

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 038116/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 7102/22
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:	K Ohradám č.e. 480, Svojetice, okres Praha-východ
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	26.06.2023
Zpracováno ke dni:	26.06.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 11.07.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu id. 1/2 rekreačního objektu č.e. 480 a pozemků parc. č. st. 802 a 263/45 v obci Svojetice, okres Praha-východ, katastrální území Svojetice.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

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

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rekreační objekt č.e. 480
Adresa předmětu ocenění:	K Ohradám č.e. 480, Svojetice, okres Praha-východ
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Praha-východ
Obec:	Svojetice
Ulice:	K Ohradám
Katastrální území:	Svojetice

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 26.06.2023. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Holeček Tomáš, Biskupcova 1747/73b, Žižkov, 130 00 Praha 3	1/2
SJM Štěpař Jan a Štěpařová Martina, Na Obci 77, 251 62 Svojetice	1/3
Štěpařová Martina, Na Obci 77, 251 62 Svojetice	1/6

Nemovitosti:

Rekreační objekt č.e. 480 a pozemky parc. č. st. 802 a 263/45 v obci Svojetice, okres Praha-východ, katastrální území Svojetice.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rekreačního objektu

Oceňovaný rekreační objekt je samostatně stojící stavba s 1 nadzemním podlažím a obytným podkrovím.

Základy má betonové izolované, konstrukce objektu je dřevěná a pravděpodobně z části zděná. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky chybí a zateplení pláště není provedeno. Okna v objektu jsou dřevěná zdvojená. Obytné místnosti jsou orientované na východ, jih a západ.

Objekt byl postaven odhadem v letech 1980 - 1990.

Vady rekreačního objektu:

okna: zastaralý prvek

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Objekt nebyl ke dni prohlídky zpřístupněn. Podlahová plocha je odvozena ze zastavěné plochy objektu a činí odhadem 65 m².

Objekt je pravděpodobně napojen na elektřinu, voda je čerpána pravděpodobně ze studny a svod splašků je řešen do jímky. Zemní plyn není zaveden. Vytápění je řešeno zřejmě lokálně kamny.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 399 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků a rostou na něm ovocné a okrasné dřeviny.

Přístup je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě. Rekreační objekt je postaven na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá rekreační lokalitě.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a kulturních zařízení, nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se pobočka České pošty nenachází – nutnost dojezdu.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Vlastník nemá kontakt se sousedy a dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rekreačního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1 + obytné podkrovní
	Objekt byl postaven v roce	odhadem v letech 1980 - 1990
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	dřevěná, zděná
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	živičná lepenka
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	chybí
	Vady domu	okna: zastaralý prvek střecha: bez vad zdívo: bez vad

	Typ oken	dřevěná zdvojená
	Orientace oken obytných místností	východ, jih, západ
	Podlahová plocha	odhadem 65 m ²
	Elektřina	připojení k rozvodné síti
	Vodovod	připojení ke studni
	Svod splašek	jímka
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	lokální kamna
	Popis stavu	dobrý

Popis pozemku rekreačního objektu	Velikost pozemku	399 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup po nezpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	rekreační lokalita
	Poloha v obci	východní okraj obce

	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy; dle znalostí zpracovatele v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 26.06.2023 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 přikládáná 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

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 642,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
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	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{727,00 \text{ Kč/m}^2}$$

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: Bez vlivu	II	0,00
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: 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	III	1,00

- | | | |
|--|-----|------|
| 8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) | III | 1,03 |
| 9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná | III | 0,90 |

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,927}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,867}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,804}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,867}$$

1. Pozemky parc. č. st. 802 a 263/45

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,867$

Index omezujících vlivů pozemku

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

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

Celkový index $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,867 = 0,867$

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	727,-	0,867		630,31	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 802	39	630,31	24 582,09
§ 4 odst. 1	zahrada	263/45	360	630,31	226 911,60
Stavební pozemky - celkem			399		251 493,69

