

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 39093/2023

Znalecký posudek je podán v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí .



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu o velikosti 1/3 pozemku p.č.468, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 60 m<sup>2</sup>, jehož součástí je rodinný dům č.p.5 v obci Blížejov, místní část Nahošice, včetně příslušenství a pozemku p.č.469, zahrada, o velikosti 246 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č.271 pro k.ú. Nahošice

**Znalec:** Ing. Jan Šíma  
Hostkovice 46  
783 57 Tršice  
telefon: 602719124  
e-mail: hon.sima@seznam.cz  
IČ: 63679477 DIČ: CZ6907055320  
Číslo posudku v evidenci znalce: 6745/2023

**Zadavatel:** Insolvenční servis v.o.s.  
Mišákova 326/15  
779 00 Olomouc

**Číslo jednací:** KSPL 65 INS 8985/2023

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>Podíl o velikosti 1/3 - 150 000 Kč</b>
---------------------	---

**Počet stran:** 34

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 21.08.2023

**Vyhotoveno:** V Tršicích 24.08.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

stanovení obvyklé ceny podílu o velikosti 1/3 pozemku p.č.468, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 60 m<sup>2</sup>, jehož součástí je rodinný dům č.p.5 v obci Blížejev, místní část Nahošice, včetně příslušenství a pozemku p.č.469, zahrada, o velikosti 246 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č.271 pro k.ú. Nahošice

## 1.2. Účel znaleckého posudku

stanovení obvyklé ceny

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

nejsou

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.08.2023 za přítomnosti znalce a spoluvlastníka nemovitosti, p.Františka Peška..

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

Byly vybrány zdroje dat, potřebné k provedení posudku. Veškeré použité zdroje dat jsou běžně používány pro tento znalecký úkol- zadání posudku.

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

- LV č.271 pro k.ú. Nahošice
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- statistické údaje o obcích ČR
- cenovamapa.cz
- povodňový plán ČR

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

není posuzována

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (tržní hodnota, 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 majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### **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.

## **3. NÁLEZ**

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

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno několik realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům. Použita byla data z cenovamapa.cz

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

V případě srovnatelných nemovitých věcí jsou uvedeny realizované ceny a související údaje.

### **3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat**

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Domažlice, obec Blížejev, k.ú. Nahošice  
Adresa nemovité věci: Nahošice 5, 345 45 Blížejev

#### **Vlastnické a evidenční údaje**

Josef Doubek, Ladova 587, 344 01 Domažlice, LV: 271, podíl: 1 / 3

Michaela Horníčková, Krynická 491/1, 181 00 Praha 8, LV: 271, podíl: 1 / 3

František Pešek, Markova 571, 345 06 Kdyně, LV: 271, podíl: 1 / 3

odpovídají skutečnosti

#### **Dokumentace a skutečnost**

rozpory nezjištěny

## Místopis

Středně velká obec se základní vybaveností. Slušná dopravní dostupnost. Nahošice jsou místní částí, stavebně nesrostlá.

## 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

1705/1 Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň

## Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitost je samostatně stojící objekt rodinného domu, nepodsklepený, s jedním nadzemním podlažím a částečným podkrovím. Je zděný, střecha je sklonitá s krytinou z pálené tašky, bleskosvod chybí, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Fasáda je vápenná a profilovaná, horší stav. Okna jsou dřevěná špaletová, vnitřní dveře jsou, dřevěné svlakové, plné a prosklené, podlahy jsou z dlažby, PVC. WC je jen suché v zahradě, koupelna s neobezděnou vanou, umyvadlo. Vybavení kuchyně bez linky, jen plynový sporák na PB, vytápění je chybějící, teplá voda je z boileru. Schody jsou dřevěné. Dispozičně jde o byt 2+1. Dům je z roku 1921, bez větších oprav či rekonstrukcí, pouze průběžné opravy. Celkový stav je podprůměrný, celkové vybavení také. Dům je napojen na elektřinu, vlastní studnu, koupelna je svedena do dešťové kanalizace. U domu se dále nachází drobné vedlejší stavby, dřevníky.

