ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 023419/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 1116/24
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Onšovice č.p. 58, Radošovice, okres Benešov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	25.04.2025
Zpracováno ke dni:	25.04.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 25.05.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu 4/9 na pozemku parc. č. st. 64, jehož součástí je rodinný dům č. p. 58, a na pozemcích parc. č. 2029 a 2030, vč. příslušenství, v obci Radošovice, okres Benešov, katastrální území Radošovice u Vlašimi, na listu vlastnictví č. 148.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech 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, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí

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 parc. č. st. 64, 2029 a 2030
Adresa předmětu ocenění:	Onšovice č.p. 58, Radošovice, okres Benešov
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Benešov
Obec:	Radošovice
Katastrální území:	Radošovice u Vlašimi

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 25.04.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce – pan Nusl.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Nusl Jan, Onšovice 58, 25801 Radošovice – podíl 4/9
Nuslová Jitka, Moskevská 1464/61, Vršovice, 10100 Praha 10 – podíl 4/9
Roháček Jan, Krouzova 3050/26, Modřany, 14300 Praha 4 - podíl 1/9

Předmětem ocenění je pouze podíl pana Nusla.

Nemovitosti:

Pozemek parc. č. st. 64, jehož součástí je rodinný dům č. p. 58, a pozemky parc. č. 2029 a 2030, vč. příslušenství, v obci Radošovice, okres Benešov, katastrální území Radošovice u Vlašimi, na listu vlastnictví č. 148.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu - není zakreslena přístavba dílny.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící objekt. Stavba má jedno nadzemní podlaží a půdní prostor, dle sdělení spoluvlastníka jsou však stropy v havarijním stavu a půdu nelze využívat. Dům je částečně podsklepený, dle sdělení spoluvlastníka je sklep také v havarijním stavu, částečně zborcený, nevyužívá se.

Objekt je smíšené konstrukce, bez řádných základů. Stropy jsou dřevěné z kulatiny, střecha je sedlová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky převážně chybí, zateplení není provedeno. Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou špaletová, dveře v ocelových zárubních. Podlahy pouze hliněné kryté deskami a kobercem. V domě není sociální zařízení, dle sdělení přítomných osob není ani suché WC, v domě se však bydlí, situace nebyla vysvětlena. Kuchyňská linka chybí.

Dům je odpojen od distribuce elektřiny. Voda je dostupná ze studny, údaje o studni však nebyly sděleny (stáří ani hloubku spoluvlastník nezná). Svod splašků není řešen. Vodovod, kanalizace ani plyn nejsou v místě dostupné. Vytápění je řešeno lokálně kamny, ohřev vody není.

Stáří domu není známo, dle konstrukcí a stavu odhadnuto na 150 let. Novější je přístavba dílny (již cihlová, zřejmě z konce 50. let). Stav objektu lze charakterizovat jako špatný. Dům není řádně udržovaný, narušené jsou i nosné konstrukce (stropy, sklep, praskliny ve zdech). Dožilé jsou všechny konstrukce krátkodobé životnosti, nejsou řádné podlahy, chybí většina vnitřního vybavení.

Dispozice rodinného domu je 1+1. Vstupuje se do kuchyně, z ní je přístupná 1 užívaná obytná místnost a 1 stavebně neupravená místnost. Podlahová plocha je 55,8 m2.

Domu přiléhá přistavěná dílna o ZP 21,8 m2, užitné ploše 13,9 m2.

Popis pozemku a lokality

Obec Radošovice se nachází v jihovýchodní části okresu Benešov, cca 20 km od okresního města. Má přibližně 400 obyvatel a nemá prakticky žádnou občanskou vybavenost. Je obsluhována autobusovými spoji. Má veřejné rozvody elektřiny, vody a kanalizace (ne však ve všech místních částech).

Oceňované nemovitosti se nachází v místní části Onšovice. Jedná se o oddělenou část obce, cca 1,5 km od sídelní části, bez obslužnosti autobusem. Jedná se o klidnou lokalitu, bez negativních vlivů, v blízkosti rozsáhlejší zeleně. Lokalita je se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Celková výměra pozemků činí 1867 m^2. Pozemky jsou mírně svažité. Převážně nejsou oploceny. Pozemky nejsou standardně přístupné ze zpevněné komunikace, přístup je pěší přes travnatou plochu západně od domu (obecní pozemek), dle satelitních snímků i přítomnosti aut na pozemku je technicky zřejmě možný i nezpevněný příjezd z východu přes soukromé pozemky jiných vlastníků (v ocenění nezohledněno – právně nezajištěno).

Domu přiléhá přístavba dílny, na ni navazují přístřešky bez základů v havarijním stavu. Na pozemcích se nacházejí trvalé porosty (ovocné i okrasné).

