

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2343/2014**

O ceně obvyklé podílu 1/12 na rodinném domu č.p. 85 v obci Příčovy s pozemky a podíly 1/24 na č.par. 107 zastavěná plocha a nádvoří a č.par. 554/48 zahrada a podíl 3/20 na pozemcích č.par. 582/26 zahrada a č.par. 717 oststní plocha v obci Příčovy, okres Příbram, kat. území Příčovy a kraj Středočeský .

**Objednatel znaleckého posudku:**

**Exekutorský úřad Plzeň - sever,**

**pan JUDr Jaromír Peške**

Pod Vrchem 51

31200 Plzeň

**Účel znaleckého posudku:**

na základě usnesení provedení exekuce Obvodního soudu v Příbrami

23 Nc 6703/2009-6

064 EX- 1271/09- 35

**Dle 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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 12.12.2014 znalecký posudek vypracoval:**

**Kamil Němeček**

Na Zavážce 722

330 27 Vejprnice

telefon: 602 103 274

e-mail: [nemecekznal@seznam.cz](mailto:nemecekznal@seznam.cz)

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ve Vejprnicích 15.12.2014

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé podílu 1/12 na rodinném domu č.p. 85 v obci Příčovy s pozemky a podíly 1/24 na č.par. 107 zastavěná plocha a nádvoří a č.par. 554/48 zahrada a podíl 3/20 na pozemcích č.par. 582/26 zahrada a č.par. 717 ostatní plocha v obci Příčovy, okres Příbram, kat. území Příčovy a kraj Středočeský .

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům  
Adresa předmětu ocenění: Příčovy 85  
264 01 Příčovy  
Kraj: Středočeský  
Okres: Příbram  
Obec: Příčovy  
Katastrální území: Příčovy  
Počet obyvatel: 280

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 380,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

#### **Název koeficientu**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce	I	0,00
O2. Hospodářsko-správní význam obce	I	0,00
O3. Poloha obce	I	0,00
O4. Technická infrastruktura v obci	I	0,00
O5. Dopravní obslužnost obce	I	0,00
O6. Občanská vybavenost v obci	I	0,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 380,00\ Kč/m^2}$

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.12.2014 za přítomnosti soudního znalce.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN katastrálního úřadu LV 278, LV 118 a LV 78
- kopie snímku z katastrální mapy
- údaje a stav zjištěn při ohledání nemovitosti znalcem - místní šetření
- informace od realitních kanceláří působících v dané lokalitě a z vlastních zdrojů o prodaných nemovitostech

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastníci stavby: Milan Zelenka, Příčovy 85, 264 01 Příčovy, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 12  
Jakub Zelenka, Příčovy 85, 264 01 Příčovy, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 12  
Jan Beneš, Dublovice 237, 262 51 Dublovice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 12  
Michal Beneš, Dublovice 33, 262 51 Dublovice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 12  
Martin Žalud, Příčovy 85, 264 01 Příčovy, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 6  
Zdeňka Žaludová, Příčovy 85, 264 01 Příčovy, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

Vlastníci pozemku LV 78: Milan Zelenka, Příčovy 85, 264 01 Příčovy, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 24  
Jakub Zelenka, Příčovy 85, 264 01 Příčovy, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 24  
Jan Beneš, Dublovice 237, 262 51 Dublovice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 24  
Michal Beneš, Dublovice 33, 262 51 Dublovice, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 24  
Martin Žalud, Příčovy 85, 264 01 Příčovy, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 12

### **Vlastnictví pozemků LV 118**

Milan Zelenka, Příčovy 85, 264 01 Příčovy, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 3/20  
Milan Zelenka, Příčovy 85, 264 01 Příčovy, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 14/20  
Jakub Zelenka, Příčovy 85, 264 01 Příčovy, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 3/20

## **6. Dokumentace a skutečnost**

byla pořízena fotodokumentace znalcem

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Obec Příčovy leží cca 5 km Sedlčan a cca 25 km od bývalého okresního města Příbram, v obci je základní občanská vybavenost. Vyšší občanská vybavenost je v Sedlčanech . Dopravní obslužnost zajišťuje autobusová doprava ČSAD .

