# ZNALECKÝ POSUDEK

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 037421/2026**

| | |
|---|---|
| **Zadavatel znaleckého posudku:** | Exekutorský úřad v Písku<br>Mgr. Václav Vlášek<br>V Portyči 472<br>397 01 Písek |
| **Číslo jednací:** | 233 EX 17/25 |
| **Účel znaleckého posudku:** | Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení |
| **Obor, odvětví, specializace:** | Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti |
| **Adresa předmětu ocenění:** | Luhy čp. 24, obec Dolní Hbity, okres Příbram |
| **Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:** | 9.6.2026 |
| **Zpracováno ke dni:** | 9.6.2026 |
| **Zhotovitel:** | XP invest, s. r. o .- znalecká kancelář<br>obor Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti<br>Mánesova 1374/53, 12000 Praha<br>IČO: 28462572<br>Tel.: +420737858334<br>Email: kontakt@xpinvest.cz |

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednateli se předává elektronicky

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 03.07.2026

# A. ZADÁNÍ

## 1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí zapsaných na LV 120 pro kat. území Luhy, obec Dolní Hbity, okres Příbram

## 2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení

## 3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil skutečnosti, které by měly vliv na výši ocenění.

# B. VÝČET PODKLADŮ

## 1. Postup výběru zdrojů

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

## 2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje:
- informace zjištěné při obhlídce
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy
- informace realitních kanceláří
- informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích
- systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí
- programové vybavení NemExpres AC pro výpočet ceny zjištěné

## 3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

# C. NÁLEZ

## 1. Základní informace

| | |
|---|---|
| Název předmětu ocenění: | Pozemky s RD |
| Adresa předmětu ocenění: | Luhy 24<br>262 62 Dolní Hbity |
| LV: | 120 |
| Kraj: | Středočeský |
| Okres: | Příbram |
| Obec: | Dolní Hbity |
| Katastrální území: | Dolní Hbity |
| Počet obyvatel: | 919 |

## 2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 9.6.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář - obor Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jana Petrželová. Byla provedena pouze částečná prohlídka - ložnice nebyla zpřístupněna z důvodu zatarasení vchodu rozměrnými předměty. Od dílny, která bývala pronajata, nemá majitelka klíče. Přítomná osoba při prohlídce - Alžběta Zárubová.

## 3. Vlastnické a evidenční údaje

**Vlastnické právo:**
Alžběta Zárubová, Luhy čp. 24, 262 63 Dolní Hbity

**Nemovitosti:**
- pozemek pč. st.55 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 470m2,
  součástí je stavba RD čp.24
- pozemek pč. 13 – zahrada, výměra 134m2

zapsané na LV 120 pro kat. území Luhy, obec Dolní Hbity, okres Příbram

## 4. Dokumentace a skutečnost

V Katastru nemovitostí je zápis o probíhajícím řízení ZDŘ-360/2024-211 kvůli nesouladu zobrazení obvodu stavby se skutečným stavem (vedlejší stavba na pozemku st.55)

## 5. Celkový popis nemovitosti

Obec Dolní Hbity se nachází asi 12km východně od okresního města Příbram. V obci je základní občanská vybavenost (obchod, pohostinství, škola, školka, ordinace lékaře), dostupné jsou všechny IS kromě plynu. Obec je obsluhována autobusovou dopravou. V obci žije necelých 1000 obyvatel.

Oceňovaná nemovitost leží v odloučené osadě Luhy asi 1 km od sídelní části obce. Přístup do lokality je asfaltovou komunikací, osadou projíždí autobus. Nemovitost je napojena na elektřinu, v domě je rozvedena voda ze studny, splašky jsou svedeny do jímky. Pozemek je mírně svažitý.

Rodinný dům byl postaven v roce 1937, stavba je v původním stavu se zanedbanou údržbou. Pouze v roce 1985 bylo zřízeno ústřední topení s kotlem na TP v chodbě, v roce 2007 byla vyměněna střešní krytina a zřejmě proběhla i výměna kuchyňské linky. Zděná stavba je přízemní, obdélníkového půdorysu se sedlovou střechou krytou plechem, budova je z malé části podsklepena a má pochozí půdu. Základy jsou smíšené, zdivo více než 45cm široké, omítky vápenocementové. Na stěnách se projevuje vzlínající vlhkost a v severní části domu se na venkovní zdi objevují vertikální praskliny. Podlahy jsou kryté dlažbou, v obytných místnostech bez podkladového betonu, takže se dlaždice lámou. Ústřední topení má nefunkční kotel, vytápění zajišťují krbová kamínka v obývacím pokoji. Teplou vodu zajišťuje bojler. Kuchyňský sporák je napojen na PB bombu. Koupelna je vybavena vanou.