1.2. Chata č.e. 480

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	35 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	4 808,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	39,00 m ²
podkroví:	=	39,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	39,00 m ²	3,00 m
podkroví:	39,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(39)*(3,00)	=	117,00 m ³
podkroví:	(39)*(2,50)/2	=	48,75 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	165,75 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	II	typ E
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: Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na síť: Elektr. proud, voda, žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: WC ve stavbě	III	0,00
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Do 400 m2	II	0,00
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 35 let:

$$s = 1 - 0,005 * 35 = \mathbf{0,825}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,825 = \mathbf{0,701}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,867}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 4\,808,- \text{ Kč/m}^3 * 0,701 = 3\,370,41 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_p = OP * ZCU * I_T * I_P = 165,75 \text{ m}^3 * 3\,370,41 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,867 = 484\,345,61 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{484\,345,61 \text{ Kč}}$$

1.3. Ovocné a okrasné dřeviny

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen	30	7 Ks	1 402,-		1 402,-	9 814,-
třešeň - vysokokmen	30	1 Ks	1 482,-		1 482,-	1 482,-
Součet:					=	11 296,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny:					=	11 296,- Kč

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
zerav západní			30 roků	20,00 ks
Jehličnaté keře I	1 660,-		1 660,-	33 200,-
smrk			30 roků	1,00 ks
Jehličnaté stromy I	15 840,-		15 840,-	15 840,-
Součet:				49 040,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,900
Celkem - okrasné rostliny			=	33 102,- Kč

Ovocné a okrasné dřeviny - zjištěná cena celkem = **44 398,- Kč**

Pozemky parc. č. st. 802 a 263/45 - rekapitulace

1.1. Pozemky: **251 493,69 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Chata č.e. 480 484 345,61 Kč

1.3. Ovocné a okrasné dřeviny 44 398,- Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + **528 743,61 Kč**

Pozemky parc. č. st. 802 a 263/45 - zjištěná cena celkem = **780 237,30 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **780 240,- Kč**

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.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rekreační objekt K Ohradám č.e. 480, Svojetice, okres Praha-východ

K Ohradám č.e. 480, Svojetice, okres Praha-východ				
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku
Oceňovaný objekt	K Ohradám č.e. 480, Svojetice, okres Praha- východ	65 m ²	dobrý	399 m ²
1	Nad Rybníkem č.e. 12, Březí, okres Praha- východ	50 m ²	před rekonstrukcí	742 m ²
2	Havírna č.e. 4132, Černé Voděrady, okres Praha-východ	57 m ²	dobrý	405 m ²
3	Jidaška č.e. 405, Mnichovice, okres Praha-východ	50 m ²	před rekonstrukcí	695 m ²

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K1 x ... x K4	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	52 000,00 Kč	1	52 000,00 Kč	1	1.01	0.9	1.21	1.09989	47 277,46 Kč
2	41 315,79 Kč	1	41 315,79 Kč	1	1	1	1.01	1.01	40 906,72 Kč
3	55 000,00 Kč	1	55 000,00 Kč	1	1.01	0.9	1.19	1.08171	50 845,42 Kč
Celkem průměr									46 343,20 Kč
Minimum									40 906,72 Kč
Maximum									50 845,42 Kč
Směrodatná odchylka - s									5 034,78 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s									41 308,42 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s									51 377,98 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita									
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha									
K3 - Koeficient úpravy: stav									
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku									
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší									

Celkový koeficient úpravy (K1 x...x K4) odráží vysokou podobnost vzorků a oceňované nemovitosti.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$46\,343,20 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 65 \text{ m}^2$$

$$= 3\,012\,308 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

3 000 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

780 240 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

3 000 000 Kč

Cena podílu id. 1/2

1 500 000 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována sračka 20 %. Odůvodnění: poloviční podíl hůře obchodovatelný na realitním trhu

Výsledná cena podílu dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 200 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu id. 1/2 rekreačního objektu č.e. 480 a pozemků parc. č. st. 802 a 263/45 v obci Svojetice, okres Praha-východ, katastrální území Svojetice.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu id. 1/2 předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1.200.000,- Kč

Slovy: jeden milion dvě stě tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti,
Ing. Martina Plachá, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 11.07.2023

.....
Ing. Martina Plachá

.....
Martin Málek

.....
Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

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 038116/2023.

