

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 023427/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 2108/22
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:	Bernartice č.p. 22, okres Benešov
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	04.06.2025
Zpracováno ke dni:	04.06.2025
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 18 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 22.07.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny podílu 1/6 na pozemcích parc. č. st. 50/1, jehož součástí je stavba bez čp/če, parc. č. st. 50/2, jehož součástí je rodinný dům č. p. 22, a parc. č. 1648, vč. příslušenství, v obci Bernartice, okres Benešov, katastrální území Bernartice u Dolních Kralovic, na listu vlastnictví č. 19.

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

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. st. 50/1, st. 50/2 a 1648, vč. součástí a příslušenství
Adresa předmětu ocenění:	Bernartice č.p. 22, okres Benešov
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Benešov
Obec:	Bernartice
Katastrální území:	Bernartice u Dolních Kralovic

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 04.06.2025. 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 - p. Sedlák, zástupce spoluvlastníka.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Bulová Marie, č. p. 22, 25765 Bernartice – podíl 1/6
Realitní Podíl R&M, s.r.o., Nad Kajetánkou 1445/29, Břevnov, 16900 Praha 6 – podíl 5/6

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl paní Bulové (1/6).

Nemovitosti:

Pozemky parc. č. st. 50/1, jehož součástí je stavba bez čp/če, st. 50/2, jehož součástí je rodinný dům č. p. 22, a parc. č. 1648, vč. příslušenství, v obci Bernartice, okres Benešov, katastrální území Bernartice u Dolních Kralovic, na listu vlastnictví č. 19.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je samostatně stojící objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží, je částečně podsklepená, má částečně obytné podkroví a částečně půdu.

Dům je cihelné konstrukce. Střecha je sedlová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou plechové. Zateplení pláště není provedeno. Vnitřní omítky jsou vápenné. Okna jsou dřevěná dvojitá. Dveře jsou v ocelových zárubních. Podlahy jsou s parketami nebo keramickou dlažbou. Kuchyňské vybavení chybí. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo je v původní kuchyni, WC je samostatné.

Dům je odpojen od elektřiny. Voda byla zřejmě čerpána ze studny (údaje o studni nejsou dostupné), ale je dostupný i veřejný vodovod. Odpady byly zřejmě svedeny do septiku, k dispozici je možnost napojení na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn není k dispozici. Stavba není vytápěna, ohřev vody není řešen.

Objekt byl postaven zřejmě v druhé polovině 70. let. Je bez rekonstrukce. Veškeré vnitřní vybavení je zastaralé nebo chybí, povrchy jsou zašlé nebo poškozené, v části i se stopami zemní vlhkosti, jsou špatná okna, dveře, staré rozvody, jsou odstraněny radiátory i zdroj vytápění.

V domě je 1 jednotka dispozice 3+1, další (nedokončený) pokoj je v podkroví. V přízemí je zádveří, chodby, WC, koupelna, kuchyně, spíž, 3x pokoj, schodiště; v podkroví je chodba, nedokončený pokoj, a 2 půdní prostory. Dům je částečně podsklepen. Podlahová plocha je 149 m², celková plocha s příslušenstvím (půdy, sklep) je 249,1 m².

Popis pozemku a lokality

Obec Bernartice se nachází na východním okraji okresu Benešov, cca 40 km od okresního města. Má přibližně 230 obyvatel a minimální občanskou vybavenost – obchod a poštu. Je obsluhována příměstskými autobusovými spoji. Má veřejné rozvody elektřiny, vody a kanalizace.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v centru obce. Jedná se o klidnou lokalitu, zastávka autobusu je v dosahu. Lokalita je se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav. Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Celková výměra pozemků činí 1268 m². Pozemky jsou svažité. Jsou oploceny pletivovými díly, dřevěným plotem, část hranic tvoří stavby. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby – stodoly (smíšená konstrukce, zřejmě vyšší stáří než dům).

Nemovitosti nejsou zatíženy žádnými věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1 + částečně obytné podkroví, částečně půda
	Podsklepení	částečné
	Dům byl postaven v roce	1975
	Rozsah rekonstrukce domu	žádná
	Konstrukce	cihlová
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	nezateplené
	Vnitřní omítky	vápenné
	Vady domu	vnitřní vybavení je zastaralé nebo chybí, povrchy jsou zašlé nebo poškozené, v části i se stopami zemní vlhkosti, jsou špatná okna, dveře, staré rozvody, jsou odstraněny radiátory i zdroj vytápění