Do domu se vchází uprostřed stavby do široké chodby přes celý dům. Z chodby se vlevo vstupuje do obývacího pokoje a vlevo za kotlem do úzké kuchyně, rovně jsou schody do sklepa a na půdu, napravo koupelna s vanou a za ní spíž. Blíže ke vchodu je vstup do ložnice (v době obhlídky zastaven objemnými předměty) a na WC (zalévané). Celková podlahová plocha činí cca 82m2.

| přízemí | | |
|---|---|---|
| Ostatní prostory | Chodba | 15,60 $m^2$ |
| Koupelna, WC | WC | 1,40 $m^2$ |
| Koupelna, WC | Koupelna | 6,25 $m^2$ |
| Ostatní prostory | Spíž | 5,50 $m^2$ |
| Kuchyně | Kuchyně | 11,75 $m^2$ |
| Pokoj | Ložnice | 20,10 $m^2$ |
| Pokoj | Obývací pokoj | 21,25 $m^2$ |
| Podlahová plocha | | 81,85 $m^2$ |
| Podlahová plocha vč. příslušenství | | 81,85 $m^2$ |

Naproti domu přes travnatý dvůr jsou vedlejší hospodářské stavby – bývalá stodola, kůlna a chlévy. Z kůlny je přístřešek na dřevo a garáž, stodola je v původním stavu a z chlévů jsou dvě dílny se zavedenou elektřinou. Všechny vedlejší stavby jsou ve špatném stavu s děravými střechami, zaplněné množstvím věcí.

Za domem je malá zpustlá zahrada s náletovými keři a stromky, staré ovocné stromky jsou zplanělé.

K nemovitosti je od průjezdní silnice dlouhodobě připlocena část obecního pozemku pč. 536/1 (ostatní komunikace, LV 10001). Oplocení je pletivové rámové s plechovou brankou a bránou a zadní hranici pozemku tvoří opěrná kamenná zídka.

Nemovitost je užívaná, ale neudržovaná, zaplněná nefunkčními předměty a věcmi, její stav lze charakterizovat jako před rekonstrukcí.

| Tabulkový popis | | |
|---|---|---|
| **Popis objektu** | Typ rekreačního objektu | samostatný objekt |
| | Počet nadzemních podlaží | 1 |
| | Podsklepení | částečné |
| | Objekt byl postaven v roce | 1937 dle původního vlastníka |
| | Rozsah rekonstrukce domu | 1985 ústřední topení s kotlem na TP – nyní nefunkční<br>2007 nová střešní krytina a zřejmě kuchyňská linka a podlahy |
| | Základy | smíšené |
| | Konstrukce | zděná |
| | Tloušťka obvodové konstrukce | 45 cm |
| | Stropy | nad sklepem betonové, v 1.NP dřevěné trámové |
| | Střecha | sedlová |
| | Krytina střechy | plech |
| | Klempířské prvky | plechové |
| | Vnější omítky | vápenocementové |
| | Vnitřní omítky | vápenné |
| | Vady domu | Vzlínající vlhkost, zanedbaná údržba |
| **Popis vnitřních prostor** | Dispozice | 2+1 |
| | Typ oken | dřevěná |
| | Orientace oken obytných místností | Východ, sever |
| | Koupelna(y) | Vana, umyvadlo |
| | Toaleta(y) | klasická toaleta |
| | Vstupní dveře | dřevěné |
| | Typ zárubní | Dřevěné a ocelové |
| | Vnitřní dveře | dřevěné |
| | Osvětlovací technika | lustry |
| | Popis místností a rozměry v m² | Celkem cca 81,85m2 |
| | Elektřina | 230V |
| | Vodovod | Napojení na studnu |
| | Svod splašek | jímka |
| | Plynovod | Individuální PB bomba pro sporák |

| | | |
|---|---|---|
| | Řešení vytápění v domě | ÚS s kotlem na TP nefunkční, krbová kamna v obývacím pokoji |
| | Topná tělesa | závěsná |
| | Řešení ohřevu vody v domě | bojler |
| | Podlahy v domě | dlažba |
| | Popis stavu | Před rekonstrukcí, se zanedbanou údržbou, pod dlažbou v kuchyni a obývacím pokoji hlína a makadam |
| **Popis pozemku objektu** | Velikost pozemku | 604 $m^2$ |
| | Trvalé porosty | Náletové dřeviny, zahrada neudržovaná, dvůr travnatý |
| | Vedlejší stavby | Dílny, stodola, garáž, studna |
| | Sklon pozemku | Mírně svažitý |
| | Oplocení | Rámové pletivo, do ulice plechová vrata a vrátka |
| | Přístupová cesta k objektu | přístup po asfaltové obecní cestě |
| **Širší vztahy** | Popis okolí | Zástavba vesnickými rodinnými domy se zahradami a hospodářským zázemím |
| | Poloha v obci | Mimo sídelní část obce |
| | Vybavenost | V místě pohostinství, zastávka bus, v sídelní části obce škola, obchod, ordinace lékaře, nutnost dojezdu |
| | Životní prostředí | klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav |
| | Spojení a parkovací možnosti | Zastávka bus, parkování na vlastním pozemku nebo před nemovitostí |
| **Věcná práva, jiné** | Věcná břemena | oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny, k nemovitosti je dlouhodobě připlocena část pozemku pč. 536/1 ostatní komunikace ve vlastnictví obce Dolní Hbity (LV 1000) |

