

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo položky: 073370/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Obvyklá cena / tržní hodnota podílu 1/8 na pozemku p.č. 16, jehož součástí je stavba č.p. 105, pozemku p.č. 17, 18/1 a 20, zapsané na LV 46, k.ú. Bytíz, obec Příbram, okres Příbram



Znalec: Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872/9
198 00 Praha 9

Zadavatel: Administrace insolvenční Císař, Češka, Smutný a spol.
CITY TOWER, Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Číslo jednací: KSPH 80 INS 6846/2025

Počet stran: 25

Počet vyhotovení: 3

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 14. 9. 2025

Vyhotoveno: V Praze 20. 10. 2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě podílu 1/8 na pozemku p.č. 16, jehož součástí je stavba č.p. 105, pozemku p.č. 17, 18/1 a 20, zapsané na LV 46, k.ú. Bytíz, obec Příbram, okres Příbram

1.2. Účel znaleckého posudku

Sp. zn.: KSPH 80 INS 6846/2025

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

Objednatel posudku nesdělil žádné podstatné skutečnosti, které by mohly mít, dle mého názoru, vliv na přesnost závěrů tohoto znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14. 9. 2025 za přítomnosti vlastníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Ke sběru podkladů jsem využila Katastr nemovitostí, snímek pozemkové mapy, informace o prodejkách obdobných nemovitostí v evidenci VALUO.cz, statistických údajů skutečných realizovaných cen, nabídek současného trhu. K nemovitosti není evidována dokumentace, jednotlivé plochy místností byly zaměřeny..

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z KN pro k.ú. Bytíz, LV 46
- kopie katastrální mapy k.ú. Bytíz, oblast oceňované nemovitosti
- místní šetření vč. zaměření dne 14. 9. 2025
- fotodokumentace ze dne 14. 9. 2025
- informace o prodejkách nemovitostí z Katastru nemovitostí, databáze Valuo.cz, INEM
- nabídka realitního trhu
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Výše uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost. Podklady, které uvádím v části B.2, Znaleckého posudku a zohledňuji je při vypracování Znaleckého posudku považuji za věrohodné. Nejsou mi známy skutečnosti, které by snižovaly věrohodnost podkladů. Případné nedokonalosti a neúplnosti podkladů nahrazuji a doplňuji odborným odhadem znalce.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Stanovení obvyklé ceny, definice, postup

Def.: Zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a zákona č. 237/2020 Sb

Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se 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.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak.

Tržní hodnotou se 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 jednají vzájemně nezávisle.

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

Jiným způsobem oceňování je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Oceňování **sjednanou cenou**, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i **cena zjištěná**.

Určení obvyklé ceny

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.

Pro porovnání s předmětem ocenění se použijí nejméně 3 obdobné předměty, a to na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění, přičemž se určí základní jednotka pro porovnání.

Určení tržní hodnoty

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.

Určení zjištěné ceny

Jde o cenu zjištěnou podle platného oceňovacího předpisu MF v době ocenění.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalkyně pro ocenění vycházela z předaných podkladů, z údajů Katastru nemovitostí, snímku pozemkové mapy, prodejů obdobných nemovitostí, statistických údajů o skutečných realizovaných cenách. Popis postupu znalce (mj. při sběru nebo tvorbě dat) je patrný v částech 2.1. a 3.2. tohoto znaleckého posudku. Uvedené podklady považuji za důvěryhodné a při podání tohoto znaleckého posudku z nich vycházím.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zpracovatel určil uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a stanovení ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností znalce se zpracováním obdobných ocenění.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Příbram, obec Příbram, k.ú. Bytíz
Adresa nemovité věci: Bytíz 105, 261 01 Příbram

Vlastnické a evidenční údaje

Vendula Čtveráčková, Křenice-Samota 2331, 594 01 Velké Meziříčí, LV: 46, podíl: 1 / 8
Hana Dvořáková, Politických vězňů 436, 261 01 Příbram, LV: 46, podíl: 1 / 8
Michal Kašpárek, Bytíz 105, 261 01 Příbram, LV: 46, podíl: 1 / 8
Václava Kašpárková, Bytíz 105, 261 01 Příbram, LV: 46, podíl: 5 / 8

