

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 065304/2024

Obor/odvětví/specializace: obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu id. 1/6 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 626/20, zapsaného na LV číslo 922 katastrální území Hradištko pod Medníkem, obec Hradištko, okres Praha-západ

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171 datová schránka: n23tcnp
Číslo posudku v evidenci znalce: 5839/2024

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ 75128446
Zenklova 2530/23
180 00 Praha 8

Číslo jednací: 132 EX 460/23-33

Počet stran: 28, z toho 10 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 15.08.2024

Vyhotoveno: V Hranicích 20.08.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/6 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 626/20, zapsaného na LV číslo 922

katastrální území Hradištko pod Medníkem, obec Hradištko, okres Praha-západ

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.08.2024 za přítomnosti paní Lucie Staré, tel. 720 534 309.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 13.07.2024, LV číslo 922, k.ú. Hradištko pod Medníkem
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- informace z www.czuk.cz
- informace z územního plánu obce
- informace z realitních serverů
- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena

žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**”

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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.“

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.“

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „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.“

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „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 a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od zadavatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se podařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností. Z tohoto důvodu neproběhlo 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 předmět obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Hradištko, k.ú. Hradištko pod Medníkem
Adresa nemovité věci: Na Mezi, 252 09 Hradištko

Vlastnické a evidenční údaje

Ing. František Ruprecht, Fügnerova 25/42, 290 01 Poděbrady, LV: 922, podíl: 1 / 2
Jan Starý, Ke kurtům 374/21, 142 00 Praha 4, LV: 922, podíl: 1 / 6
SUOPELOS s.r.o., Tyršova 885/24, 702 00 Ostrava, LV: 922, podíl: 1 / 3

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci, pozemek s rekreační chatou nezapsanou v katastru nemovitostí, se nachází v ulici Na Mezi, v zástavbě rekreačních objektů - viz příložená mapka.

Jedná se o samostatně stojící rekreační chatu na svažitém, oploceném pozemku. Chata je samostatně stojící, částečně podsklepená, přízemní bez obytného podkroví, s pultovou střechou a nachází se na pozemku p.č. 626/20. Chata byla postavena před 40 lety. Byla je napojen na rozvod elektro, vodovod ze studny a kanalizaci do žumpy. Vytápění bylo na tuhá paliva, kamna se v objektu nenachází. Příjezd je po asfaltové, svažitě komunikaci. Parkování osobních vozidel je u pozemku.

Pozemek byl na místě identifikován podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemku oprávněným geodetem. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

Povinný byl informován o termínu prohlídky, avšak neposkytl znalci součinnost - viz příloha. Ohledání byla přítomna sestra povinného, která poskytla znalci informace a částečně zpřístupnila objekty. V části objektu se nacházelo hnízdo vos a účastnice prohlídky neměla klíče od sklepa a od skladu - kůlny. Z toho důvodu může posudek obsahovat nepřesnosti. Některé míry a vybavení byly odhadnuty.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rekreační chata podíl 1/6
2. Pozemek podíl 1/6
3. Trvalé porosty podíl 1/6

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Rekreační chata podíl 1/6

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Pozemek s rekreační chatou, nazapsanou v KN
Adresa předmětu ocenění:	Na Mezi 252 09 Hradištko
LV:	922
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-západ
Obec:	Hradištko
Katastrální území:	Hradištko pod Medníkem
Počet obyvatel:	2 411
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 7 741,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{4\,025,00\,Kč/m^2}$

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. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných	III	-0,01

informací z veřejně dostupných zdrojů		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,102}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad
2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	-0,01
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku	II	-0,10

dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Bez vlivu na cenu. Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,830}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,915}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,822}$$

1. Rekreační chata podíl 1/6

Chata je samostatně stojící, částečně podsklepená, přízemní bez obytného podkroví, s pultovou střechou a nachází se na pozemku p.č. 626/20. Není zapsána v katastru nemovitostí. Chata byla postavena před 40 lety. Byla je napojen na rozvod elektro, vodovod ze studny a kanalizaci do žumpy. Vytápění bylo na tuhá paliva, kamna se v objektu nenachází. Během užívání byl minimálně opravován, údržba je v posledních letech zcela zanedbána. Záchod a koupelna bez vody a elektřiny se nachází ve vedlejší stavbě.

Dispoziční řešení: V prvním podzemním podlaží se nachází sklep, přístupný po venkovním schodišti. V prvním nadzemním podlaží se nachází zvětrání, zádveří, pokoj s kuchyňským koutem a pokoj.