H. SEZNAM PŘÍLOH

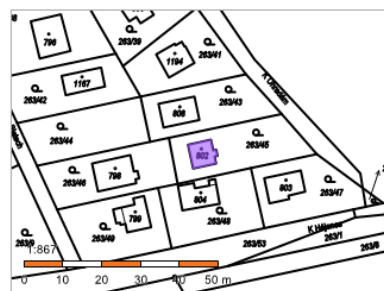
srovnávané nemovitosti, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, fotodokumentace předmětu ocenění

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 802
Obec:	Svojetice [538850]
Katastrální území:	Svojetice [761176]
Číslo LV:	552
Výměra [m ²]:	39
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem evidenčním:	Svojetice [161179] ; č. ev. 480; stavba pro rodinnou rekreaci
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 802
Stavební objekt:	č. ev. 480
Ulice:	K Ohradám
Adresní místa:	K Ohradám č. ev. 480

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Holeček Tomáš, Biskupcova 1747/73b, Žižkov, 13000 Praha 3	1/2
SJM Štěpař Jan a Štěpařová Martina, Na Obci 77, 25162 Svojetice	1/3
Štěpařová Martina, Na Obci 77, 25162 Svojetice	1/6

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

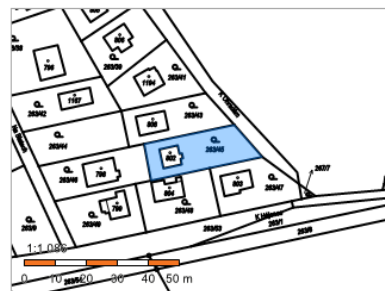
Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	263/45
Obec:	Svojetice [538850]
Katastrální území:	Svojetice [761176]
Číslo LV:	552
Výměra [m ²]:	360
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiné oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Holeček Tomáš, Biskupcova 1747/73b, Žižkov, 13000 Praha 3	1/2
SJM Štěpař Jan a Štěpařová Martina, Na Obci 77, 25162 Svojetice	1/3
Štěpařová Martina, Na Obci 77, 25162 Svojetice	1/6

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
52901	360

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Holeček Tomáš

Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Rekreační objekt, 50 m², Nad Rybníkem č.e. 12, Březí, okres Praha-východ

Celková cena: 2 600 000 Kč

Lokalita: Nad Rybníkem č.e. 12, Březí, okres Praha-východ

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

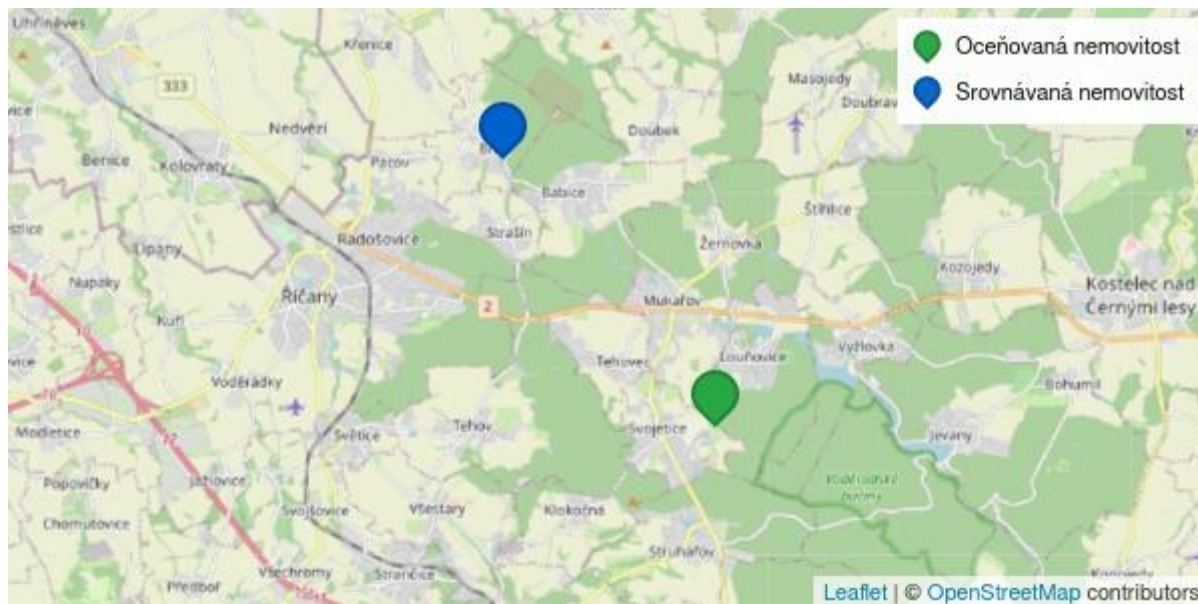
Lokalita	Nad Rybníkem č.e. 12, Břeží, okres Praha-východ	Cena dle KS	2 600 000 Kč
Číslo řízení	V-1670/2023-209	Datum podpisu KS	14.02.2023
Poznámka k ceně	včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu	Konstrukce	Dřevěná
Plocha pozemku	742 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Přízemní	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Zastavěná plocha	50 m ²	Podlahová plocha	50 m ²
Užitná plocha	52 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Septik		