Dokumentace a skutečnost

Byla provedena prohlídka nemovitosti a kontrola dostupných dokladů. Původní část rodinného domu pochází z první poloviny minulého století, v průběhu jeho životnosti byl několikrát dostavován - před cca 50 lety byla provedena nástavba rodinného domu, o cca 10 let později byl dům v zadní části přistaven o prostor, který slouží jako „dílna“, dále byla přistavena vstupní veranda. Rovněž probíhaly modernizační úpravy. V interiéru byly měněny podlahové krytiny, modernizována sociální zařízení a WC (r. 2019, nová elektřina k pořízenému tepelnému čerpadlu v roce 2021. V rámci výstavby dálnice D4 byla vyměněna okna za plastová, pořízeno nové oplocení. Dům je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, odkanalizování je do jímky. jednotlivé vnitřní prostory byly v rámci prohlídky zaměřeny a pořízena fotodokumentace. V této fázi znaleckého zkoumání považuji podklady za dostatečné.

Místopis

Bytíz je část města Příbram v okrese Příbram ve Středočeském kraji. Jedná se o exklávu, nachází se asi pět kilometrů východně od Příbrami. Prochází zde dálnice D4. Na opačné straně D4 je bývalý důl Bytíz. Okolí obce je osídleno již od pravěku, na svazích Starých hor (východně od obce) mohly z doby bronzové. V této oblasti se nacházejí ložiska zlata, kde až do 50 let 19. století zde na dole Prokop probíhala těžba. Na počátku 50 let 20. stol. u Bytízu zahájena výstavba hlubinného uranového dolu, kde pracovali hlavně političtí vězňové. Byli ubytováni v nápravném pracovním táboře s označením Z, který byl situován u šachty č. 11 u obce Bytíz. Vězeňské zařízení v jiných podmínkách a bez politických vězňů u obce Bytíz funguje doposud, z Nápravného pracovního tábora Vojna v r. 2005 vznikl skanzen Památník Vojna u Příbrami.

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 ☐ dálkové vytápění

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

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
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:

ANO	Pozemek se nachází v dobývacím prostoru Bytíz
ANO	Nemovitá věc v území s ekologickým zatížením (voda, ovzduší, půda, jiné zdroje)
ANO	Nemovitá věc v území se zhoršeným životním prostředím (hluk / vibrace - doprava, výroba, jiné zdroje)
ANO	Nemovitá věc v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení: viz Výpis z KN, LV 46

ANO	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení pro ČEZ Distribuce a.s
ANO	Exekuce, Rozhodnutí o úpadku
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: - Insolvenční řízení sp.zn. KSPH 80 INS 6846/2025

Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům se nachází v oddělené části Příbrami, v k.ú. Bytíz. Katastrální území, kde se obytné domy nachází, bylo odděleno dálnicí D4, územím bývalých dolů a věznice. Konstrukce domu je ze smíšeného zdiva, sedlová střecha s krytinou osinkocementových šablon, na části kamenná podezdívka, omítky jsou vápenné, převážně hladké, schodiště betonové. Okna plastová, dveře různého stáří a konstrukcí, rovněž