## 6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 9.6.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

**Vymezení pojmu obvyklá cena:**

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

**Volba metody:**

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

# D. POSUDEK

## I) Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

## Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 561,00 Kč/m$^2$**

**Koeficienty obce**

| **Název koeficientu** | **č.** | **$P_i$** |
|---|---|---|
| O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel | IV | 0,65 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce | IV | 0,60 |
| O3. Poloha obce: V ostatních případech | VI | 0,80 |
| O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, - bez plynu | II | 0,85 |
| O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je autobusová zastávka - bus | III | 0,90 |
| O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola) - MŠ, ZŠ, lékař, obchod, pohostinství, hřiště | III | 0,95 |

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * $O_1$ * $O_2$ * $O_3$ * $O_4$ * $O_5$ * $O_6$ = **807,00 Kč/m$^2$**

**Index trhu s nemovitými věcmi**

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce | II | 0,00 |
| 2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku | V | 0,00 |
| 3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území | II | 0,00 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - připloceno část obecního pozemku pč. 536/1 | 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: V ostatních případech | VII | 0,80 |
| 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:

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) =$ **0,713**

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{0,990}$

**Index polohy**

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

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 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 je částečně dostupná občanská vybavenost obce | II | -0,02 |
| 6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku | VII | 0,01 |
| 7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, - bus 300m | II | -0,01 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití | II | 0,00 |
| 9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji | I | -0,02 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno. | II | 0,00 |

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,879}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,627**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,870**

**1. Pozemky s RD**

**1.1. pozemky**

**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 0,990**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,879**

**Index omezujících vlivů pozemku**

| Název znaku | č. | $P_i$ |
|---|---|---|
| 1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití | II | 0,00 |
| 2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

Index omezujících vlivů $\mathbf{Io} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1,000}$

**Celkový index I** = $I_T$ * $I_O$ * $I_P$ = 0,990 * 1,000 * 0,879 = **0,870**

**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$^2$] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|
| **§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek** | | | | |
| § 4 odst. 1 | 807,- | 0,870 | | 702,09 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m$^2$] | Jedn. cena [Kč/m$^2$] | Cena [Kč] |
|---|---|---|---|---|---|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | st.55 | 470 | 702,09 | 329 982,30 |
| § 4 odst. 1 | zahrada | 13 | 134 | 702,09 | 94 080,06 |
| Stavební pozemky - celkem | | | 604 | | **424 062,36** |

**1.2. RD**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Typ objektu: | Rodinný dům § 35 porovnávací metoda |
| Poloha objektu: | Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel |
| Stáří stavby: | 89 let |
| Základní cena ZC (příloha č. 24): | 4 538,- Kč/m$^3$ |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

přízemí: 8*14 = 112,00 m$^2$

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Konstrukční výška |
|---|---|---|
| přízemí: | 112,00 m$^2$ | 2,50 m |

**Obestavěný prostor**

| | | | |
|---|---|---|---|
| horní stavba: | (8*14)*(3,50) | = | 392,00 m$^3$ |
| zastřešení: | (8*14)*(3,30/2) | = | 184,80 m$^3$ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | = | **576,80 m$^3$** |

**Podlažnost:**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: | ZP1 | = | 112,00 m$^2$ |
| Zastavěná plocha všech podlaží: | ZP | = | 112,00 m$^2$ |
| Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00 | | | |

**Výpočet indexu cenového porovnání**

**Index vybavení**

| Název znaku | č. | $V_i$ |
|---|---|---|
| 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 tvárnicové zdivo | III | 0,00 |
| 3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm | III | 0,03 |
| 4. Podlažnost: hodnota 1 | I | 0,00 |
| 5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku | III | 0,00 |
| 6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva | I | -0,08 |
| 7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstandardní nebo mimo stavbu | 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: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m2 | II | 0,00 |
| 11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m2 do 800 m2 celkem | II | 0,00 |
| 12. Kritérium 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 89 let:

s = 1 - 0,005 * 89 = **0,555**

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}600 = \mathbf{0{,}351}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **0,990**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,879**

**Ocenění**

Základní cena upravená ZCU = ZC * $I_V$ = 4 538,- Kč/$m^3$ * 0,351 = 1 592,84 Kč/$m^3$

$CS_P$ = OP * ZCU * $I_T$ * $I_P$ = 576,80 $m^3$ * 1 592,84 Kč/$m^3$ * 0,990 * 0,879= 799 505,53 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 799 505,53 Kč**

**1.3. Dílna**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Vedlejší stavba § 16: | typ B |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná tl. nad 15 cm |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Krov: | neumožňující zřízení podkroví |

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
Nemovitá věc je součástí pozemku

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Název | | Zastavěná plocha [m$^2$] | výška |
|---|---|---|---|
| Dílny | 6,2*14 = | 86,80 | 3,50 m |
| | | **86,80 m$^2$** | |

**Obestavěný prostor**

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m$^3$] |
|---|---|---|---|
| NP | Dílny | (6,2*14)*(3,50) = | 303,80 |
| Z | Zastřešení | (6,2*14)*(3,40/2) = | 147,56 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | **451,36 m$^3$** |