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny. Exekuční řízení není zohledňováno.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1 + půda v havarijním stavu
	Podsklepení	částečné - nevyužitelné
	Dům byl postaven v roce	odhadem před 150 lety
	Rozsah rekonstrukce domu	bez rekonstrukce
	Konstrukce	smíšená
	Stropy	dřevěné z kulatiny
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	chybí nebo poškozené
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Vady domu	narušené i nosné konstrukce, dožilé prvky krátkodobé životnosti, vnitřní vybavení převážně chybí, dům bez sociálního zařízení

Popis vnitřních prostor	Dispozice	1+1
	Typ oken	špaletová
	Koupelna(y)	chybí
	Toaleta(y)	chybí
	Typ zárubní	ocelové
	Popis místností a rozměry v m²	1. NP Kuchyně / Kuchyně 13,10 m² Pokoj / Pokoj 23,20 m² Ostatní prostory / Místnost 19,50 m² Podlahová plocha 55,80 m² Podlahová plocha vč. příslušenství 55,80 m²
	Elektřina	odpojeno od distribuce
	Vodovod	studna
	Svod splašek	není
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	kamna
	Řešení ohřevu vody v domě	chybí
	Podlahy v domě	koberce a dřevěné desky
	Popis stavu	špatný

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	1867 m^2
	Trvalé porosty	okrasné i ovocné dřeviny
	Vedlejší stavby	přístavba dílny, přístřešky v havarijním stavu
	Sklon pozemku	mírně svažitý
	Oplocení	pouze částečné od sousední nemovitosti
	Přístupová cesta k objektu	přístup po nezpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci se pobočka České pošty nenachází - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 25.04.2025 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

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 237/2020 Sb., č. 36/2021 Sb., č. 284/2021 Sb., č. 126/2024 Sb. a č. 265/2024 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., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 788,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel - 406 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - obec bez zvláštního hospodářsko-správního významu	IV	0,60
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - sousedí s Vlašimí	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - E, V, K	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka - autobus	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost - bez vybavenosti	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **695,00 Kč/m²**

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 867,00 m²

$R = (200 + 0{,}8 * \sum vp) / \sum vp$

$R = (200 + 0{,}8 * 1\,867{,}00) / 1\,867{,}00 =$ **0,907**

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: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
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: Vlivy snižující cenu - ocenění pouze spoluvlastnického podílu - spolu s bodem 2 celková srážka 10%	I	-0,09

6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	IV	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0	III	1,00

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,900}$

Index polohy pozemku

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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,07
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,727}$

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 $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{1{,}000}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,900 * 1,000 * 0,727 = **0,654**

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	695,-	0,654		454,53

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 64	97	454,53	
Redukční koeficient R = 0,907				412,26	39 989,22
§ 4 odst. 1	zahrada	2029	608	454,53	
Redukční koeficient R = 0,907				412,26	250 654,08
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	2030	1 162	454,53	
Redukční koeficient R = 0,907				412,26	479 046,12
Stavební pozemky - celkem			1 867		**769 689,42**

1.2. Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	150 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 098,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP: 13,7*6,8 = 93,16 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	93,16 m^2	3,50 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(13,7*6,8)*(3,50+2,10/2)	=	423,88 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**423,88 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	93,16 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	93,16 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: na bázi dřevní hmoty - nezateplené; zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
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, studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m2 - přístavba dílny	III	0,10
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti	V	0,40

Koeficient pro stáří 150 let:

s = 1 - 0,005 * 150 = **0,250**

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}600 = \mathbf{0{,}187}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **0,900**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,727**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 4 098,- Kč/m^3 * 0,187 = 766,33 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 423,88 m^3 * 766,33 Kč/m^3 * 0,900 * 0,727= 212 537,55 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 212 537,55 Kč

1.3. Studna

Stáří, hloubka a životnost odhadnuta - spoluvlastník nemá informace, ale studna údajně slouží svému účelu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	10,00 m
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:			
prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč
Základní cena celkem		=	**28 800,- Kč**
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,4810
Upravená cena studny		=	**80 202,24 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 150 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 200 roků
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 150 / 200 = 75,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 75,0 % / 100)	*	0,250
Nákladová cena stavby CS_N	=	**20 050,56 Kč**
Koeficient pp	*	0,654
Cena stavby CS	=	**13 113,07 Kč**

Studna - cena zjištěná = **13 113,07 Kč**

1.4. Trvalé porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	769 689,42
Celková výměra pozemku	m^2	1 867,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	250,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	103 065,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	6 699,23

Trvalé porosty = **6 699,23 Kč**

Pozemky vč. součástí a příslušenství - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		**769 689,42 Kč**
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Rodinný dům		212 537,55 Kč
1.3. Studna		13 113,07 Kč
1.4. Trvalé porosty		6 699,23 Kč
Stavby a porosty na pozemku – celkem	+	**232 349,85 Kč**
Pozemky vč. součástí a příslušenství - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**1 002 039,27 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	4 / 9
Pozemky vč. součástí a příslušenství - cena zjištěná celkem	=	**445 350,79 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.