Zprostředkujeme vám exkluzivně prodej dřevěné chaty 52 m² umístěnou na svažitém pozemku o výměře 750m². Objekt se nachází v okrajové části obce Břeží u Řičan 15 m od rybníka v krásné a klidné rekreační oblasti. Chata je v původním stavu, z roku 1920, obývací pokoj s kamny na tuhá paliva, postupně přistavována, terasa, kuchyňka, dílna se suchým WC. Bohužel do chaty není zavedena voda, ani elektřina. Delší dobu je neužívaná, stejně jako pozemek, který je svažitý a poměrně zarostlý keři a stromy (stálé a nálety). Tato oblast je v územním plánu obce zařazena do oblasti určené k individuální rekreaci a lze zde postavit budovu maximálně o dvou podlažích s využitým podkrovím se šikmou střechou. Kanalizace je v plánu obce zhotovit 5 m od hranice pozemku. Obecní vodovod a vedení elektřiny je vzdáleno od pozemku cca 80 m (je možné vyvrtat studnu).

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

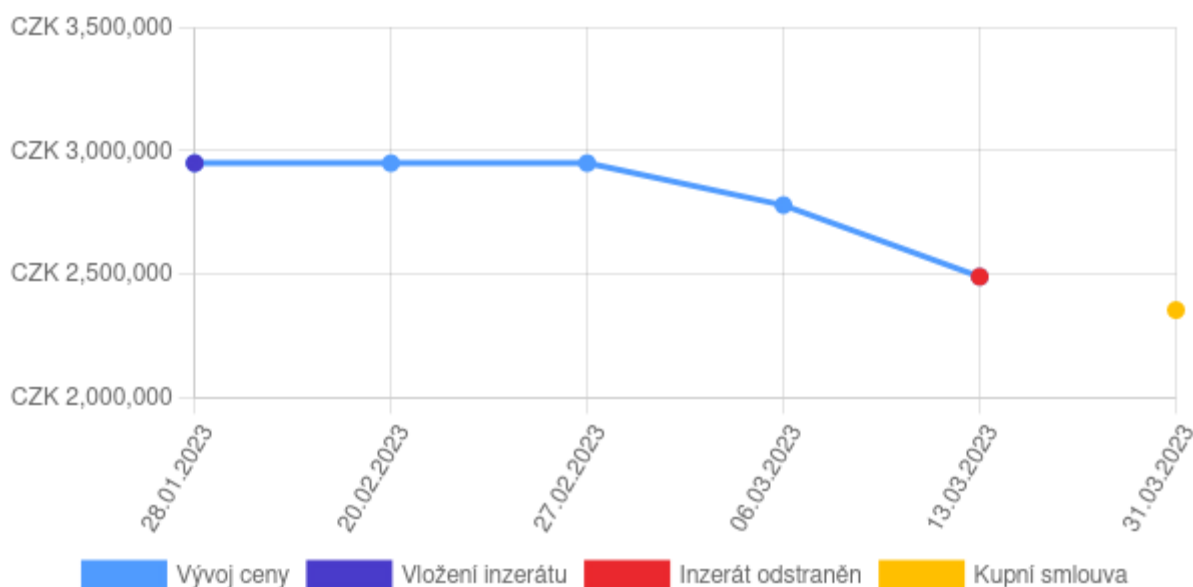


Rekreační objekt, 57 m², Havírna č.e. 4132, Černé Voděradky, okres Praha-východ

Celková cena: 2 355 000 Kč

Lokalita: Havírna č.e. 4132, Černé Voděradky, okres Praha-východ

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