## 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

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

---

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

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

---

ANO Exekuce

Komentář: Veškeré závady jsou podrobně rozepsány na příloženém LV č.271 pro k.ú. Nahošice k datu 22.6.2023. Tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

- NE Nemovitá věc není pronajímána

## 3.4. Obsah

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Pozemky s rodinným domem
  - 1.1. Oceňované pozemky
  - 1.2. Rodinný dům
  - 1.3. Studna

### **Obsah tržního ocenění majetku**

1. Porovnávací hodnota
  - 1.1. Rodinný dům

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

---

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Nahošice 5 345 45 Blížejev
LV:	271
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Domažlice
Obec:	Blížejev
Katastrální území:	Nahošice
Počet obyvatel:	1 569
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>2 222,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní)	II	0,98



služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 878,00 \text{ Kč/m}^2$

## Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - insolvenční řízení	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,900$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,869}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,782}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,852}$$

## 1. Pozemky s rodinným domem

### 1.1. pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,869$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,869 = 0,852$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				

§ 4 odst. 1 878,- 0,852 748,06

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	468	60	748,06	44 883,60
§ 4 odst. 1	zahrada	469	246	748,06	184 022,76
Stavební pozemky - celkem			306		<b>228 906,36</b>

## 1.2. Rodinný dům

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel  
 Stáří stavby: 102 let  
 Základní cena ZC (příloha č. 24): 2 192,- Kč/m<sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: 7,19\*7,46+1,46\*4,34 = 59,97 m<sup>2</sup>  
 podkroví: = 13,15 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	59,97 m <sup>2</sup>	2,87 m
podkroví:	13,15 m <sup>2</sup>	2,53 m

### Obestavěný prostor

vrchní stavba: 7,19\*7,46\*4,42+1,46\*4,34\*3,23 = 257,54 m<sup>3</sup>  
 zastřešení: 7,19\*7,46\*2,42/2+1,46\*4,34\*0,7/2 = 67,12 m<sup>3</sup>  
 Obestavěný prostor - celkem: = **324,66 m<sup>3</sup>**

## Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	59,97 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	73,12 m <sup>2</sup>
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,22		

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,10** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 102 let:

$$s = 1 - 0,005 * 102 = \mathbf{0,490}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,700 = \mathbf{0,553}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,869$

## Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 2\,192,- \text{ Kč/m}^3 * 0,553 = 1\,212,18 \text{ Kč/m}^3$   
 $CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 324,66 \text{ m}^3 * 1\,212,18 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,869 = 335\,151,95 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 335 151,95 Kč**

## 1.3. Studna

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19  
Typ studny: kopaná  
Hloubka studny: 6,00 m  
Elektrické čerpadlo: 1 ks  
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222  
Nemovitá věc je součástí pozemku

### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	1,00 m * 3 810,- Kč/m	+	3 810,- Kč
<b>Základní cena celkem</b>		=	<b>13 560,- Kč</b>
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,0700
<b>Upravená cena studny</b>		=	<b>37 466,28 Kč</b>

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 102 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 23 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 125 roků  
Opotřebení:  $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 102 / 125 = 81,6 \%$   
Koeficient opotřebení:  $(1 - 81,6 \% / 100)$

*	0,184
=	<b>6 893,80Kč</b>

### Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč		
Základní cena čerpadel celkem	=	10 780,- Kč		
Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20):	*	0,9000		
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41):	*	3,0700		
	=	29 785,14 Kč		
opotřebení čerpadel 81,6 %	*	0,184		
	=	5 480,47 Kč		

<b>Upravená cena čerpadel</b>	+	<b>5 480,47 Kč</b>
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>12 374,27 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,852
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>10 542,88 Kč</b>
<b>Studna - zjištěná cena</b>	=	<b>10 542,88 Kč</b>

### Pozemky s rodinným domem – rekapitulace

<b>1.1. Pozemky:</b>		<b>228 906,36 Kč</b>
<b>Stavby a porosty na pozemku:</b>		
1.2. Rodinný dům		335 151,95 Kč
1.3. Studna		10 542,88 Kč
Stavby na pozemku - celkem	+	<b>345 694,83 Kč</b>
<b>Pozemky s rodinným domem - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>574 601,19 Kč</b>

## Tržní ocenění majetku

---

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Rodinný dům

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>
-------------------------------

odlahová plocha domu:

1.NP: zádveří 3,43 m<sup>2</sup>, komora 1,09 m<sup>2</sup>, chodba 5,47 m<sup>2</sup>, kuchyň 12,36 m<sup>2</sup>, pokoj 13,82 m<sup>2</sup>, koupelna 7,27 m<sup>2</sup>.