Popis konstrukcí a vybavení:

Konstrukce	Provedení
1. Základy	betonové
2. Podezdívka jen u typu I	ano

3. Obvodové stěny	dřevostavba s venkovní omítkou
4. Stropy	s rovným podhledem
5. Zastřešení	pultové
6. Krytina	plechová
7. Klempířské konstrukce	pozinkované
8. Úprava povrchů	omítky, obklady, dřevěné
9. Schodiště	betonové, venkovní
10. Dveře	dřevěné
11. Okna	zdvojená, dřevěná
12. Podlahy	dlažby
13. Vytápění	lokální na tuhá paliva, bez kamen, nefunkční
14. Elektroinstalace	220 V, odpojeno
15. Rozvod vody	vodovod
16. Zdroj teplé vody	ne
17. Rozvod propan-butanu	ne
18. Kanalizace	ano, žumpa
19. Záchod	mimo stavbu
20. Okenice	ne
21. Vnitřní vybavení	umývadlo
22. Ostatní	rozvod televize, nefunkční

Objekt není udržovaný a je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

V ceně objektu jsou přípojky sítí, žumpa, venkovní schody, zpevněné plochy, vrátka a oplocení a vedlejší stavby - koupelna, záchod a sklad.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	5 572,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	3,60*4,00	=	14,40 m ²
1. NP:	3,60*6,10+3,60*3,20+3,40*1,80	=	39,60 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	14,40 m ²	2,00 m
1. NP:	39,60 m ²	2,55 m

Obestavěný prostor

1. PP:	(3,60*4,40)*(2,00)	=	31,68 m ³
1. NP:	(3,60*6,10+3,60*3,20+3,40*1,80)*(2,55)	=	100,98 m ³
zastřešení:	(3,60*6,10+3,60*3,20+3,40*1,80)*(0,20*0,5)	=	3,96 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	136,62 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ F
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkroví	I	-0,01
4. Napojení stavby na síť: Žádné napojení nebo pouze vlastní zdroj el. energie	I	-0,06
5. Vybavení: Pouze WC suché nebo i mino stavbu	II	-0,06
6. Vytápění stavby: Bez vytápění	I	-0,06
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m ²	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 40 let:

$$s = 1 - 0,005 * 40 = \mathbf{0,800}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,800 = \mathbf{0,551}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,830}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 5\,572,- \text{ Kč/m}^3 * 0,551 = 3\,070,17 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 136,62 \text{ m}^3 * 3\,070,17 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 0,830 = 344\,659,29 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \underline{\underline{\mathbf{344\,659,29 \text{ Kč}}}}$$

$$\text{Rekreační chata podíl 1/6 - výchozí cena pro výpočet vlastnického} = \underline{\underline{\mathbf{344\,659,29 \text{ Kč}}}}$$

podílu

$$\text{Úprava ceny vlastnickým podílem} = \underline{\underline{\mathbf{* \quad 1 / 6}}}$$

$$\text{Rekreační chata podíl 1/6 - cena zjištěná} = \underline{\underline{\mathbf{57\,443,21 \text{ Kč}}}}$$

2. Pozemek podíl 1/6

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,830}$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,830 = 0,822$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	4 025,-	0,822		3 308,55

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	626/20	535	3 308,55	1 770 074,25
Stavební pozemek - celkem				535	1 770 074,25
Pozemek podíl 1/6 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	1 770 074,25 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 6

$$\text{Pozemek podíl 1/6 - cena zjištěná celkem} = 295\,012,38 \text{ Kč}$$

3. Trvalé porosty podíl 1/6

Na pozemcích se nachází trvalé porosty.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 770 074,25
Celková výměra pozemku	m ²	535,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	60,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	198 513,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	12 903,35

$$\text{Trvalé porosty podíl 1/6 - celkem:} = 12\,903,35 \text{ Kč}$$

$$\text{Trvalé porosty podíl 1/6 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu} = 12\,903,35 \text{ Kč}$$

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 6

Trvalé porosty podíl 1/6

= 2 150,56 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chata podíl 1/6

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	45,00 m ²
Obestavěný prostor:	136,62 m ³
Zastavěná plocha:	39,60 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	45,00 m ²
Výměra pozemku:	535,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita sračka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Podlahové plochy byly získány přepočtem ze zastavěné plochy koeficientem 0,85.