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---|---|---|---|
| 1. Základy | základové pásy | S | 100 |
| 2. Obvodové stěny | smíšené | P | 100 |
| 3. Stropy | klenuté | S | 100 |
| 4. Krov | dřevěný neumožňující podkroví | S | 100 |
| 5. Krytina | pálená krytina | S | 100 |
| 6. Klempířské práce | plech | S | 100 |
| 7. Úprava povrchů | omítka | S | 100 |
| 8. Schodiště | | X | 100 |
| 9. Dveře | dřevěné | S | 100 |
| 10. Okna | dřevěná | S | 100 |
| 11. Podlahy | betonová | S | 100 |
| 12. Elektroinstalace | světelná a motorová | S | 100 |

**Výpočet koeficientu $K_4$**

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy | S | 7,10 | 100 | 1,00 | 7,10 |
| 2. Obvodové stěny | P | 31,80 | 100 | 0,46 | 14,63 |
| 3. Stropy | S | 19,80 | 100 | 1,00 | 19,80 |
| 4. Krov | S | 7,30 | 100 | 1,00 | 7,30 |
| 5. Krytina | S | 8,10 | 100 | 1,00 | 8,10 |
| 6. Klempířské práce | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 |
| 7. Úprava povrchů | S | 6,10 | 100 | 1,00 | 6,10 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 10. Okna | S | 1,10 | 100 | 1,00 | 1,10 |
| 11. Podlahy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 12. Elektroinstalace | S | 5,80 | 100 | 1,00 | 5,80 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 82,83 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Koeficient vybavení $K_4$: | | | **0,8283** |

**Ocenění**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m$^3$] | = | 1 250,- |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | | * | 0,8283 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 3,1440 |
| **Základní cena upravená [Kč/m$^3$]** | | = | **2 604,18** |
| **Plná cena:** | 451,36 m$^3$ * 2 604,18 Kč/m$^3$ | = | **1 175 422,68 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 89 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 89 / 100 = 89,0 %
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %

| | | | |
|---|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100) | | * | 0,150 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | | = | **176 313,40 Kč** |
| **Koeficient pp** | | * | 0,870 |
| **Cena stavby CS** | | = | **153 392,66 Kč** |
| **Dílna - cena zjištěná** | | = | **153 392,66 Kč** |

**1.4. Stodola**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Vedlejší stavba § 16: | typ B |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná tl. nad 15 cm |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Krov: | neumožňující zřízení podkroví |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Název | | Zastavěná plocha [m$^2$] | výška |
|---|---|---|---|
| stodola | 4,6*5,5 = | 25,30 | 3,50 m |
| | | **25,30 m$^2$** | |

**Obestavěný prostor**

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [m$^3$] |
|---|---|---|---|
| NP | stodola | (4,6*5,5)*(3,50) = | 88,55 |
| Z | zastřešení | (4,6*5,5)*(3,40/2) = | 43,01 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | **131,56 m$^3$** |

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---|---|---|---|
| 1. Základy | základové pásy | S | 100 |
| 2. Obvodové stěny | smíšené | S | 100 |
| 3. Stropy | chybí | C | 100 |
| 4. Krov | dřevěný neumožňující podkroví | S | 100 |
| 5. Krytina | pálená krytina | S | 100 |
| 6. Klempířské práce | plech | S | 100 |
| 7. Úprava povrchů | omítka | S | 100 |
| 8. Schodiště | | X | 100 |
| 9. Dveře | dřevěné | S | 100 |
| 10. Okna | chybí | C | 100 |
| 11. Podlahy | chybí | C | 100 |
| 12. Elektroinstalace | | S | 100 |

**Výpočet koeficientu $K_4$**

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy | S | 7,10 | 100 | 1,00 | 7,10 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,80 | 100 | 1,00 | 31,80 |
| 3. Stropy | C | 19,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 4. Krov | S | 7,30 | 100 | 1,00 | 7,30 |
| 5. Krytina | S | 8,10 | 100 | 1,00 | 8,10 |
| 6. Klempířské práce | S | 1,70 | 100 | 1,00 | 1,70 |
| 7. Úprava povrchů | S | 6,10 | 100 | 1,00 | 6,10 |
| 8. Schodiště | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 9. Dveře | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 10. Okna | C | 1,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 11. Podlahy | C | 8,20 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 12. Elektroinstalace | S | 5,80 | 100 | 1,00 | 5,80 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 70,90 |
| Koeficient vybavení $K_4$: | | | | | **0,7090** |

**Ocenění**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 14): | [Kč/m$^3$] | = | 1 250,- |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | | * | 0,7090 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 3,1440 |
| **Základní cena upravená [Kč/m$^3$]** | | = | **2 229,10** |
| **Plná cena:** | 131,56 m$^3$ * 2 229,10 Kč/m$^3$ | = | **293 260,40 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 89 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

| | | |
|---|---|---|
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 89 / 100 = 89,0 % | | |
| Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 % | | |
| Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100) | * | 0,150 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **43 989,06 Kč** |
| **Koeficient pp** | * | 0,870 |
| **Cena stavby CS** | = | **38 270,48 Kč** |
| **Stodola - cena zjištěná** | = | **38 270,48 Kč** |