Za 1.NP celkem : 43,44 m<sup>2</sup>

Podkroví: pokoj 10,14 m<sup>2</sup>.

Celkem za objekt: 53,58 m<sup>2</sup>

<b>Užitná plocha:</b>	53,58 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	306,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>
<b>Lokalita:</b>	Nahošice 26
<b>Pozemek:</b>	1 831,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
<b>Použité koeficienty:</b>	
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - bez vlivu	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b>	Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - bez vlivu; Vliv

Zdroj: cenovamapa.cz



pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.6.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 050 000	88,00	11 932	0,90	10 739

**Název:** Rodinný dům

**Lokalita:** Malonice 10

**Pozemek:** 5 086,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 89,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - bez vlivu	1,00
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - bez vlivu	1,00
K5 Celkový stav - bez vlivu	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,72
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>C</sub>:** Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - bez vlivu; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - bez vlivu; Celkový stav - bez vlivu; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.8.2022	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 500 000	89,00	16 854	0,72	12 135

**Název:** Rodinný dům

**Lokalita:** Lštění 73

**Pozemek:** 894,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 156,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej	1,00
K2 Velikosti objektu - větší objekt	1,15
K3 Poloha - bez vlivu	1,00
K4 Provedení a vybavení - vedlejší stavby, lepší	0,85
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů	1,00



Zdroj: cenovamapa.cz

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>C</sub>:** Redukce pramene ceny - realizovaný prodej; Velikosti objektu - větší objekt; Poloha - bez vlivu; Provedení a vybavení - vedlejší stavby, lepší; Celkový stav - lepší; Vliv pozemku - větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez dalších vlivů;

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
-----------	---------------	------------	---------------	------------------

k 28.2.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 500 000	156,00	16 026	0,79	12 661

### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnány byly obdobné objekty v relevantním okolí.

Minimální jednotková porovnávací cena	10 739 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 845 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	12 661 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>11 845 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	53,58 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>634 655 Kč</b>

## 4.3. Výsledky analýzy dat

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky s rodinným domem	574 601,20 Kč
1.1. Oceňované pozemky	228 906,36 Kč
1.2. Rodinný dům	335 152,- Kč
1.3. Studna	10 542,90 Kč
	<hr/>
	= 574 601,20 Kč

**Výsledná cena - celkem: 574 601,20 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 574 600,- Kč**

slovy: Pětsetsedmdesátčtyřitisícšestset Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**574 600 Kč**

slovy: Pětsetšedesátčtyřítisícšestset Kč

## **Rekapitulace tržního ocenění majetku**

### **1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rodinný dům

634 655,10 Kč

Porovnávací hodnota

634 655 Kč

### **Silné stránky**

Silnou stránkou nemovitosti je pěkné okolí

### **Slabé stránky**

Negativně působí sousedství železniční tratě a nulová občanská vybavenost v bezprostředním okolí domu.

**Obvyklá cena**

**150 000 Kč**

slovy: Jednostopadesáttisíc Kč

## **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými nemovitostmi v okolí. Ocenění dle platné oceňovací vyhlášky je oproti porovnávací hodnotě nižší z důvodu opožděné aktualizace statistických dat MFČR ve srovnání z aktuálním vývojem prodejních cen.

V listopadu r. 2013 byl Asociací znalců a odhadců ČR, o.s. publikován "Znalecký standard POSN č. 11", který mimo jiné řeší situaci při oceňování spoluvlastnických podílů. Zde se uvádí, že stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu je obvykle nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání. Popis řešení: obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec reálně užívat (např. rodinný dům s jedním bytem, bytová jednotka). Vliv na obvyklou cenu