Srovnatelné nemovitě věci:

Název:	Chata
--------	-------

Lokalita:	Hradištko pod Medníkem			
Popis:	LV 922, k.ú. Hradištko pod Medníkem, usnesení o příklepu ze dne 14.09.2023, podíl id. 1/6 cena 160 500 Kč, V-10429/2023-210			
Užitná plocha:	45,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
963 000	45,00	21 400	1,00	21 400

Název:	Chata			
Lokalita:	Hradištko pod Medníkem			
Popis:	LV 922, k.ú. Hradištko pod Medníkem, usnesení o příklepu ze dne 13.12.2023, podíl id. 1/6 cena 225 000 Kč, V-1511/2024-210			
Užitná plocha:	45,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
1 350 000	45,00	30 000	1,00	30 000

Název:	Chata
Lokalita:	Hradištko pod Medníkem
Popis:	podání: 14.3.2024 cena: 2 400 000 Kč Kupní sml.: V-2551/2024-210 (LISTINY) Listina ID: 83797524010 LV: 1821, 1823 k.ú.: 647543
	Plocha

STAVBA:	U Zvoničky č.e. 1445, Pikovice, Hradištko, okr.			
Praha-západ (chata)				
PARCELA:	st.1923 (zast. plocha a nádv.), kú: Hradištko pod Medníkem			
82 m2				
PARCELA:	584/7 (zahrada), kú: Hradištko pod Medníkem	322 m2		
PARCELA:	584/8 (zahrada), kú: Hradištko pod Medníkem	404 m2		
Užitná plocha:	82,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
2 400 000	82,00	29 268	1,00	29 268

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Znalec neměl přístup do porovnávaných nemovitých věcí.

Minimální jednotková porovnávací cena	21 400 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	26 889 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	30 000 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	26 889 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	45,00 m ²
Vlastnický podíl	* 1 / 6
Výsledná porovnávací hodnota	201 668 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rekreační chata podíl 1/6	57 443,20 Kč
2. Pozemek podíl 1/6	295 012,40 Kč
3. Trvalé porosty podíl 1/6	2 150,60 Kč

Zjištěná cena - celkem: **354 606,20 Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **354 610,- Kč**

slovy: tři sta padesát čtyři tisíc šest set deset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

354 610 Kč

slovy: tři sta padesát čtyři tisíc šest set deset Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chata podíl 1/6

201 667,50 Kč

Porovnávací hodnota

201 670 Kč

Obvyklá cena

201 670 Kč

slovy: dvě stě jeden tisíc šest set sedmdesát Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - srealty.cz, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsanych postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/6 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 626/20, zapsaného na LV číslo 922

katastrální území Hradištko pod Medníkem, obec Hradištko, okres Praha-západ

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znaleci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

S nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady.

Příslušenství:

Přípojky sítí, žumpa, venkovní schody, zpevněné plochy, vrátka a oplocení a vedlejší stavby - koupelna, záchod a sklad.

Obvyklá cena

201 670 Kč

slovy: dvě stě jeden tisíc šest set sedmdesát Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis o sdělení termínu prohlídky	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 5839/2024.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 065304/2024.