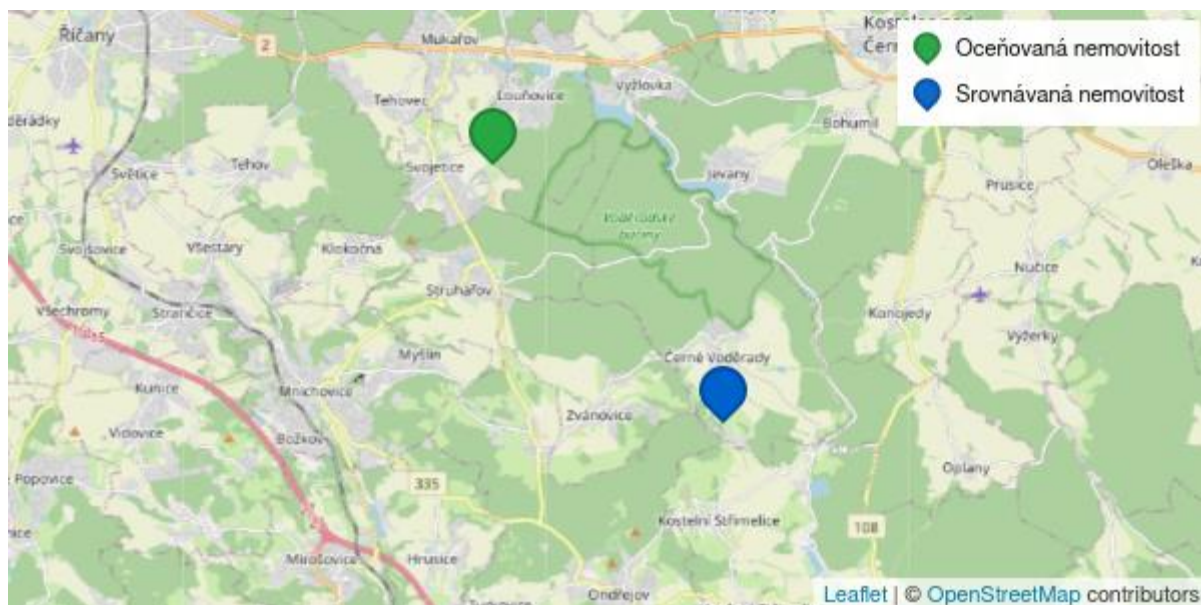
Lokalita	Havírna č.e. 4132, Černé Voděrady, okres Praha-východ	Cena dle KS	2 355 000 Kč
Číslo řízení	V-3627/2023-209	Datum podpisu KS	31.03.2023
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	405 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Patrový
Elektřina	230V a 400V, 230V	Zastavěná plocha	36 m ²
Užitná plocha	57 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Kanalizace	Jímka	Voda	Místní zdroj
Podlahová plocha	57 m ²		

Prodej nemovitosti. Chata 4+1, o užitné ploše 57 m², na vlastním rovinatém pozemku o celkové velikosti 405 m², v obci Černé Voděrady, část Havírna. Chata ve v dobrém stavu, spodní část chaty, první podlaží je zděné - 2x pokoj, 1x koupelna (vana, sprchový kout, umyvadlo, technická místnost, dílna. Druhé podlaží - vstup chodba, jídelna, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, vstup na zastřešenou terasu, a dále vstup do schodech na zahradu. Zahrada - celkově oploceno naprosto nadstandardním GABIONOVÝM plotem, pojezdová brána na dálkové ovládání, venkovní dílna, parkovací stání.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