spoluvlastnického podílu má a) typ nemovité věci a b) výše spoluvlastnického podílu: a) typ nemovité věci: U nemovitých věcí komerčních (přinášejících výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, zemědělské pozemky, je obvyklá cena spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitá věc přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu. U nemovitých věcí nekomerčních (např. byty, rodinné domy, stavební pozemky, rekreační stavby) je omezení výrazně větší, rozbor viz níže. b) výše spoluvlastnického podílu: Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykovávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník. Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu. Závěr: v databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a netypičnosti, prakticky nenacházejí. Výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu navrhuje stanovovat následovně: Komerční nemovité věci: - většinový podíl - snížení aritmetického podílu do 5 % - menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 5 - 10 % Nekomerční nemovité věci: - většinový podíl - snížení aritmetického podílu o 15 - 20 %. - menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 20 - 40 %. Zpracovatelé tohoto znaleckého posudku dodávají, že spoluvlastnický podíl nemá obvykle žádné výhody oproti výlučnému vlastnictví celé nemovité věci. Naopak velkou nevýhodou spoluvlastnického podílu je obecně výrazné omezení vlastnických a uživatelských práv oproti výlučnému vlastnictví. Ani spoluvlastník většinového podílu nemůže direktivně sám rozhodovat o způsobu užívání nemovité věci, o provádění stavebních úprav, o způsobu obhospodařování zemědělských či lesních pozemků, o zřizování zástavních práv či věcných břemen atd. Ve většině případů se musí spoluvlastník více či méně podřídit stanoviskům a požadavkům i dalších spoluvlastníků, pokud nemá dojít ke sporu. Obvyklá cena spoluvlastnického podílu je proto v těchto souvislostech podle našeho názoru nižší než je jeho numerické vyjádření. Navíc v současné době dochází k odkupu spoluvlastnických podílů prakticky jen mezi ostatními spoluvlastníky, případně se spekulativním záměrem rizikovými investory. Běžný realitní trh takové obchody v podstatě nezná, poptávka po nich vlastně neexistuje. Za dominantní problematické body, které potenciální zájemci o koupi spoluvlastnického podílu vnímají, jsou: 1) nutnost shody v otázce nákladů vynakládaných na opravy a rekonstrukce a jejich pořadí, 2) nutnost shody na osobě, která stavební práce bude férově zadávat či řídit, 3) nutnost souhlasu ostatních vlastníků v případě zřízení zástavního práva (hypotéka, úvěr, půjčka). Aby potenciální zájemce o koupi podílu překonal nechuť spojenou s výše uvedenými problémy, vyžaduje podstatnou slevu z ceny, která se podle našich zkušeností pohybuje spíše v horní úrovni rozpětí navrhovaných ve zmíněném Znaleckém standardu POSN č. 11, publikovaný Asociací znalců a odhadců ČR, o.s., tedy ve výši alespoň 20% u většinového podílu a alespoň 40% u menšinového podílu (nekomerční nemovité věci).

Obvyklou cenu nemovitosti jako celku stanovuji na 630.000,- Kč. Obvyklou cenu podílu o velikosti 1/3 stanovuji po korekci koeficientem 0,7 (viz výše) po zaokrouhlení na 150.000,- Kč.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

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

Porovnávány byly realizované prodeje obdobných objektů v relevantním okolí

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

### **5.2. Kontrola postupu**

veškeré postupy byly znalcem zkontrolovány

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

stanovení obvyklé ceny podílu o velikosti 1/3 pozemku p.č.468, zastavěná plocha a nádvoří, o velikosti 60 m<sup>2</sup>, jehož součástí je rodinný dům č.p.5 v obci Blížejev, místní část Nahošice, včetně příslušenství a pozemku p.č.469, zahrada, o velikosti 246 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na LV č.271 pro k.ú. Nahošice

**Obvyklá cena**

**150 000 Kč**

slovy: Jednostopadesáttisíc Kč

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

nejsou stanoveny

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.271 pro k.ú. Nahošice	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	4

### Konzultant a důvod jeho přibrání

konzultant nebyl přibrán

### Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

# ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998 pod č.j.Spr 2982/98, pro základní obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor Stavebnictví, odvětví Stavby obytné a Stavby průmyslové

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 39093/2023.

V Tršicích 24.08.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jan Šíma  
Hostkovice 46  
783 57 Tršice

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 39093/2023

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.271 pro k.ú. Nahošice	3
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	4



# Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.271 pro k.ú. Nahošice

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.06.2023 14:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 65 INS 8985/2023 pro Insolvenční servis v.o.s.

