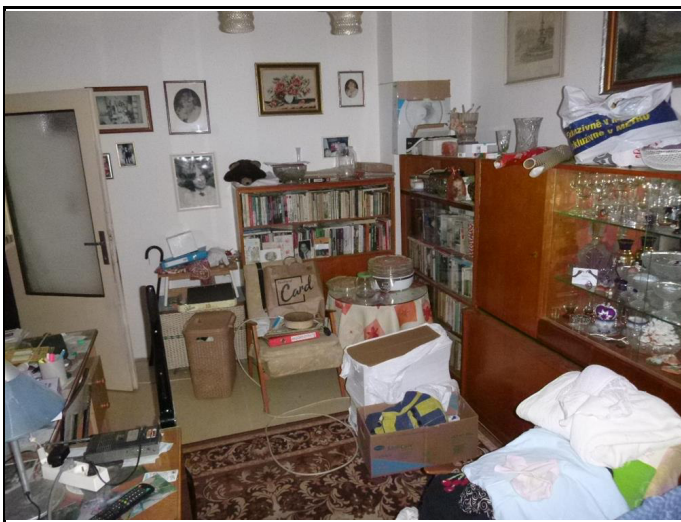
V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

### **Seznam příloh obsahující celkem 4 stran:**

Fotodokumentace

Kopie a náhled katastrální mapy

# Fotodokumentace



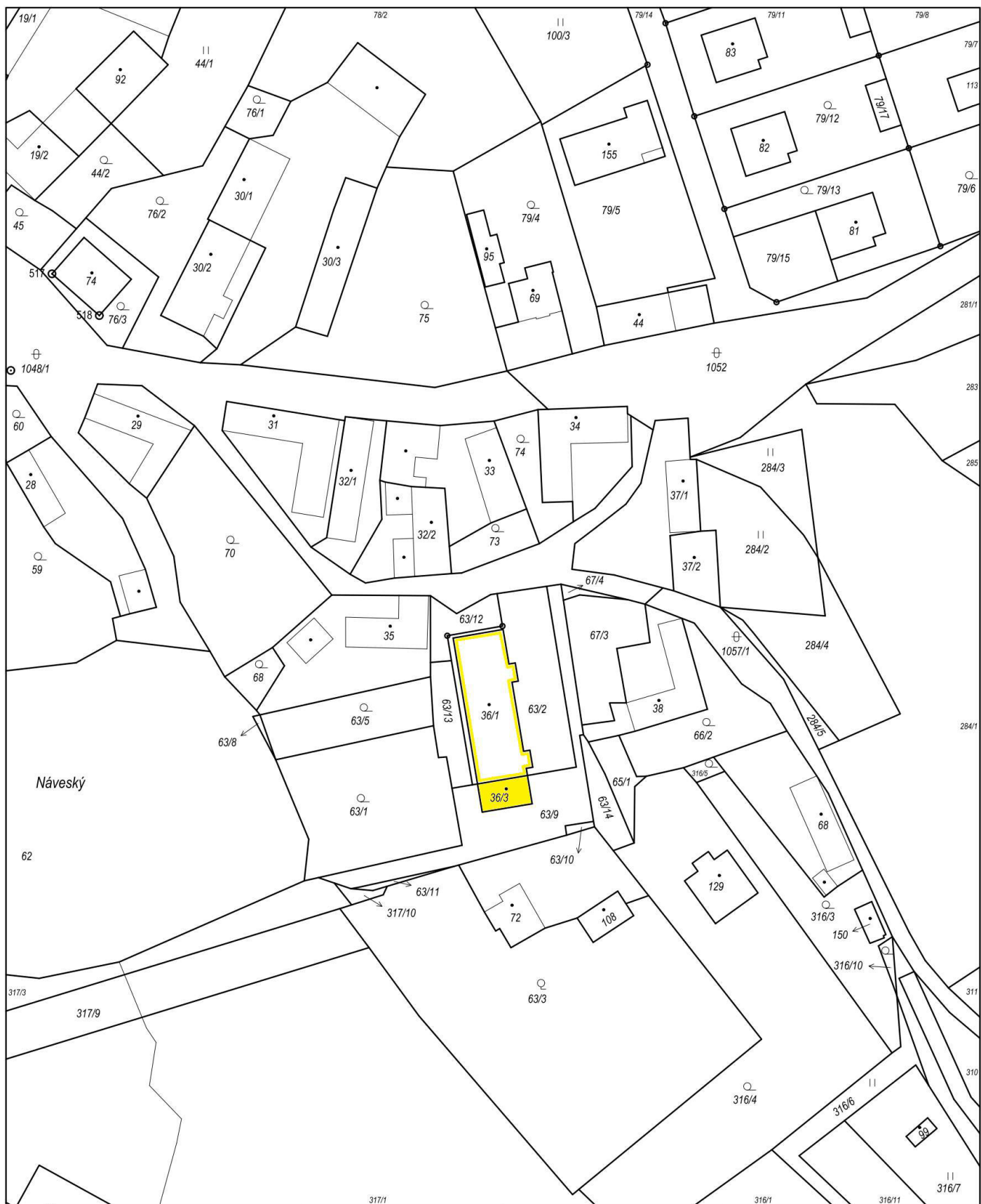


Pozemek p.č. 100/25



Pozemek p.č. 100/25





317/18	Katastrální úřad pro Středočeský kraj Katastrální pracoviště Příbram	Okres Příbram	Obec Nový Knín	Podpis
317/8	Kat. území Libčice	Mapový list č. DOBŘÍŠ 2-9/23	Měřítko platné pro rám 200 x 287 mm 1 : 1000	Číslo
317/15	<b>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</b>			Razítko
	Stav k 09.01.2024 13:35:02	Vyhotovil Vyhotoveno dálkovým přístupem	Dne 09.01.2024 13:42:10	



**Konzultant a důvod jeho přibrání:**

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

**Osoby podílející se na zpracování posudku:**

Ing. Tomáš Vingrálek  
Ing. Štěpán Orálek  
Ing. Radek Mikuláš  
Ondřej Mlčoch  
Ing. Petr Zahrada

**Odměna nebo náhrada nákladů znalce:**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

**Znalecká doložka:**

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **005094/2024.**

**6.4. Otisk znalecké pečeti:**

**6.5. Datum a podpis:**

V Praze, dne 7. 2. 2024

.....

**Ing. Tomáš Vingrálek**

znalec vykonávající činnost prostřednictvím  
znalecké kanceláře

**Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.**

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: [info@posudek.com](mailto:info@posudek.com)

[www.posudek.com](http://www.posudek.com)