

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 66/6808/2021

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

podílové části 1/3 domu čp.12 s pozemky a příslušenstvím , vše zapsáno na LV č. 158 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram pro obec Kozárovice , k.ú. Kozárovice

<b>Znalec:</b>	<b>Ladislav Řehořek</b>
Adresa:	Drkolnovská 219, 261 01 Příbram
IČ:	telefon: 775 969 853 e-mail: rehorekl@seznam.cz

<b>Zadavatel:</b>	<b>Exekutorský úřad Prostějov Mgr. Lenka Černošková , soudní exekutor</b>
Adresa:	Dolní 71, 79601 Prostějov

<b>Číslo jednací:</b>	Ex 04046/10
-----------------------	-------------

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>350 000 Kč</b>
<b>podílová část 1/3</b>	

Počet stran: 9

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 15.10.2021

Vyhotoveno: V Příbrami 18.10.2021

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

odhad ceny obvyklé

### 1.2. Účel znaleckého posudku

exekuční řízení č.j. Ex 04046/10 usnesením Exekutorského úřadu v Prostějově

### 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.10.2021 za přítomnosti znalce.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

Výpis z LV č. 158 vyhotovený Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, pro obec Kozárovice, k.ú. Kozárovice  
Skutečnosti zjištěné venkovní obhlídkou na místě samém

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Příbram, obec Kozárovice, k.ú. Kozárovice  
Adresa nemovité věci: Kozárovice 12, 262 84 Kozárovice

#### Vlastnické a evidenční údaje

Lukáš Kořán, Doubravická 1308/16, 149 00 Praha 4, LV: 158, podíl: 2 / 3  
Jan Volf, č. p. 12, 262 84 Kozárovice, LV: 158, podíl: 1 / 3

#### Místopis

Kozárovice , cca 390 obyvatel, v obci veřejná kanalizace

#### 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 - bytové domy zděné

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Celkový popis nemovité věci

rodinný dům, vedlejší stavba kolna

## 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: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

## 3.2. Obsah

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. rodinný dům čp.,12 s pozemky a příslušenstvím

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. rodinný dům čp.,12 s pozemky a příslušenstvím

#### Oceňovaná nemovitá věc



popis - objekt samostatně stojící , obdélníkového půdorysu , základy nez izolace, zdivo smíšené , převážně kamenné, stropy dřevěné, krov dřevěný vázaný s krytinou taškovou, klemp. konstrukce částečné . žlab , omítky vnější vápenné hrubé , okna dřevěná rámová .

vedlejší stavby - kolna v dezolátním stavu

venkovní úpravy - částečné oplocení pozemku , nefunkční dřevěná vrátka

pozemky ve funkčním celku , zast. plocha p.č. 31 a zahrada p.č. 48/4 o celkové výměře 594 m<sup>2</sup>

<b>Užitná plocha:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	111,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	594,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu 76 m2, pozemek 327 m2</b>
<b>Lokalita:</b>	Kozárovice, okres Příbram

Nabízíme Vám velmi útulný, menší domek, se snadnou možností půdní vestavby, na malebném místě přímo u rybníčku, s možností rybaření, v klidné a rekreačně velmi žádané lokalitě obce Kozárovice. Jedná se o rodinný dům postavený na počátku min. století ze smíšeného zdiva (převážně cihly a kamene) o současné dispozici v přízemí 3+kk s verandou, koupelnou a dílnou, s možností ale snadného využití podkroví a to především díky zcela nové střeše (vč. krovu, latí, folie, klempířských prvků).

U domu dále původní stodola, do budoucna ideální řešení pro kryté parkování např. dvou vozidel a pěkné pergoly s posezením a s výhledem na rybník.

Sítě: elektrina 230/380 V, vlastní studna, na okraji pozemku obecní kanalizace.

<b>Pozemek:</b>	327,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	76,00 m <sup>2</sup>

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
2 490 000	76,00	32 763	0,67	<b>21 951</b>

<b>Název:</b>	<b>Prodej chalupy 180 m2, pozemek 723 m2</b>
<b>Lokalita:</b>	Svatý Jan - Hrachov, okres Příbram

Pro milovníky přírody nabízíme pozemek s domem na mýtině, uprostřed lesů a na dohled k řece. Jestli vnímáte, že soukromí a příroda jsou pro Vás důležité a s tím ostatním se umíte „poprat“, tak

pro Vás máme lahůdku, která se často nenabízí

Nedaleko Prahy (50-60 km/ 40-50 minut autem ) mezi končící Orlickou nádrží a začínající Slapskou nádrží se nachází obec Svätý Jan, pod kterou spadá vesnice Hrachov (okres Příbram) . V pěší vzdálenosti zde naleznete zatopené lomy, řeku Vltavu, přístaviště, obchod i restaurace. Na pozemku 723 m<sup>2</sup> se nachází kamenný dům (postavený z místního kamene, z kterého byl postaven Mánesův most v Praze) o půdorysu 92 m<sup>2</sup>,

<b>Pozemek:</b>	723,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	180,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			0,80	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 000 000	180,00	11 111	0,80	8 889



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<b>Název:</b>	<b>rodinný dům Kozárovice</b>
<b>Lokalita:</b>	Kozárovice

samostatně stojící rodinný dům ve špatném technickém stavu

<b>Pozemek:</b>	311,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	75,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			0,80	
K6 Vliv pozemku			1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 10.7.2021	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
980 000	75,00	13 067	0,84	10 976