Nemovitost je samostatný rodinný dům určený k rodinnému bydlení, který leží v zástavbě rodinných domů. Přístup k nemovitosti je po místní zpevněné komunikaci kde je uložena obecní kanalizace a vodovod a zemní plyn v této části oce není rozveden. Dále je připojena na elektřinu 220/380V a topení je kotel na tuhá paliva s ústředním rozvodem.

Nemovitost nebyla přístupná a proto nelze přesně stanovit technické vybavení a dispozici rodinného domu.

Nemovitost byla postavena cca v roce 1980 jako zděný rodinný dům částečně podsklepený s dvěma nadzemními podlažními a pultovou střechou ( Šumperák).

Stavba je betonových základech s izolací proti zemní vlhkosti a radonu, obvodové stěny zděné cihelné na 450mm, stropy hurdiskové do I profilů ,střecha pultová s lepenkovou kritinou. Okna dřevěná zdvojená, topení lokální na tuhá paliva, podlaha dlažby.

Dispozice: v suterénu je kotelna s uhelnou a sklepy.

V I.NP je garáž, chodba se schodištěm, WC, koupelna, kuchyně, obývací pokoj a jídelna.

V II.NP je chodba WC, koupelna aložnice a dva pokoje ( dětské).

Nemovitost je ve velmi zanedbaném technickém stavu s nutností rekonstrukce .

Zahrada je dosti zanedbaná.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Rodinný dům**

### **2. Ocenění pozemků**

#### **2.1. Pozemky k RD**

#### **2.2. Pozemky LV 118**

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Rodinný dům**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	34 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 453,- Kč/m <sup>3</sup>

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží**

suterén:	8,5*11,5	=	97,75 m <sup>2</sup>
I.NP:	13*11,55	=	150,15 m <sup>2</sup>
II.NP:	13*11,55	=	150,15 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
suterén:	97,75 m <sup>2</sup>	2,45 m
I.NP:	150,15 m <sup>2</sup>	2,60 m
II.NP:	150,15 m <sup>2</sup>	2,60 m

#### **Obestavěný prostor**

suterén:	(8,5*11,5)*(2,45)	=	239,49 m <sup>3</sup>
I.NP:	(13*11,55)*(2,60)	=	390,39 m <sup>3</sup>
II.NP:	(13*11,55)*(2,60)	=	390,39 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>1 020,27 m<sup>3</sup></b>

#### **Podlažnost:**

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	150,15 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	398,05 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	2,65

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ D
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 větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - snižující hodnotu RD	I	-0,01
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 34 let:

$$s = 1 - 0,005 * 34 = \mathbf{0,830}$$

12

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,830 = \mathbf{0,545}$$

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dlíčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,05
2. Vlastnické vztahy - Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku	IV	-0,02
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

5

$$\text{Index trhu } \mathbf{I_T} = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,930}$$

## Index polohy pozemku

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 - Navazující na střed (centrum) obce	I	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - není zde zemní plyn	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	I	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,858}$$

## Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 2\,453,- \text{ Kč/m}^3 * 0,545 = 1\,336,89 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,020,27 \text{ m}^3 * 1\,336,89 \text{ Kč/m}^3 * 0,930 * 0,858 = 1\,088\,381,19 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem**

$$= \underline{\underline{1\,088\,381,19 \text{ Kč}}}$$

**Rodinný dům - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu**

$$= \underline{\underline{1\,088\,381,19 \text{ Kč}}}$$

**Úprava ceny vlastnickým podílem**

$$* \frac{1}{12}$$

**Rodinný dům - zjištěná cena**

$$= \underline{\underline{90\,698,43 \text{ Kč}}}$$

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Pozemky k RD

#### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	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	I	0,00

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

#### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	I	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	I	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

#### Index polohy pozemku

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 - Navazující na střed (centrum) obce	I	0,00
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 je	II	-0,02



částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	I	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	I	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,889}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,889 = \mathbf{0,889}$$