Onšovice č.p. 58, Radošovice, okres Benešov							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - technická vybavenost	K6 - příslušenství	K7 - přístup
Oceňovaný objekt	Onšovice č.p. 58, Radošovice, okres Benešov	56 m^2	špatný	1867 m^2	E (odpojena), studna, dům bez přípojek	dílna	pouze pěší nebo právně nezajištěný nezpevněný
1	Kondrac č.p. 13, okres Benešov	100 m^2	před rekonstrukcí	1389 m^2	E, studna, jímka, s přípojkami	stodola	ze zpevněné veřejné komunikace
2	V Sedle č.p. 86, Trhový Štěpánov, okres Benešov	80 m^2	špatný	1634 m^2	E, V, K, napojeno, P na hranici	větší vedlejší stavby	ze zpevněné veřejné komunikace
3	Lipiny u Veliše č.p. 1, Veliš, okres Benešov	76 m^2	před rekonstrukcí	802 m^2	E, vodovod, septik, přípojky ano	bez příslušenství	ze zpevněné veřejné komunikace

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m^2 plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 technická vybavenost	K6 příslušenství	K7 přístup	K1 x ... x K7	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	25 000,00 Kč	1	25 000,00 Kč	1	1	1	0.95	1.1	1	1.2	1.254	19 936,20 Kč
2	25 000,00 Kč	1	25 000,00 Kč	1.15	1	1	1	1.15	1.1	1.2	1.7457	14 320,90 Kč
3	19 736,84 Kč	1	19 736,84 Kč	1	1	1	0.8	1.1	0.9	1.2	0.9504	20 766,88 Kč

Celkem průměr	18 341,32 Kč
Minimum	14 320,90 Kč
Maximum	20 766,88 Kč
Směrodatná odchylka - s	3 506,48 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s	14 834,85 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s	21 847,80 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).

Komentář: Do porovnání byly zařazeny prodeje domů ve špatném stavu v relevantním okolí. Zohledněna byla vybavenost lokalit, výměra pozemků, dostupnost inženýrských sítí, příslušenství a přístup. Porovnání je provedeno v cenách za m2. Není specificky řešen technický stav domů či neexistence soc. zařízení u oceňovaného domu, neboť všechny porovnávané nemovitosti jsou určeny k celkové rekonstrukci, kdy by i zachovalejší vybavení či soc. zařízení bylo jistě zbudováno zcela nové.

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

= 1 027 114 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 027 000 Kč

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl ve výši 4/9. Takovýto podíl je hůře obchodovatelný, vlastnická práva jsou omezena, okruh kupujících je limitovaný. Tyto faktory je nutné v ocenění zohlednit srážkou, která je stanovena na 10%.

Celková cena po zaokrouhlení:

411 000 Kč

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

Za účelem určení obvyklé ceny dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle porovnání sjednaných cen. Do porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti v blízkém okolí, prodané v relevantním časovém období. Vzorky byly získány z vlastní databáze systému INEM zpracovatele a prodejní data z údajů katastru nemovitostí. Při porovnání vzorků byly pomocí koeficientů zohledněny všechny podstatné rozdíly mezi nemovitostmi, a to především jejich poloha, velikost pozemků, příslušenství, přístup a dostupnost inženýrských sítí.

Výsledek dle cenového předpisu

445.350 Kč

Výsledek dle tržního porovnání – metoda porovnání pomocí indexů

411.000 Kč

Pro určení výsledné ceny obvyklé je větší váha udělena srovnávací metodě, neboť lépe odráží postavení nemovitosti na trhu (např. přísněji posouzen problematický přístup k domu).

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu 4/9 na pozemku parc. č. st. 64, jehož součástí je rodinný dům č. p. 58, a na pozemcích parc. č. 2029 a 2030, vč. příslušenství, v obci Radošovice, okres Benešov, katastrální území Radošovice u Vlašimi, na listu vlastnictví č. 148.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu na předmětných nemovitých věcech v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

410.000 Kč

Slovy: čtyřistadesettisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 25.05.2025

XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Digitálně podepsal XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář
Datum: 2025.05.26 08:27:25 +02'00'

Jitka Mašínová
Digitálně podepsal Jitka Mašínová
Datum: 2025.05.26 09:31:58 +02'00'

Martin Málek
Digitálně podepsal Martin Málek
Datum: 2025.05.26 08:27:11 +02'00'

František Kořínek
Digitálně podepsal František Kořínek
Datum: 2025.05.26 12:44:47 +02'00'

…… …….. …….

Ing. Jitka Mašínová | Martin Málek | František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

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

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

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 023419/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 64
Obec:	Radošovice [530531]
Katastrální území:	Radošovice u Vlašimi [738549]
Číslo LV:	148
Výměra [m^2]:	97
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:	Onšovice [138533]; č. p. 58; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 64
Stavební objekt:	č. p. 58
Adresní místa:	č. p. 58

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Nusl Jan, Onšovice 58, 25801 Radošovice	4/9
Nuslová Jitka, Moskevská 1464/61, Vršovice, 10100 Praha 10	4/9
Roháček Jan, Krouzova 3050/26, Modřany, 14300 Praha 4	1/9