Okres: CZ0321 Domažlice

Obec: 553450 Blížejov

Kat.území: 694517 Nahošice

List vlastnictví: 271

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Doubek Josef, Ladova 587, Týnské Předměstí, 34401 Domažlice	730721/1725	1/3
Horníčková Michaela, Krynická 491/1, Troja, 18100 Praha 8	786005/1760	1/3
Pešek František, Markova 571, 34506 Kdyně	580813/0471	1/3

### B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	468		60 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Nahošice, č.p. 5, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 468					
	469		246 zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

### D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

*Povinnost k*

Doubek Josef, Ladova 587, Týnské Předměstí, 34401  
Domažlice, RČ/IČO: 730721/1725

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 EX-3266/2022 - 11 ze dne  
23.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.03.2022 13:59:36. Zápis proveden  
dne 28.03.2022; uloženo na prac. Domažlice

- Z-1360/2022-401

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Erbert, Milešovská 1326/4,  
130 00 Praha 3

*Povinnost k*

Doubek Josef, Ladova 587, Týnské Předměstí, 34401  
Domažlice, RČ/IČO: 730721/1725

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 149 EX 3927/20-34 k 11 EXE-  
1505/2020 11 ze dne 28.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2022  
20:06:07. Zápis proveden dne 01.08.2022; uloženo na prac. Praha

Z-31059/2022-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
ke spoluvlastnickému podílu 1/3**

*Povinnost k*

**Doubek Josef, Ladova 587, Týnské Předměstí, 34401**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 22.06.2023 14:35:02

Okres: CZ0321 Domažlice Obec: 553450 Blížejov  
Kat.území: 694517 Nahošice List vlastnictví: 271

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Typ vztahu

*Povinnost k*

Domažlice, RČ/IČO: 730721/1725  
Parcela: 468, Parcela: 469

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Ivo Erbert  
149 EX-3927/2020 - 36 ze dne 10.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku  
10.08.2022 20:05:46. Zápis proveden dne 12.08.2022; uloženo na prac.  
Domažlice

- Z-4609/2022-401

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

*Povinnost k*

Doubek Josef, Ladova 587, Týnské Předměstí, 34401  
Domažlice, RČ/IČO: 730721/1725

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

---

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

*Listina*

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Domažlicích 10 D-550/2015 - 29 ze dne  
13.04.2016. Právní moc ke dni 25.04.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.04.2016  
11:03:34. Zápis proveden dne 05.05.2016.

- V-2276/2016-401

*Pro:* Pešek František, Markova 571, 34506 Kdyně RČ/IČO: 580813/0471

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud v Domažlicích 10 D-118/2021 -  
25 ze dne 10.11.2021. Právní moc ke dni 10.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku  
10.11.2021 09:41:33. Zápis proveden dne 02.12.2021.

- V-5343/2021-401

*Pro:* Horníčková Michaela, Krynická 491/1, Troja, 18100 Praha 8 RČ/IČO: 786005/1760

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Domažlicích 10 D-268/2021 - 46 ze dne  
08.02.2022. Právní moc ke dni 08.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.02.2022  
09:37:57. Zápis proveden dne 16.02.2022.

- V-615/2022-401

*Pro:* Doubek Josef, Ladova 587, Týnské Předměstí, 34401 Domažlice RČ/IČO: 730721/1725

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
469	50850	197
	52110	49

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 22.06.2023 14:35:02

Okres: CZ0321 Domažlice Obec: 553450 Blížejov  
Kat.území: 694517 Nahošice List vlastnictví: 271  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

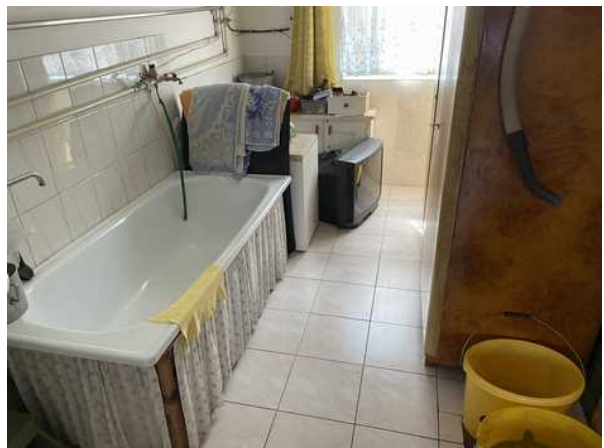
Vyhotoveno: 22.06.2023 14:52:22

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

Kopie katastrální mapy ze dne 21.8.2023



## Fotodokumentace





# Mapa oblasti