podlahové konstrukce, dle modernizačních zásahů. Půdní část rodinného domu je částečně podsklepená (28 m²). Přístavba o podlahové ploše 19,7 m², která je dostavěna v severní části, je z tvárniceového neomítnutého zdiva, je z jedné strany prosklená jednoduchými dřevěnými okny, na severní straně je komínové těleso, strop je dřevěný, na podlaže je beton a lepenka IPA. Prostor je nedokončen a má sloužit jako dílna. Přístup je z chodby cca 5,6 m², kde je rovněž betonová podlaha s vrchní vrstvou lepenky IPA. Při pohledu ze dvora, který je zcela vydlážděn, je v přízemní pravé části domu umístěna garáž (cca 52 m²) s dřevěnými vraty. garáž je nezateplený půdní prostor, který slouží jako skladiště. Vlastní rodinný dům je užíván jako dvougenerační. V přízemí je bytová jednotka 3+1 se sociálním zařízením, ve 2. NP pak 4+1 se sociálním zařízením. V kuchyni, chodbě, verandě, jednom pokoji a na sociálním zařízení v přízemí, je na podlaže keramická dlažba, dva pokoje mají betonovou podlahu s kobercem. V 2. NP je pak na podlaže všude beton a koberec, mimo sociální zařízení, kde je keramická dlažba. Na schodišti je pak PVC na betonu. V přízemní kuchyni je sporák na PB, v patře elektrický s původní kuchyňskou linkou. Obě koupelny a místnosti WC byly modernizovány v roce 2019, jsou zde dveře typu Sapelli, otevíravé nebo posuvné, v přízemí je v koupelně vana, umývadlo, otopný žebřík, ve 2. NP je pak sprchový kout, umývadlo, otopný žebřík. Místnosti WC jsou zařízeny závěsnou WC mísou typu Geberit. V domě je rozvod ústředního vytápění, tepelné čerpadlo je osazeno na severozápadní části fasády domu (r. 2021).

Přehled prostor:

RD			
	název	obytná plocha m ²	ostatní plocha m ²
1. PP	sklep		28,0
1. NP	pokoj	16,8	
	kuchyně	14,7	
	chodba	9,7	
	WC	1,0	
	koupelna	6,8	
	pokoj	17,5	
	pokoj	19,5	
	veranda	12,8	
	schodiště	8,2	
2. NP	WC	1,2	
	koupelna	2,2	
	pokoj	12,8	
	pokoj	17,2	
	kuchyně	11,9	
	pokoj	18,0	
	pokoj	21,1	
	půda		52,0
celkem		191,4	80,0

	příslušenství	plocha m ²
	garáž	52,0
	samostatná kolna	12,8
	samostatná kolna	33,7
celkem		98,5

Celková podlahová plocha domu je 191,4 m², do započitatelné plochy pro tržní ocenění je plocha příslušenství započítána polovinou plochy. Celková plocha pro porovnání je 231 m². Vedlejší stavby se

do plochy RD nezapočítávají. Celková plocha pozemku je 1264 m² (p.č. 16 o ploše 442 m², p.č. 17 o ploše 49 m², p.č. 18//1 o ploše 391 m² a p.č. 20 o ploše 382 m²).

3.4. Obsah

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

Rodinný dům

4. POSUDEK

Informace o nemovitosti

Název předmětu ocenění:	RD č.p. 105
Adresa předmětu ocenění:	Bytíz 105 261 01 Bytíz
LV:	46
Kraj:	Středočeský
Okres:	Příbram
Obec:	Příbram
Katastrální území:	Bytíz
Počet obyvatel:	32 992

4.1. Tržní ocenění majetku

Porovnávací hodnota

Oceňovaná nemovitá věc – Rodinný dům s pozemky	
Užitná plocha:	231,00 m ²
Výměra pozemku:	1 264,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Kamenná 615, Příbram II, Příbram, 26101		
Popis:	Rodinný dům v příjemné lokalitě na okraji Příbrami, obklopen zahradou cca 750m2, zastavěná plocha 122m2. Dům byl postaven v 90.letech. Jedná se o patrový dům, pod celým domem je i sklep s garáží pro dvě auta. Dům má 7 místností - obývací pokoj, 4 ložnice, 2 pracovny, kuchyň + oddělený odvětrávaný špazj. Předsíní ve které je WC (přízemí) a dvě koupelny (nahore a dole). V koupelně v patře je i WC (neoddělené). V obýváku jsou krbová kamna. Venku u domu v zahradě je vybetonovaná nádrž na dešťovou vodu, v zahradě je nainstalováno zavlažování ovládané elektricky. U domu je zimní zahrada s menším bazénem s možností ohřevu vody až na 30 stupňů. Nad podkrovím je nevyužitá půda. Celý dům je plně zařízen vč. zařízení kuchyně - myčka, kamna apod. Vše je na elektřinu, ale plyn je zde také zaveden - možnost připojení na městský plyn. Nevýhodou je oprava zimní zahrady, všude jsou el. přímotopy, které lze ovládat odděleně, drobné opravy fasády.		
Pozemek:	750,00 m ²		
Užitná plocha:	240,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: Valuo.cz	
K2 Velikosti objektu	1,00	V-4850/2025-211 ze dne	
K3 Poloha	0.90	4.7.2025	