#### 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</b>					
§ 4 odst. 1	1 380,-	0,889		1 226,82	
<b>Typ</b>	<b>Název</b>	<b>Parcelní číslo</b>	<b>Výměra [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč]</b>
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	107	156,00	1 226,82	191 383,92
§ 4 odst. 1	zahrada	554/48	1 313,00	1 226,82	1 610 814,66
<b>Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem</b>				<b>1 802 198,58</b>	
<b>Pozemky k RD - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>1 802 198,58 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 24
<b>Pozemky k RD - zjištěná cena</b>				=	<b>75 091,61 Kč</b>

## 2.2. Pozemky LV 118

### Ocenění

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	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	I	0,00

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

##### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	I	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	I	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000$$

##### Index polohy pozemku

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 - Navazující na střed (centrum) obce	I	0,00
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 je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci,	I	0,00

dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	I	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,889}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,889 = \mathbf{0,889}$$

### 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</b>					
§ 4 odst. 1	1 380,-	0,889		1 226,82	
<b>Typ</b>	<b>Název</b>	<b>Parcelní číslo</b>	<b>Výměra [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>	<b>Cena [Kč]</b>
§ 4 odst. 1	zahrada	582/26	617,00	1 226,82	756 947,94
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	717	43,00	1 226,82	52 753,26
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem				<b>809 701,20</b>	
<b>Pozemky LV 118 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>809 701,20 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	3 / 20
<b>Pozemky LV 118 - zjištěná cena</b>				=	<b>121 455,18 Kč</b>

## **C. REKAPITULACE**

### **Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení**

<b>1. Ocenění staveb</b>	
<b>1.1. Hlavní stavby</b>	
1.1.1. Rodinný dům	90 698,40 Kč
<b>1. Ocenění staveb celkem</b>	<b>90 698,40 Kč</b>
<b>2. Ocenění pozemků</b>	
2.1. Pozemky k RD	75 091,60 Kč
2.2. Pozemky LV 118	121 455,20 Kč
<b>2. Ocenění pozemků celkem</b>	<b>196 546,80 Kč</b>
<b>Celkem</b>	<b>287 245,20 Kč</b>

**Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem** **287 245,20 Kč**

### **Rekapitulace výsledných cen**

<b>1. Ocenění staveb</b>	
<b>1.1. Hlavní stavby</b>	
1.1.1. Rodinný dům	90 698,40 Kč
<b>1. Ocenění staveb celkem</b>	<b>90 698,40 Kč</b>
<b>2. Ocenění pozemků</b>	
2.1. Pozemky k RD	75 091,60 Kč
2.2. Pozemky LV 118	121 455,20 Kč
<b>2. Ocenění pozemků celkem</b>	<b>196 546,80 Kč</b>
<b>Celkem</b>	<b>287 245,20 Kč</b>

**Rekapitulace výsledných cen, celkem** **287 245,20 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **287 250,- Kč**

slovy: Dvěstěosmdesátsedmtisícdvěšestpadesát Kč

## **ZÁVĚČNÉ POROVNÁNÍ A STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ ( TRŽNÍ):**

### **1. Prodej rodinného domu 720 m2 Příčovy, okres Příbram za 990 000 Kč**

**Rodinný dům 4+1 s garáží a zahradou, situovaný na okraji obce, 2 km od Sedlčan. I. NP - kuchyně, jídelna, spíž, obýv. pokoj, velká chodba a zádveří. II. NP - koupelna s vanou, 3 pokoje, šatna, balkon. I. PP - garáž, kotelna, sklep. Hotové veškeré rozvody, odpad nutno připojit k veř. kanalizaci. ÚT - kotel na TP, studna - potřeba dodat čerpadlo. Dům není zkolaudovaný.**

**Stavba: Cihlová**

**Stav objektu: Novostavba**

**Poloha domu: Samostatný**

**Umístění objektu: Okraj obce**

**Typ domu: Patrový**

**Podlaží: 3 včetně 1 podzemního**

**Plocha podlahová: 130 m<sup>2</sup>**

**Plocha pozemku: 660 m<sup>2</sup>**

### **2. Prodej rodinného domu 300 m2 Sedlčany - Solopysky, okres Příbram**

**Celková cena: 1 550 000 Kč za nemovitost**

**RD v Solopyskách u Sedlčan. Třípodlažní RD se stáva z devíti pokojů, kuchyně technické místnosti, garáže . Na pozemku je připravený výkop pro kruhový bazén, udírna a samostatné technické stavení ( dilny a kolna na zahradní nářadí). Solopysky (katastrální území Solopysky u Třebnic) ležící ve Středočeském kraji, v okrese Příbram a spadají pod město Sedlčany, od kterého leží asi 1 km západním směrem.**