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Nusl Jan

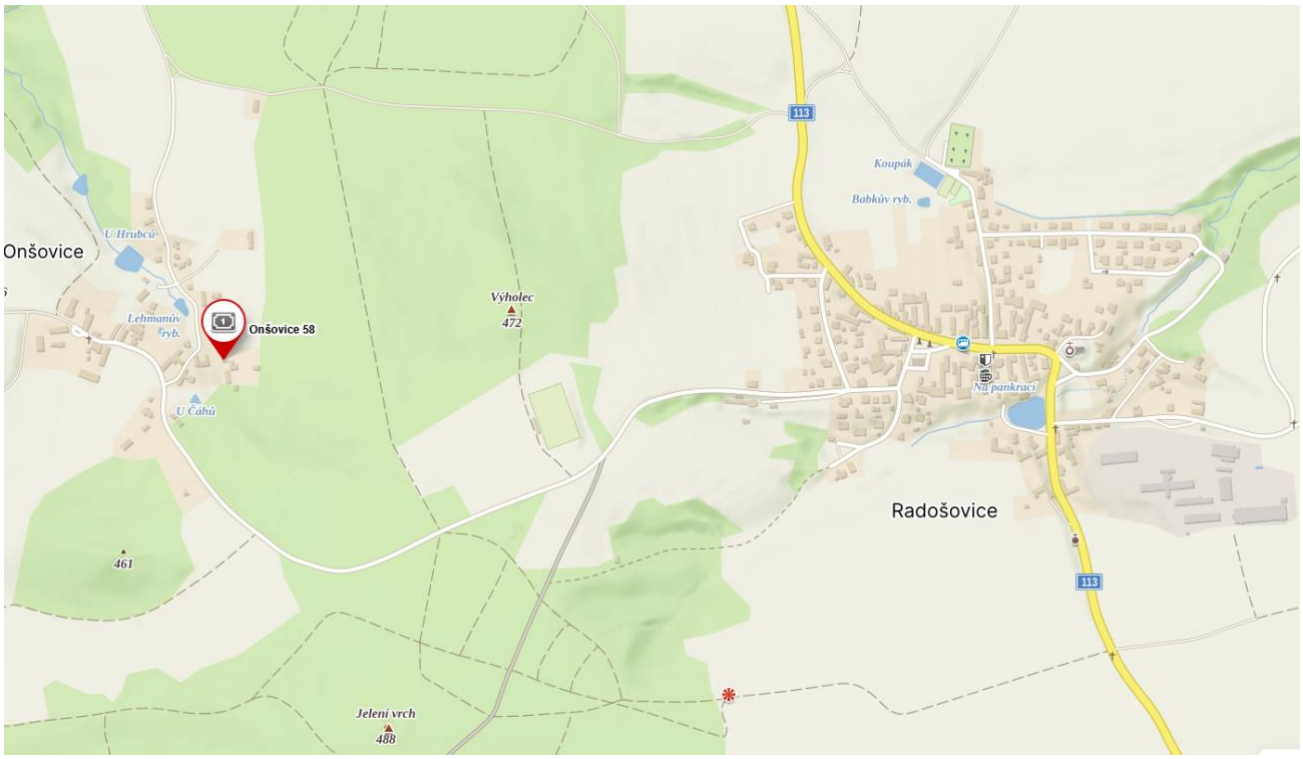
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2029
Obec:	Radošovice [530531]
Katastrální území:	Radošovice u Vlašimi [738549]
Číslo LV:	148
Výměra [m^2]:	608
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2030
Obec:	Radošovice [530531]
Katastrální území:	Radošovice u Vlašimi [738549]
Číslo LV:	148
Výměra [m^2]:	1162
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost

Ortofoto mapa a mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

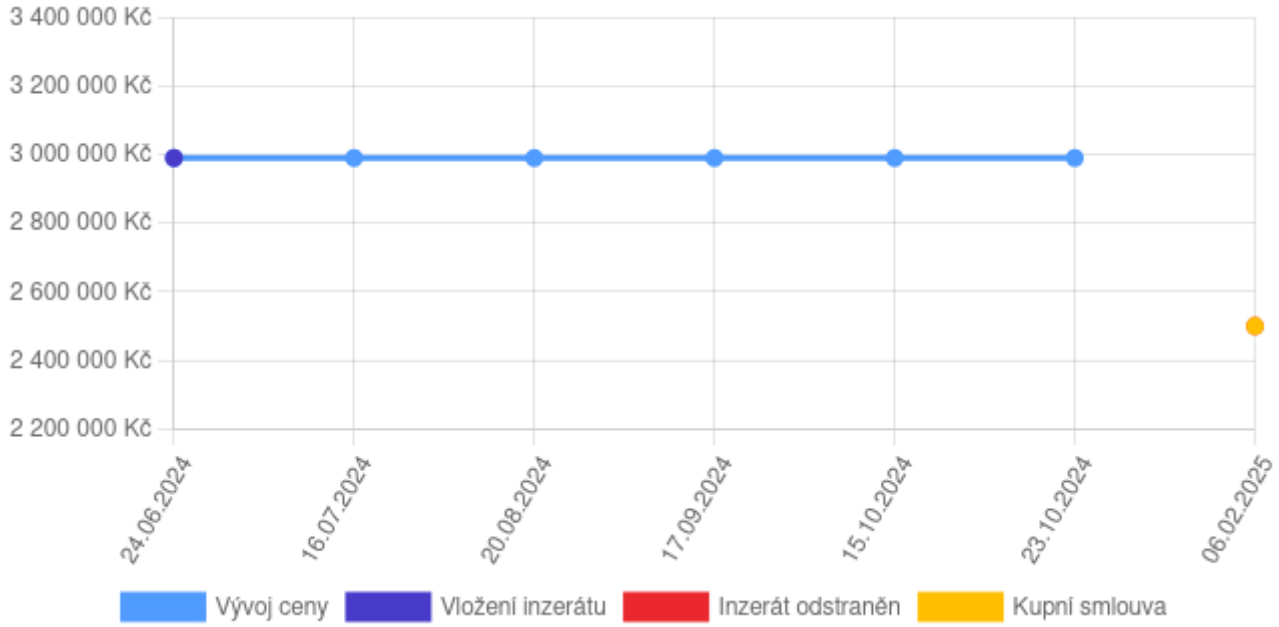
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Kondrac č.p. 13, okres Benešov	**Cena dle KS**	2 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.02.2025	**Číslo řízení**	V-947/2025-201
Poznámka k ceně	včetně provize a právních služeb	**Vlastnictví**	Osobní
Voda	Místní zdroj	**Kanalizace**	Veřejná kanalizace, Septik
Vybaveno	Ne	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ano	**Počet nadzemních podlaží domu**	2
Výtah	Ne	**Elektřina**	120V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Stav**	Před rekonstrukcí
Stav objektu	Před rekonstrukcí	**Konstrukce**	Smíšená
Plocha pozemku	1 389 m^2	**Užitná plocha**	100 m^2
Vytápění	Krbová vložka	**Poloha nemovitosti**	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Vlak	**Typ objektu**	Přízemní