K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Celkový stav	1,05			
K6 Vliv pozemku	1,10			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 13.2.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
8 650 000	240,00	36 042	1,04	37 466

Název:	Trhové Dušníky 187, Příbram, 26101			
Popis:	Rodinný dům 5+1 v klidné části obce, se zahradou. V domě již proběhla částečná rekonstrukce, nutné dokončit kuchyňskou linku, kde je základní příprava. V domě jsou dvě koupelny, dva dětské pokoje, ložnice, obývací pokoj, šatna, nebo pracovna, velká kuchyň s jídelnou. Velkoformátová dlažba, korková podlaha. Na oknech v přízemí jsou venkovní žaluzie a sítě do oken. Úklidová místnost, kotelná /nový kotel na pelety a tuhá paliva/, garáž, dílna, zahradní domek. Zastřešená terasa s venkovním posezením. Vše prakticky uspořádáno s uzavřenou zahradou orientovanou k Litavce a na druhou stranu orientováno s výhledem na rybník a místní kostel. Autobusová zastávka 500m od domu. Příjezdová komunikace je asfaltová v dobře udržovaném stavu.			
Pozemek:	825,00 m ²			
Užitná plocha:	238,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: Valuo.cz		
K2 Velikosti objektu	1,00	V-7427/2025-211 ze dne		
K3 Poloha	1,05	1.10.2025		
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Vliv pozemku	1,10			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 25.7.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
6 930 000	238,00	29 118	1,16	33 631

Název:	Jelence 66, Dolní Hbity, Příbram, 26263			
Popis:	Třípodlažní rodinný dům, na prostorném pozemku o celkové rozloze 814 m ² . Dům, postavený v roce 1993, kolaudovaný 2003, celý zateplený. Přízemí domu tvoří obytný prostor s jídelnou a vstupem na zasklenou lodžii, kuchyně, předsíň, technická místnost, samostatné WC a chodba se schodištěm do patra. Patro tvoří čtyři pokoje, z nichž z jednoho je vstup na lodžii, dále se zde nachází koupelna s vanou i sprchovým koutem a další samostatné WC, chodba a vstup do podkrovní, ve kterém je možno po úpravách vybudovat další obytné prostory. Polosuterén s okny pak tvoří garáž, prádelna, sklep a kotelná s peletovým kotlem (se zásobníkem na týden a samoposunem). Dům je napojený na elektřinu, má vlastní studnu a čističku odpadních vod. Možnost napojení na městský vodovod i kanalizaci. Internetové připojení zajišťuje samostatná Wi-Fi síť. U domu je udržovaná zahrada, kůlna, parkování v garáži v suterénu, kryté parkovací stání pro jedno vozidlo a dále 2 auta na podbetonované zámkové dlažbě.			
Pozemek:	814,00 m ²			
Užitná plocha:	235,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: Valuo.cz		
K2 Velikosti objektu	1,00			

K3 Poloha			1,15	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 11.3.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
7 990 000	235,00	34 000	1,27	43 010

Název:	Rožmitálská 169, Příbram VI-Březové Hory, 26101			
Popis:	Rodinný dům s velkou zahradou, přízemní dům, stodola, velká půda nad celým domem, menší sklep. Zahradu je kolem celého domu, vjezd k domu má velkou bránu. Uzavřený dvůr, který poskytuje maximální soukromí. rovný pozemek, na zahradě vzrostlé stromy. Sítě - obecní vodovod, elektřina. Plyn a kanalizace jsou na hranici pozemku. Dům je na celkovou rekonstrukci., je kompletně vyklizený a připravený pro nového vlastníka.			
Pozemek:	1 398,00 m ²			
Užitná plocha:	232,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			0,90	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,40	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5.6.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
5 495 000	232,00	23 685	1,26	29 843



Zdroj: Valuo.cz
V-6927/2025-211 ze dne
16.9.2025

Minimální jednotková porovnávací cena	29 843 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	35 988 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	43 010 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	35 988 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	231,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	8 313 113 Kč

Porovnávací hodnota nemovitosti vč. pozemku 8 313 113 Kč

4.2. Cenové vyjádření k vlastnictví

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. Viz webové stránky: http://www.azoposn.cz/doku.php?id=znalecke_standardy:start.