**Stavba: Cihlová**

**Stav objektu: Před rekonstrukcí**

**Poloha domu: Samostatný**

**Vlastnictví: Osobní**

**Typ domu: Patrový**

**Podlaží: 3**

**Počet bytů: 2**

**Plocha zastavěná: 120 m<sup>2</sup>**

**Užitná plocha: 300 m<sup>2</sup>**

**Plocha podlahová: 300 m<sup>2</sup>**

**Plocha pozemku: 849 m<sup>2</sup>**

### **3. Prodej rodinného domu 140 m<sup>2</sup> Dublovice, okres Příbram**

**Celková cena: 1 265 000 Kč**

**Prodej rodinný dům (chalupu) 3+kk, veranda, špajz a sklep k bydlení i rekreaci v obci Dublovice na Sedlčansku. Možnost půdní vestavby. Vzdálenost Sedlčany 5 km, Praha 57 Km. Celková plocha pozemku 1307 m<sup>2</sup>. Na pozemku garáž s dílnou. Napojeno na elektřinu, vlastní vrtaná studna, septik + obecní kanalizace. Vytápění kamny na tuhá paliva + elektro. Dům ve velice udržovaném a pěkném stavu. V ceně velké množství vybavení včetně kuchyně a náradí. Zahrada okrasná a užitková, také ve velice pěkném stavu. Vhodné k okamžitému bydlení. V obci škola, školka, kostel, obchod, hospoda, sauna.**

**Stavba: Smíšená**

**Stav objektu: Velmi dobrý**

**Poloha domu: Samostatný**

**Umístění objektu: Centrum obce**

**Typ domu: Přízemní**

**Podlaží: 2 včetně 1 podzemního**

**Plocha zastavěná: 140 m<sup>2</sup>**

**Užitná plocha: 140 m<sup>2</sup>**

**Plocha podlahová: 140 m<sup>2</sup>**

**Plocha pozemku: 1307 m<sup>2</sup>**

### **ZÁVĚR:**

**Při stanovení ceny obvyklé v místě a čase je nutné podotknout, že na listu vlastnictví ( výpise z katastru nemovitostí) jsou zapsána omezení vlastnických práv. Tyto okolnosti budou promítnuty do tržní ceny pro exekuční řízení, neboť zástavní práva a exekuční tituly váznoucí na posuzované nemovitosti jsou vymazány až po dokončení rozvrhového řízení. Posuzovanou nemovitostí nelze vzhledem k váznoucím zástavám a exekučním titulům v době dražby ručit bankovnímu domu při financování nemovitosti standardní hypotékou na bydlení s nízkou úrokovou sazbou, kterou při běžném obchodním styku při pořízení nemovitosti určené k vlastnickému bydlení využívá převážná část kupujících.**

**Proto lze cenu obvyklou za rodinný dům s podílu 1/12 na rodinném domu č.p. 85 v obci Příčovy s pozemky a podíly 1/24 na č.par. 107 zastavěná plocha a nádvoří s pozemkem č.par. 554/48 zahrada a podíl 3/20 na pozemcích č.par. 582/26 zahrada s pozemkem č.par. 717 oststní plocha v obci Příčovy, okres Příbram, kat. území Příčovy a kraj Středočeský . lze v místě a čase stanovit na částku 105 000,- Kč**

**Cena nákladová ( vyhlášková) za podíly.....287 250,- Kč**

**Cena obvyklá ( tržní) za podíly.....105 000,- Kč**

Ve Vejprnicích 15.12.2014

Kamil Němeček  
Na Zavážce 722  
330 27 Vejprnice

## **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.5.2001 pod č.j. Spr 1798/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Koncesní listina vydaná Okresním Živnostenským úřadem Plzeň - sever pod č.j.: ŽÚ/992/02 ev.č.: 340500-78986-01 ze dne 23.4.2001 pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2343/2014 znaleckého deníku.