Minimální jednotková porovnávací cena	8 889 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 939 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	21 951 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>13 939 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	75,00 m <sup>2</sup>

Výsledná porovnávací hodnota

1 045 425 Kč

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. rodinný dům čp.,12 s pozemky a příslušenstvím

1 045 425,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**1 045 425 Kč**

### Silné stránky

nejsou

### Slabé stránky

celkově zanedbaný stav , objekt není užíván , předpoklad nákladné rekonstrukce a modernizace

**Obvyklá cena**

**350 000 Kč**

slovy: Třistapadesáttisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

znalci nebyl umožněn přístup do nemovitosti , ocenění provedeno venkovní obhlídkou

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**OBVYKLÁ CENA**                      **podíl 1/3 nemovitosti 350 000 Kč**  
slovy: Třistapadesáttisíc Kč

## SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

1

### Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 66/2021.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 18.10.1984 pod č.j. 1649/79 pro obor ekonomika , odvětví ceny a odhady nemovitostí

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 66/6808/2021 evidence posudků.

V Příbrami 18.10.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ladislav Řehořek  
Drkolnovská 219  
261 01 Příbram

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 66/6808/2021

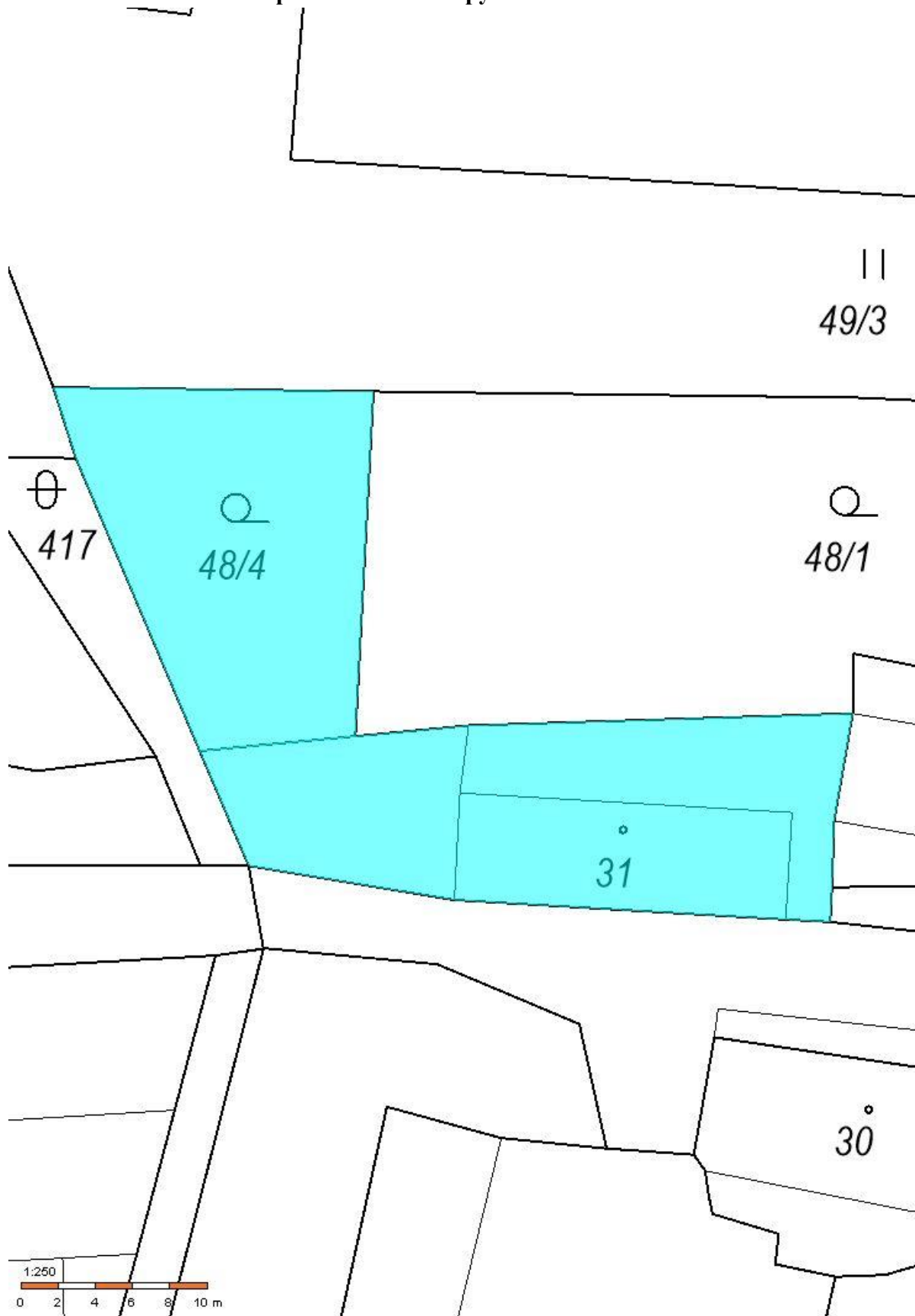
počet stran A4 v příloze:

---

1



Kopie katastrální mapy ze dne 21.10.2021



Pozemek p.č. 31 a 48/4 v k.ú. č. 671525