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. Výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu se navrhuje stanovovat následovně:

Komerční nemovité věci:

- většinový podíl - snížení aritmetického podílu do 5 %
- menšinový podíl - snížení aritmetického podílu o 5 - 10 %

Nekomerční nemovité věci:

- většinový podíl - snížení aritmetického podílu o 15 - 20 %.
- menšinový 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 podřídít stanoviskům a požadavkům i dalších spoluvlastníků, pokud nemá dojít ke sporu. Obvyklá cena spoluvlastnického podílu je proto v těchto souvislostech 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 znaleckých zkušeností pohybuje spíše v horní úrovni rozpětí navrhovaných ve zmíněném Znaleckém standardu č. 1, publikovaný Asociací znalců a odhadců ČR, o.s., sekce POSN.

Z účelu ocenění, ale i z výpisu z listu vlastnictví oceňovaného majetku na LV 46, k.ú. Bytíz, je zřejmé, že na vlastníka podílu na nemovitosti o velikosti 1/8 byla zahájena exekuce a v současné době je vedeno insolvenční řízení.

Vzhledem k výše uvedenému je předpoklad, že podíl na nemovitosti bude nabízen samostatně. celek, proto je navržena úprava hodnoty nemovitostí koeficientem vyjadřujícím menšinový podíl spoluvlastnictví, a to „k“ = 0,7

	Tržní cena celku v Kč	aritmetická hodnota podílu v Kč
Podíl 1/8 v Kč na LV 46	8 313 113	1 039 139

Upravená cena podílu 1/8 („k“ spoluvlastnictví) 727 397 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

Podíl 1/8 na RD čp. 105 vč. pozemků dle LV 46 **727 000,- Kč**

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

K ocenění byla dostupná jak data z již realizovaných prodejů nemovitostí (celku), tak nabídky trhu (poslední inzercie databáze Valuo.cz). Výše uvedenou metodou byla vypočtena tržní hodnota celé nemovitosti. Podíly na nemovitostech se de facto neprodávají a nebyly v dané lokalitě zjištěny. Proto se tato hodnota celé nemovitosti stane základem pro stanovení výsledné tržní hodnoty. Předmětem ocenění je menšinový podíl ve výši 1/8 na vlastnictví dle LV 46, k.ú. Bytíz, obec Příbram. Celková plocha pozemku je 1264 m², z toho st.p.č. 16 o ploše 442 m², p.č. 17 o ploše 49 m², p.č. 18/1 o ploše 391 m² a p.č. 20 o ploše 382 m². Součástí pozemku st.p.č. 16 je stavba rodinného domu čp. 105. Veškeré nemovitosti dle porovnávací metody byly upraveny příslušnými koeficienty. Dále je stanoven příslušný podíl na nemovitosti.

5.2. Kontrola postupu

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb. v platném znění.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o obvyklé ceně / tržní hodnotě podílu 1/8 na pozemku p.č. 16, jehož součástí je stavba č.p. 105, pozemku p.č. 17, 18/1 a 20, zapsané na LV 46, k.ú. Bytíz, obec Příbram, okres Příbram

Tržní hodnota podílu 1/8	727 000 Kč
slovy: Sedm set dvacet sedm tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalkyně při ocenění vychází především z poskytnutých podkladů, prohlídky oceňované nemovitosti, informace o realizovaných prodejkách i současné nabídky na trhu.

Znalecký posudek obsahuje 13 stran příloh.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné a náhrady nákladů účtovány dle vyhl. 504/2020, Sb.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod položkou č. 57861/2025.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

V Praze 20. 10. 2025