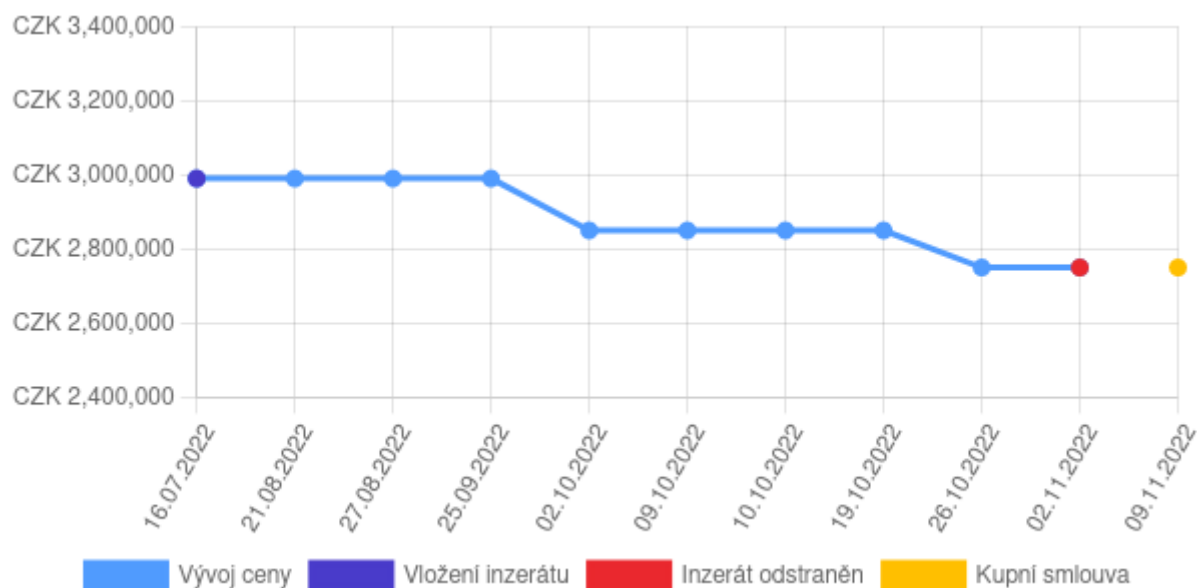


Rekreační objekt, 50 m², Jidaška č.e. 405, Mnichovice, okres Praha-východ

Celková cena: 2 750 000 Kč

Lokalita: Jidaška č.e. 405, Mnichovice, okres Praha-východ

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Jidaška č.e. 405, Mnichovice, okres Praha-východ	Cena dle KS	2 750 000 Kč
Číslo řízení	V-14691/2022-209	Datum podpisu KS	09.11.2022
Poznámka k ceně	Včetně provize RK, právních a finančních služeb.	Konstrukce	Dřevěná
Plocha pozemku	695 m ²	Stav	Před rekonstrukcí
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V a 400V, 230V
Vytápění	Ústřední vytápění	Užitná plocha	50 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Voda	Místní zdroj
Podlahová plocha	50 m ²		

Hledáte klid, pohodu a pěkné místo, kde si odpočínáte od městského života? K prodeji je tato dřevěná chata o velikosti 50 m², ke kompletní rekonstrukci, v oblíbené mnichovické části Jidaška. Výhodou je již schválené stavební povolení na přestavbu do velikosti 65 m², takže se do rekonstrukce můžete pustit okamžitě po převzetí klíčů. V případě zájmu můžeme předložit kompletní stavební projekt. Chata leží na mírně svažitém pozemku o velikosti 695 m² s nádherným výhledem do kraje. Pozemek s kůlnou, skleníkem a maringotkou, která může poskytnout útočiště v době rekonstrukce (aktuálně také k drobné rekonstrukci.) Voda z vydatné studně, odpad je třeba vyřešit.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