### 1.5. Garáž

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

| | |
|---|---|
| Garáž § 15: | typ B |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná nebo železobetonová |
| Podsklepení: | nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží |
| Podkroví: | nemá podkroví |
| Krov: | neumožňující zřízení podkroví |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 1274 |
| Nemovitá věc je součástí pozemku | |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Název | | Zastavěná plocha [$m^2$] | výška |
|---|---|---|---|
| garáž | 3,4*5,5 = | 18,70 | 2,50 m |
| | | **18,70 $m^2$** | |

**Obestavěný prostor**

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [$m^3$] |
|---|---|---|---|
| NP | garáž | (3,4*5,5)*(2,650) = | 49,56 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | **49,56 $m^3$** |

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

| Konstrukce | Provedení | Hodnocení standardu | Část [%] |
|---|---|---|---|
| 1. Základy | základové pásy | S | 100 |
| 2. Obvodové stěny | zděné tl. 15-30 cm | S | 100 |
| 3. Stropy | rovný podhled | S | 100 |
| 4. Krov | | X | 100 |
| 5. Krytina | eternitové šeblony | P | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | plech | S | 100 |
| 7. Úpravy povrchů | omítky | S | 100 |
| 8. Dveře | chybí | C | 100 |
| 9. Okna | chybí | C | 100 |
| 10. Vrata | roleta | S | 100 |
| 11. Podlahy | betonové | S | 100 |
| 12. Elektroinstalace | motorová | S | 100 |

**Výpočet koeficientu $K_4$**

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. Základy | S | 6,20 | 100 | 1,00 | 6,20 |
| 2. Obvodové stěny | S | 30,10 | 100 | 1,00 | 30,10 |
| 3. Stropy | S | 26,20 | 100 | 1,00 | 26,20 |
| 4. Krov | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 5. Krytina | P | 5,70 | 100 | 0,46 | 2,62 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 2,90 | 100 | 1,00 | 2,90 |
| 7. Úpravy povrchů | S | 4,80 | 100 | 1,00 | 4,80 |
| 8. Dveře | C | 2,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 9. Okna | C | 1,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 10. Vrata | S | 6,80 | 100 | 1,00 | 6,80 |
| 11. Podlahy | S | 7,20 | 100 | 1,00 | 7,20 |
| 12. Elektroinstalace | S | 6,00 | 100 | 1,00 | 6,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 92,82 |
| Koeficient vybavení $K_4$: | | | | | **0,9282** |

**Ocenění**

| | | |
|---|---|---|
| Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m$^3$]: | = | 1 375,- |
| Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu): | * | 0,9282 |
| Polohový koeficient $K_5$ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 0,8000 |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 3,1440 |
| Základní cena upravená [Kč/m$^3$] | = | **3 210,09** |
| **Plná cena:** 49,56 m$^3$ * 3 210,09 Kč/m$^3$ | = | **159 092,06 Kč** |

**Výpočet opotřebení lineární metodou**

Stáří (S): 41 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 41 / 80 = 51,3 %

| | | |
|---|---|---|
| Koeficient opotřebení: (1- 51,3 % / 100) | * | 0,487 |
| **Nákladová cena stavby $CS_N$** | = | **77 477,83 Kč** |
| **Koeficient pp** | * | 0,870 |
| **Cena stavby CS** | = | **67 405,71 Kč** |
| **Garáž - cena zjištěná** | = | **67 405,71 Kč** |

**Pozemky s RD - rekapitulace**

| | | |
|---|---|---|
| **1.1. Pozemky:** | | **424 062,36 Kč** |
| **Stavby a porosty na pozemku:** | | |
| 1.2. RD | | 799 505,53 Kč |
| 1.3. Dílna | | 153 392,66 Kč |
| 1.4. Stodola | | 38 270,48 Kč |
| 1.5. Garáž | | 67 405,71 Kč |
| Stavby na pozemku – celkem | + | **1 058 574,38 Kč** |
| **Pozemky s RD - cena zjištěná celkem** | = | **1 482 636,74 Kč** |

## II) Ocenění tržním porovnáním- metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.
Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány realitní databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz).

Pro srovnání byly dohledány v okolí oceňované nemovitosti starší vesnické rodinné domy v inzerovaném stavu před rekonstrukcí. Všechny by mohly být užívány celoročně k trvalému bydlení, mají hygienické zázemí. Všechny vzorky jsou inzerované jako před rekonstrukcí, ale vzorky č.2 a 3 jsou využitelné i bez kompletní rekonstrukce, stav vzorku č. 1 a 4 se jeví lepší než u oceňované nemovitosti. V koeficientech byla zohledněna velikost staveb (K2) a velikost užívaných pozemků (K4) a napojení a využití inženýrských sítí a vytápění (K5). V koeficientu K6 bylo zohledněno příslušenství - další stavby (dílny, stodoly, garáže) a jejich stav. V koeficientu K7 byly zohledněny právní vady - připlocení části obecního pozemku a nesoulad zákresu staveb v Katastru nemovitostí.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny níže v přehledné tabulce hodnocených prvků a s fotodokumentací v příloze.