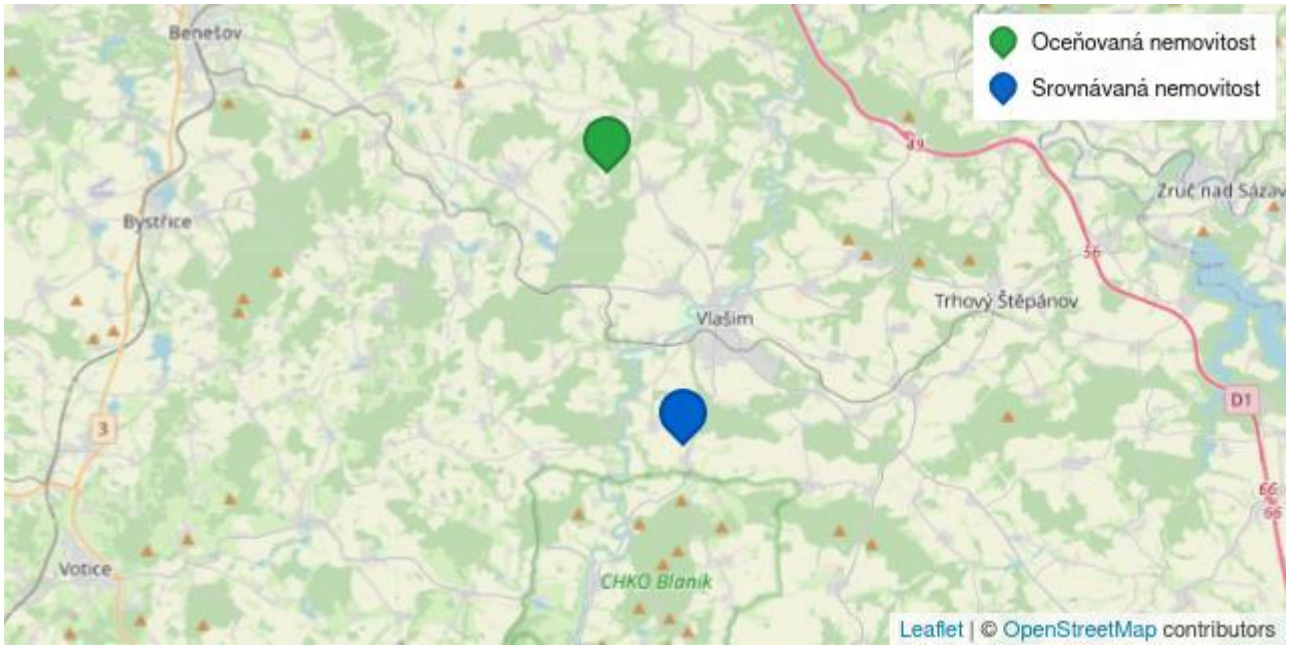
Nabízíme k prodeji jedinečnou zemědělskou usedlost v obci Kondrac, která se nachází pouhé 3 km od města Vlašim. Nemovitost o užitné ploše 100 m² je situována na samostatném oploceném stavebním pozemku o rozloze 1189 m². Objekt je v původním, neudržovaném stavu. Je zde možnost celkové rekonstrukce objektu nebo novostavby. Zavedena elektřina, na pozemku je jímka a studna s rozvodem do objektu. Obec v současné době buduje veřejnou kanalizaci. Na pozemku se nachází dřevěná stodola, taktéž v původním stavu. Součástí prodeje je i navazující pozemek o ploše 200 m², vedený jako travní porost. Klidné prostředí uprostřed přírody na dosah všech služeb, veškerá občanská vybavenost je v 3 km vzdálené Vlašimi. Dobrá dopravní dostupnost do Prahy po D1. Pro více informací kontaktujte makléře.