V Hranicích 20.08.2024

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

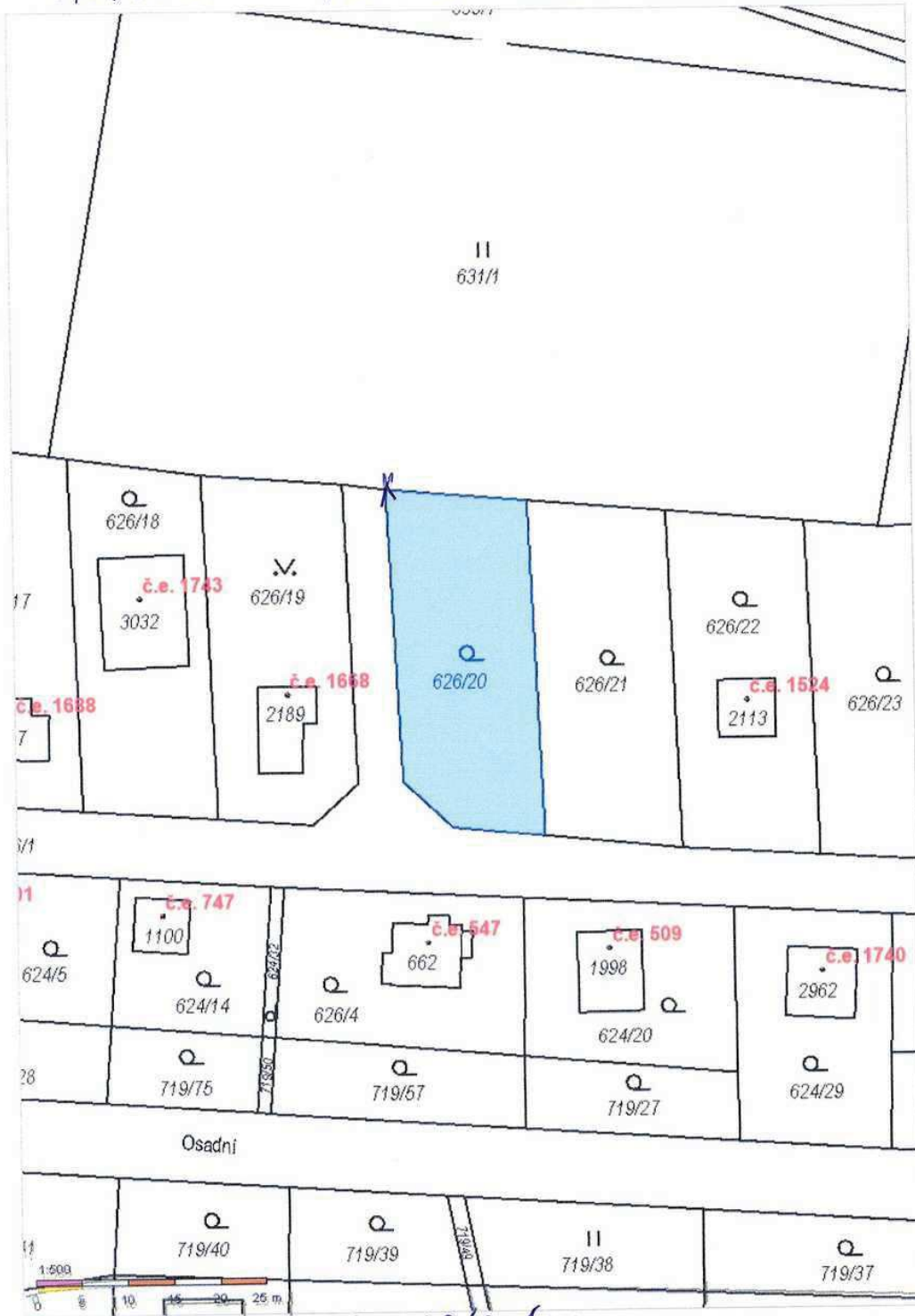
PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 065304/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis o sdělení termínu prohlídky	3

HRADIŠTICO POD MEDNIKEM

LV 922





stav	návrh	
Známé záměry		
OC	OC	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovský charakter bydlení (OC)
	OMS	Plochy obytné malých sídel - venkovský charakter bydlení (OMS)
ZU		Zvláštní určení (ZU)
R		Plochy individuální pobytové rekreace (R)
RR	RR	Plochy individuální pobytové rekreace se zvýšenou ochranou přírody (RR)
RRR		Plochy individuální pobytové rekreace v rozporu se zájmy ochrany přírody (RRR)
R-OC	R-OC	Plochy stávající individuální pobytové rekreace s možností transformace na rodinné bydlení (R-OC)
	LR-OC	Stávající plochy lesních porostů možnost výstavby staveb na bydlení
	NL-OC	Stávající plochy luk a pastvin možnost výstavby staveb na bydlení
SMS	SMS	Plochy smíšeného bydlení s funkcí přechodného ubytování, služeb, drobné výroby a občanské vybavenosti (SMS)
SVO		Plochy smíšené obchodu, nevýrobních služeb a občanské vybavenosti (SVO)
VN		Plochy výrobních služeb, nerušící výroby a skladů (VN)
SP	SP	Plochy sloužící sportu a rekreaci (SP)
ZOS	ZOS	Plochy občanské vybavenosti bez přesné specifikace funkce – ubytovací služby, restaurační služby, obchodní zařízení, služby pro obyvatele apod. (ZOS)
VVS		Plochy veřejného vybavení - mateřské, základní a střední školy (VVS)
VVZ		Plochy veřejného vybavení - zdravotnictví a sociální péče (VVZ)
VVO	VVO	Plochy veřejného a technického vybavení - ostatní (VVO)
DS	DS	Plochy pro dopravu (DS)
	H	Plochy občanského vybavení - hřbitovy (H)
	PV	Plochy veřejných prostranství, veřejná zeleň, parkové úpravy (PV)
LR		Plochy lesních porostů (LR)
ZN		Plochy přírodních nelesních porostů, veřejné zeleně, parků a nespécifikované zeleně ve volné krajině (ZN)
PSZ	PSZ	Plochy sadů a zahrad (PSZ)