| Luhy č.p. 24, Dolní Hbity, okres Příbram | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | |
| č. | K1 - lokalita | K2 - podlahová plocha | K3 - stav | K4 - plocha pozemku | K5 - IS | K6 - Příslušenství | K7 - Jiné |
| | | | | | | | |
| Oceňovaný objekt | Luhy č.p. 24, Dolní Hbity, okres Příbram | 82 $m^2$ | před rekonstrukcí | 604 $m^2$ | elektřina, voda ze studny, jímka, nefunkční ÚT s kotlem na TP, krbová kamna | dílny, stodola, garáž | připlocena část obecního pozemku, nesoulad v KN |
| | | | | | | | |
| 1 | Hrachov č.p. 49, Svatý Jan, okres Příbram | 106 $m^2$ | před rekonstrukcí | 2588 $m^2$ | elektřina, voda ze studny, jímka, ÚT s kotlem na TP | podsklepení, garáž s dílnou, v dobrém stavu | |
| 2 | Dubenec č.p. 57, okres Příbram | 95 $m^2$ | Před rekonstrukcí, dobrý | 421 $m^2$ | E,V,K,P | garáž, dílna v dobrém stavu | |
| 3 | Jablonná č.p. 73, okres Příbram | 90 $m^2$ | před rekonstrukcí, dobrý | 784 $m^2$ | elektřina, vodovod, studna, jímka, kanalizační přípojka na hranici, ÚT s elektrokotlem | dílna, stodola, garáž v dobrém stavu | |
| 4 | Drásov č.p. 26, okres Příbram | 70 $m^2$ | před rekonstrukcí | 984 $m^2$ | elektřina, vodovod, kanalizace, studna, topení akumulační kamna a kamna na TP | dílna. kůlna, garáž, zemní sklípek | |

| č. | Cena požadovaná resp. zaplacená | Koef. redukce na pramen | Cena po redukci na pramen | K1 lokalita | K2 podlahová plocha | K3 stav | K4 plocha pozemku | K5 IS | K6 Příslušenství | K7 Jiné | K1 x ... x K7 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3 690 000 | 1 | 3 690 000 | 1 | 1.1 | 1.1 | 1.5 | 1 | 1.1 | 1.1 | 2.19615 | 1 680 213,10 |
| 2 | 4 850 000 | 1 | 4 850 000 | 1,05 | 1.05 | 1.2 | 0.9 | 1.3 | 1.1 | 1.1 | 1.8729711 | 2 589 468,68 |
| 3 | 3 900 000 | 1 | 3 900 000 | 1 | 1.05 | 1.2 | 1.1 | 1.15 | 1.1 | 1.1 | 1.928619 | 2 022 172,34 |
| 4 | 3 600 000 | 1 | 3 600 000 | 1.05 | 0.95 | 1.05 | 1.17 | 1.15 | 1 | 1.1 | 1.55016736875 | 2 322 329,88 |

| | |
|---|---|
| Celkem průměr | 2 153 546,00 Kč |
| Minimum | 1 680 213,10 Kč |
| Maximum | 2 589 468,68 Kč |
| Směrodatná odchylka - s | 391 501,23 Kč |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | 1 762 044,77 Kč |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | 2 545 047,23 Kč |

Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší

Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší

Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukci na pramen a výsledného koeficientu (K1 * … * Kx).

Komentáře:

| |
|---|
| [K3; č.1] vzorový v lepším stavu |
| [K4; č.1] velká výměra navazujících pozemků |
| [K6; č.1] vzorové v lepším stavu |
| [K1; č.2] rychlé napojení na D4 |
| [K3; č.2] vzorový v lepším stavu, obyvatelný |
| [K5; č.2] kompletní zasíťování, nové ÚT s plynovým kotlem |
| [K6; č.2] vzorové v lepším stavu |
| [K3; č.3] vzorový v lepším stavu, obyvatelný |
| [K6; č.3] vzorové v lepším stavu |
| [K1; č.4] rychlé napojení na D4 |
| [K5; č.4] kompletní obecní zasíťování |

***Tabulka je zpracována prostřednictvím systému INEM***

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena za celek po zaokrouhlení na

**2 154 000 Kč**

# E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Za účelem stanovení obvyklé hodnoty dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz).
Do srovnání byly vybrány starší vesnické rodinné domy v relevantním okolí Dolních Hbitů ve stavu před rekonstrukcí.

## I) Výsledek dle cenového předpisu

| | |
|---|---|
| 1. Pozemky s RD | 1 482 637,- Kč |
| 1.1. Oceňované pozemky | 424 062,36 Kč |
| 1.2. RD | 799 506,- Kč |
| 1.3. Dílna | 153 393,- Kč |
| 1.4. Stodola | 38 270,- Kč |
| 1.5. Garáž | 67 406,- Kč |
| | = 1 482 637,- Kč |

**Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:** **1 482 640,- Kč**

## II) Výsledek dle tržního porovnání pomocí indexů

Pozemky s RD čp.24, Luhy, Dolní Hbity **2 154 000,- Kč**

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

Zjištěná cena se nepromítá do výroku o ceně obvyklé a v rámci posudku je uvedena pro naplnění ust. § 1c vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění.