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

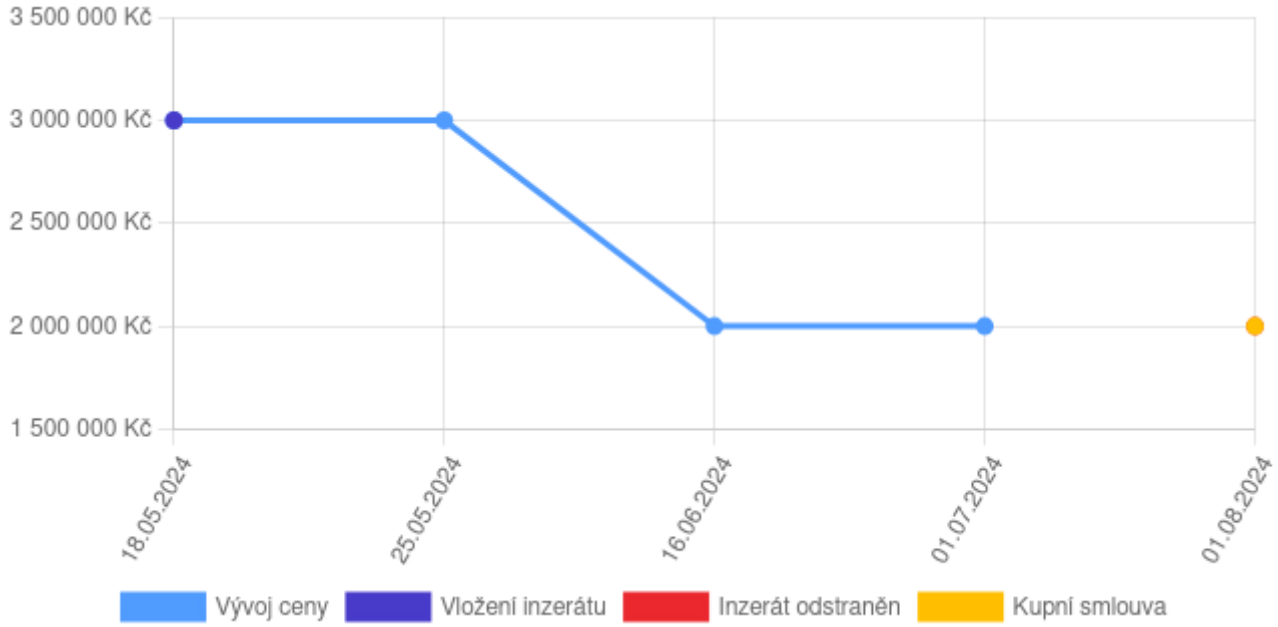
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	V Sedle č.p. 86, Trhový Štěpánov, okres Benešov	**Cena dle KS**	2 000 000 Kč
Právní účinky ke dni	01.08.2024	**Číslo řízení**	V-6288/2024-201
Poznámka k ceně	včetně provize RK	**Voda**	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	**Vybaveno**	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	1	**Přípojky**	Ano
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	**Plyn**	Plynovod
Stav	Špatný	**Stav objektu**	Špatný
Konstrukce	Smíšená	**Plocha pozemku**	1 634 m^2
Užitná plocha	80 m^2	**Plocha zahrady**	1 105 m^2
Poloha nemovitosti	Centrum obce	**Typ objektu**	Přízemní

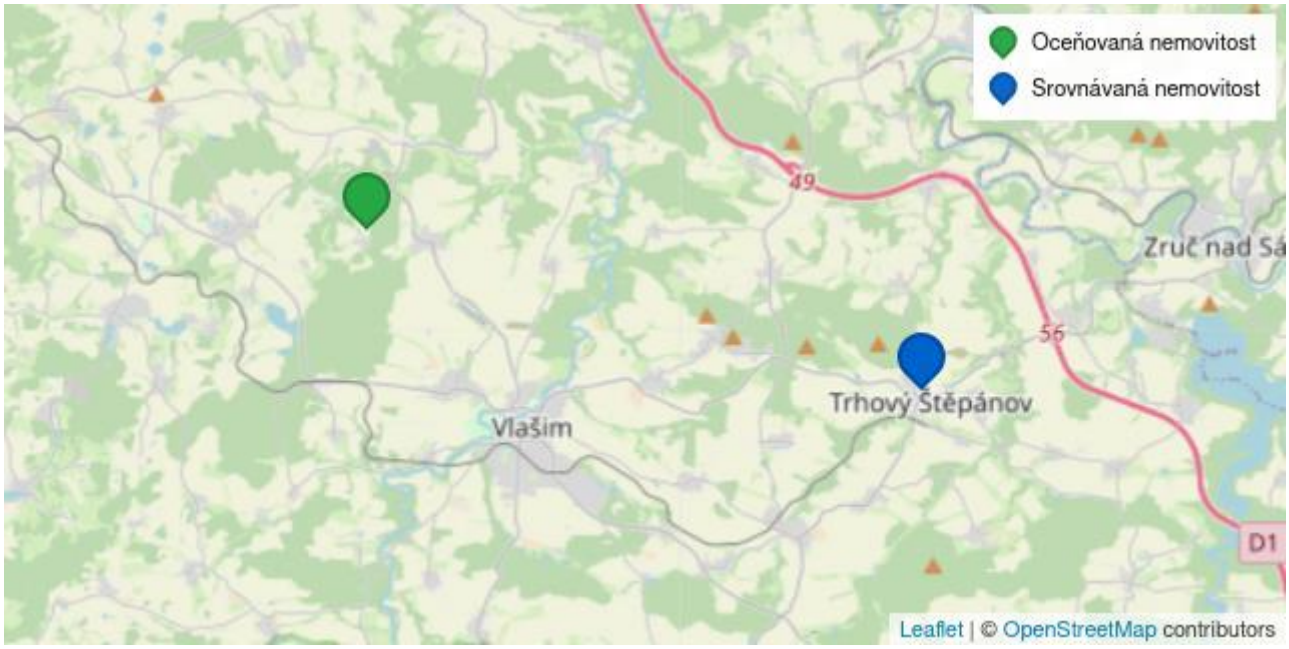
Ke koupi nabízím rodinný dům v centru obce Trhový Štěpánov. Jedná se o objekt rodinného domu v původním stavu/k celkové rekonstrukci na pozemku s úctyhodnou výměrou 1634 m². Objekt je v současnosti neobýván a je napojen na obecní vodovod i kanalizaci. Plyn je na přiveden na hranici pozemku. Obytná část nabízí dispozici 2+1. Vytápění bývalo řešeno kotlem na tuhá paliva, který je v tuto chvíli nefunkční. Dům disponuje půdním prostorem a také vedlejšími stavbami (bývalé chlévy, stodola). Příjezd autem je možný po obecní asfaltové komunikaci. Trhový Štěpánov poskytuje veškerou občanskou vybavenost. Rovněž napojení na dálnici D1 je velmi dobré (EXIT 56 je vzdálen 5 km, tedy asi 7 minut jízdy autem). Rodinný dům má vlastní číslo popisné (86) a nemovitost je zapsána na LV č. 279 (katastrální území Trhový Štěpánov). Na příslušném LV je rovněž vidět, že nemovitost není aktuálně zatížena žádnými omezeními - rád zašlu na vyžádání. Tato nemovitost je vhodná zejména pro ty z Vás, kteří si objekt zvelebíte pro víkendové pobyty, případně pro celoroční bydlení. V případě více zájemců může proběhnout prodej formou neveřejné aukce. Pro více informací a sjednání prohlídky mě určitě kontaktujte.