# F. ZÁVĚR

**Znalecký úkol - odborná otázka:**

Určení obvyklé ceny nemovitých věcí zapsaných na LV 120 pro kat. území Luhy, obec Dolní Hbity, okres Příbram

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na**

**2 154 000,- Kč**

Slovy: Dvamiliónyjednostopadesátčtyřitisíce korun českých

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

**Vypracoval:**

XP invest, s. r. o .- znalecká kancelář - obor Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti

Ing. Jana Petrželová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2026.07.09 09:21:40 +02'00'

V Praze, dne 03.07.2026

Ing. Jana Petrželová
Digitálně podepsal Ing. Jana Petrželová
Datum: 2026.07.10 09:13:43 +02'00'

---

Ing. Jana Petrželová

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2026.07.09 09:21:19 +02'00'

---

Martin Málek

František Kořínek
Digitálně podepsal František Kořínek
Datum: 2026.07.03 15:39:54 +02'00'

---

František Kořínek

# G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 037421/2026.

# H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa
Mapy
Fotodokumentace
Srovnávané nemovitosti

# I. PŘÍLOHY

## Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

### Informace o pozemku

| | |
|---|---|
| Parcelní číslo: | st. 55 |
| Obec: | Dolní Hbity [540129] |
| Katastrální území: | Luhy [688606] |
| Číslo LV: | 120 |
| Výměra [m$^2$]: | 470 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |




### Součástí je stavba

| | |
|---|---|
| Budova s číslem popisným: | Luhy [88609]; č. p. 24; rodinný dům |
| Stavba stojí na pozemku: | p. č. st. 55 |
| Stavební objekt: | č. p. 24 |
| Adresní místa: | č. p. 24 |

Sousední parcely

### Vlastníci, jiná oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|---|---|
| Zárubová Alžběta, Luhy 24, 26263 Dolní Hbity | |

### Nesoulady

| Popis | Řízení |
|---|---|
| Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem | ZDŘ-360/2024-211 |

### Informace o pozemku

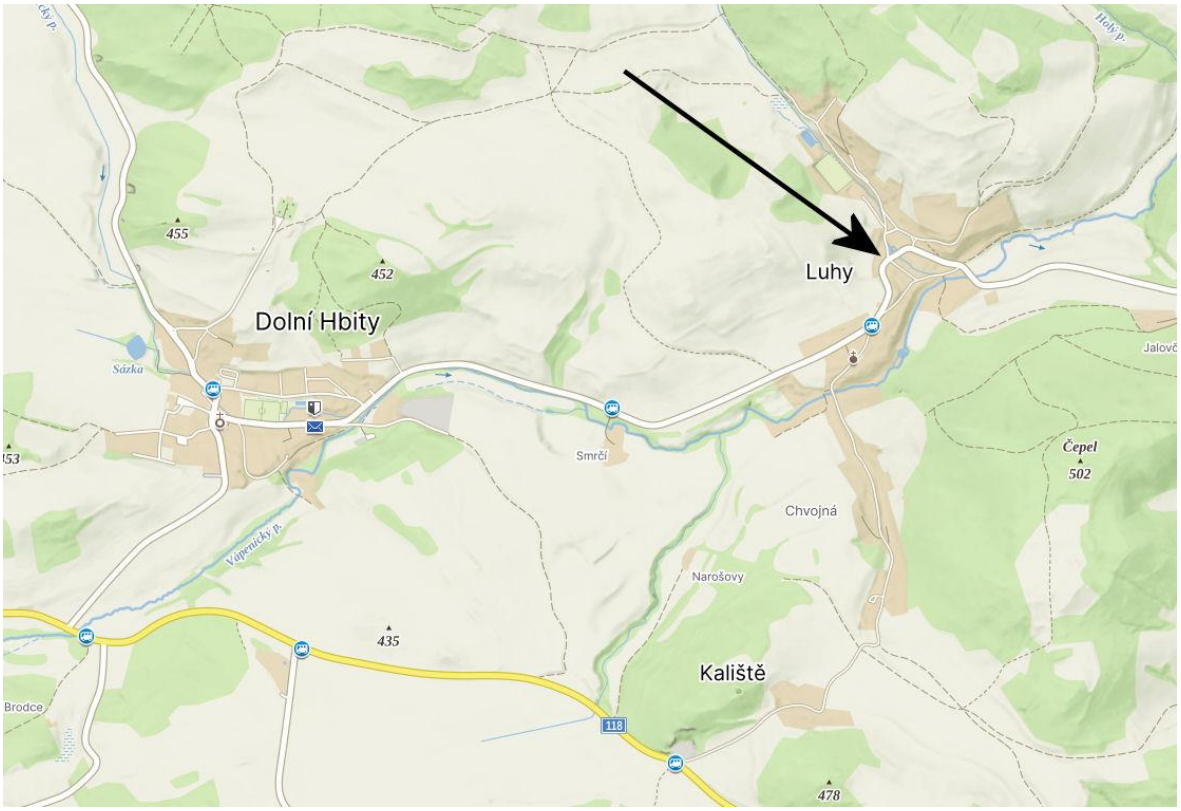
| | |
|---|---|
| Parcelní číslo: | 13 |
| Obec: | Dolní Hbity [540129] |
| Katastrální území: | Luhy [688606] |
| Číslo LV: | 120 |
| Výměra [m$^2$]: | 134 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | KMD |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | zahrada |

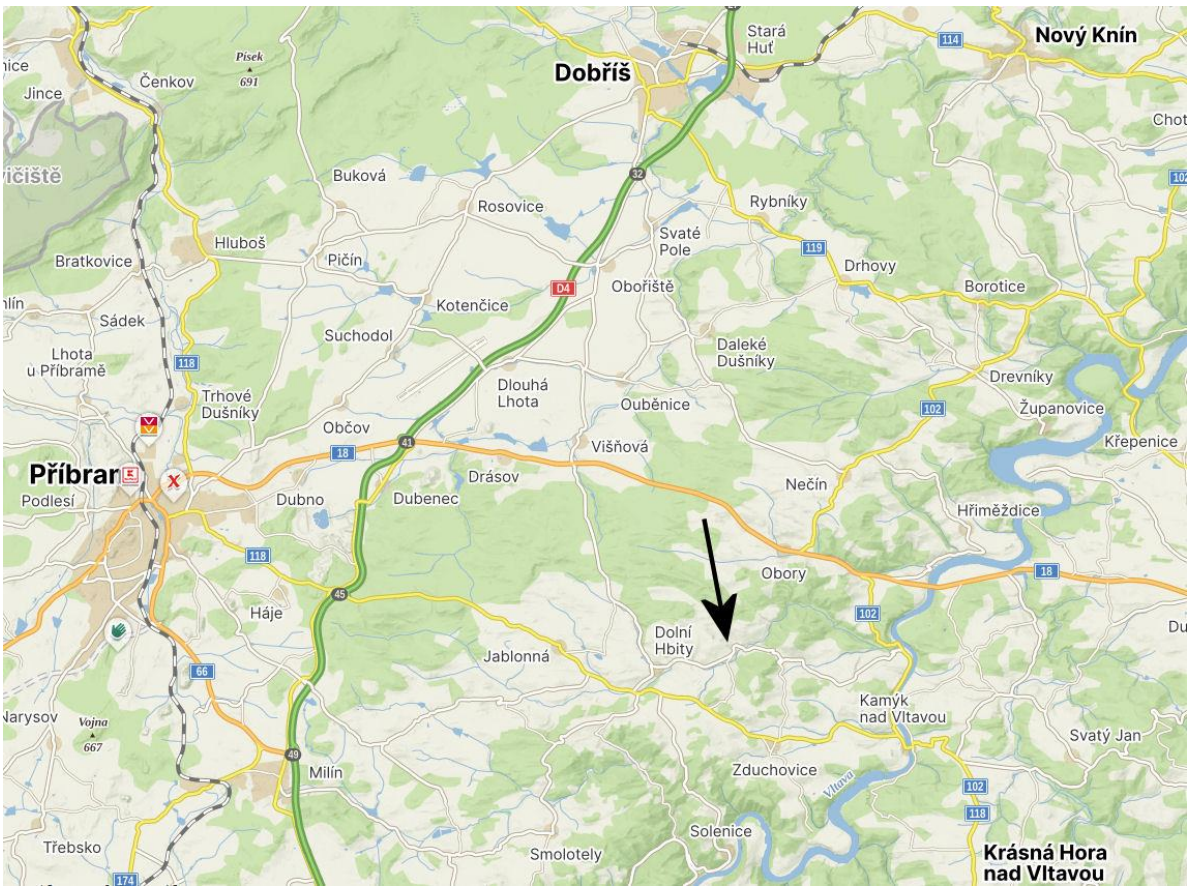



8/1
10/2
12
54/1
54/2
54/3
681
85
15/1
172
30/2
15
13
10/1
9
27/3
116
576/2
113
26
14
27/6
102

**Mapy:**


Luhy


Luhy
Dolní Hbity
Kaliště
Chvojná
Smrčí
Čepel
502
455
452
435
478
Sázka
Vápenický p.
Narošovy
Brodce
118


Dobříš
Nový Knín
Stará Huť
Příbram
Podlesí
Dubno
Dubenec
Drásov
Dlouhá Lhota
Ouběnice
Višňová
Nečín
Hřiměždice
Obory
Dolní Hbity
Jablonná
Kamýk nad Vltavou
Svatý Jan
Zduchovice
Solenice
Smolotely
Krásná Hora nad Vltavou
Milín
Třebsko
Háje
Trhové Dušníky
Občov
Lhota u Příbramě
Sádek
Suchodol
Kotenčice
Obořiště
Svaté Pole
Rybníky
Drhovy
Borotice
Daleké Dušníky
Drevníky
Županovice
Křepenice
Buková
Rosovice
Hluboš
Pičín
Bratkovice
Čenkov
Jince
Písek
691
Vojna
667
Vltava
32
41
45
18
102
118
119
114
66
174

**Fotodokumentace:**