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

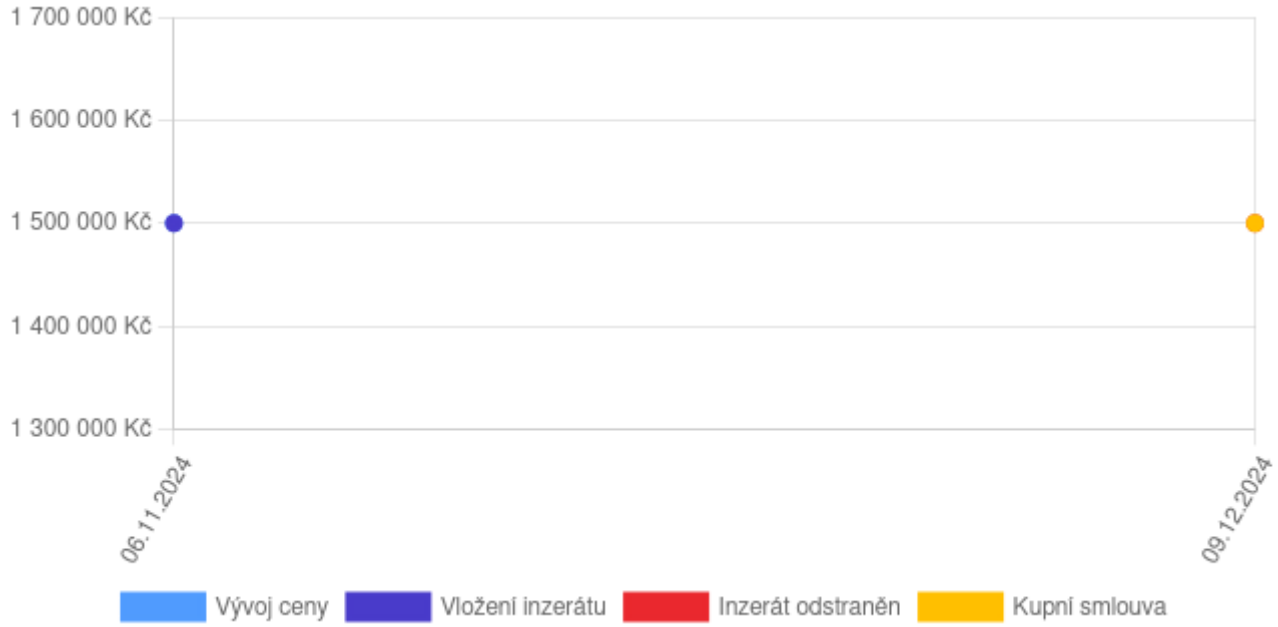
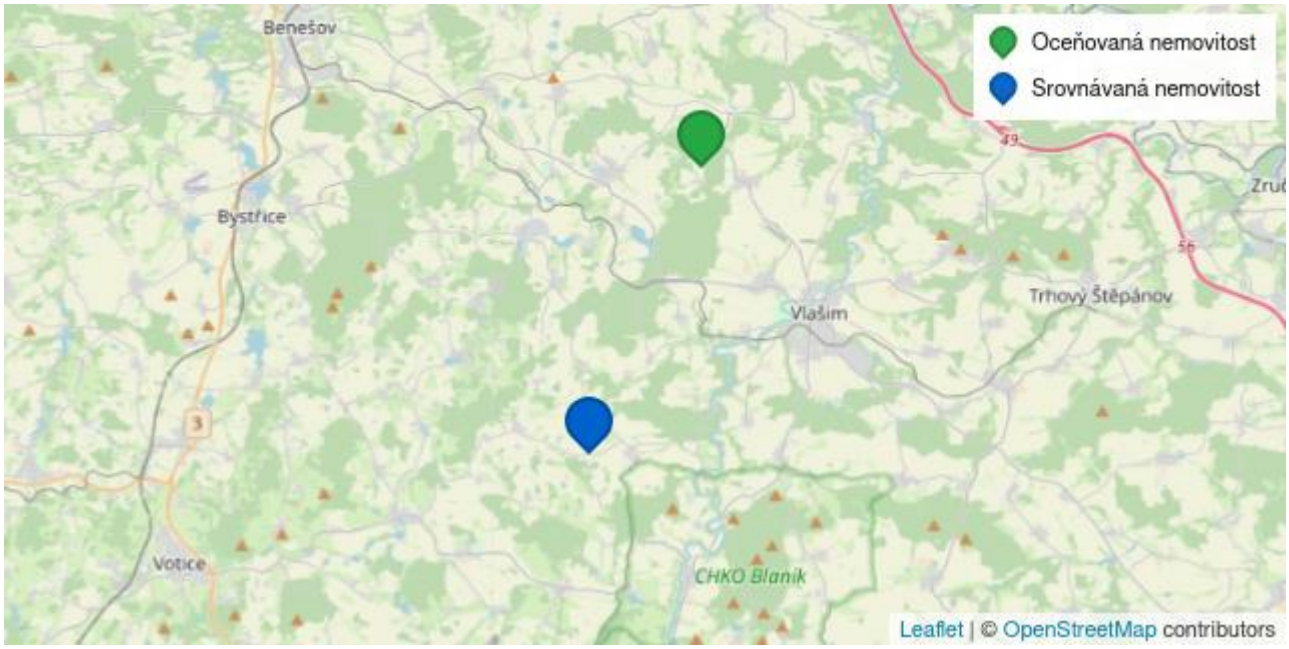
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Lipiny u Veliše č.p. 1, Veliš, okres Benešov	**Cena dle KS**	1 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	09.12.2024	**Číslo řízení**	V-10022/2024-201
Voda	Vodovod	**Kanalizace**	Septik
Vybaveno	Ne	**Garáž**	Ne
Parkovací místo	Ano	**Počet nadzemních podlaží domu**	1
Elektřina	230V	**Energetický štítek (PENB)**	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	**Konstrukce**	Smíšená
Plocha pozemku	802 m^2	**Užitná plocha**	96 m^2
Podlahová plocha	76 m^2	**Plocha zahrady**	706 m^2
Vytápění	Krbová vložka	**Poloha nemovitosti**	Okraj obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	**Dostupnost dopravy**	Dálnice, Autobus, Silnice
Typ objektu	Přízemní		

Na prodej je chalupa v idylické lokalitě Lipin u Velíše, situovaná na samém kraji malebné vesnice. Toto místo je známé svým blízkým spojením s legendami o hoře Blaník, která je symbolem českých pověstí a národní hrdosti. Chalupa je obklopena krásnou přírodou a nabízí klidné a tiché prostředí pro bydlení nebo rekreaci, ideální pro ty, kdo touží po úniku z ruchu města a chtějí si užít klidu v přírodě. Nemovitost je ideální pro ty, kteří hledají projekt k rekonstrukci nebo možnost postavit nový dům na základech původní stavby. S potenciálem pro kompletní přestavbu nebo demolici, máte možnost vytvořit si domov přesně podle svých představ. Nenechte se odradit nutností rekonstrukce, protože tato chalupa nabízí jedinečnou příležitost přetvořit ji v místo, kde se budete cítit jako doma. Nachází se v Lipinách u Velíše, na okraji vesnice, a nabízí výhled na historickou horu Blaník. Tato lokalita je ideální pro milovníky přírody, kteří si chtějí užívat nádherné krajiny a klidného prostředí. Chalupa je skvělou investicí pro ty, kdo hledají klidné místo s velkým potenciálem pro budoucí rozvoj.

2. Fotodokumentace

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



4. Mapové zobrazení