Popis vnitřních prostor	Dispozice	3+1		
	Typ oken	dřevěná dvojí		
	Koupelna(y)	klasická vana		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Typ zárubní	ocelové		
	Popis místností a rozměry v m ²	1. NP		
		Ostatní prostory	Zádveří	5,30 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	1,50 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,80 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	12,40 m ²
		Pokoj	Pokoj	18,80 m ²
		Pokoj	Pokoj	19,10 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	21,30 m ²
		Ostatní prostory	Spíž	1,70 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	5,80 m ²
		Pokoj	Pokoj	19,90 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště	6,60 m ²
		podkroví		
		Ostatní prostory	Chodba	2,40 m ²
		Pokoj	Pokoj	32,40 m ²
		Příslušenství	Půda	24,90 m ²
		Příslušenství	Půda	32,50 m ²
		suterén		

		Příslušenství	Sklep	42,70 m ²
		Podlahová plocha		149,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		249,10 m ²
	Elektřina	odpojeno od distribuce		
	Vodovod	studna, dostupný vodovod		
	Svod splašek	jímka, dostupná veřejná kanalizace		
	Plynovod	ne		
	Řešení vytápění v domě	chybí		
	Řešení ohřevu vody v domě	chybí		
	Podlahy v domě	parkety, keramická dlažba		
	Popis stavu	před rekonstrukcí		

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	1268 m ²
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	stodoly
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	pletivový plot, dřevěný plot, část hranic tvoří stavby
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	centrum obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	nemovitosti nejsou zatíženy žádnými věcnými břemeny

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 04.06.2025 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 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 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 - 230 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - obec bez zvláštního hospodářsko-správního významu	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Benešov - 40 km	VI	0,80
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: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - obchod, pošta	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **591,00 Kč/m²**

1.1. pozemky

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 268,00 m²

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

$$R = (200 + 0,8 * 1\,268,00) / 1\,268,00 = \mathbf{0,958}$$

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 podílu (celková srážka s bodem 2 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: V ostatních případech - pro tento typ ocenění je hodnota znaku rovna 1.0 | VII | 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 |

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

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: Střed obce – centrum obce	I	0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,081}$$

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,900 * 1,000 * 1,081 = 0,973$$

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		591,-	0,973		575,04
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 50/1	722	575,04	
	Redukční koeficient R = 0,958			550,89	397 742,58
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 50/2	132	575,04	
	Redukční koeficient R = 0,958			550,89	72 717,48
§ 4 odst. 1	zahrada	1648	414	575,04	
	Redukční koeficient R = 0,958			550,89	228 068,46
Stavební pozemky - celkem			1 268		698 528,52

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:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	4 098,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

PP:	=	42,70 m ²
1. NP:	=	157,50 m ²
podkroví:	=	34,80 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
PP:	42,70 m ²	2,20 m
1. NP:	157,50 m ²	2,80 m
podkroví:	34,80 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

PP:	$(42,7) \cdot (2,20)$	=	93,94 m ³
1. NP:	$(157,5) \cdot (2,80)$	=	441,00 m ³
podkroví+zastřešení:	$(34,8) \cdot (2,20) + (95,8) \cdot (0,50 + 4,10/2)$	=	320,85 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	855,79 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	157,50 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	235,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,49		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstandardní nebo mimo stavbu	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 50 = \mathbf{0,750}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13} \cdot 0,750 = \mathbf{0,419}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,900**

Index polohy pozemku **I_P = 1,081**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC \cdot I_v = 4\,098,- \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,419 = 1\,717,06 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP \cdot ZCU \cdot I_T \cdot I_P = 855,79 \text{ m}^3 \cdot 1\,717,06 \text{ Kč/m}^3 \cdot 0,900 \cdot 1,081 = 1\,429\,620,88 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,429\,620,88 \text{ Kč}}$$

1.3. Stodola

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12: S. skladování a manipulace
Svislá nosná konstrukce: zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1252
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	334,00 m ²	3,50 m	1 169,00
Součet	334,00 m²		1 169,00

Průměrná výška všech podlaží v objektu: PVP = $1\,169,00 / 334,00 = 3,50\text{ m}$
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: PZP = $334,00 / 1 = 334,00\text{ m}^2$

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	$(334) \cdot (3,50 + 3,40/2)$	=	1 736,80 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	1 736,80 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>1 736,80 m³</u>

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	13,20	100	0,46	6,07
2. Svislé konstrukce	P	30,40	100	0,46	13,98
3. Stropy	S	13,80	20	1,00	2,76
3. Stropy	C	13,80	80	0,00	0,00
4. Krov, střecha	S	7,00	100	1,00	7,00
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	P	4,20	100	0,46	1,93
8. Úprava vnějších povrchů	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Schody	C	1,80	100	0,00	0,00
11. Dveře	C	2,40	100	0,00	0,00
12. Vrata	S	3,00	100	1,00	3,00
13. Okna	S	3,40	100	1,00	3,40
14. Povrchy podlah	P	2,90	100	0,46	1,33
15. Vytápění	X	0,00	100	1,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80

17. Bleskosvod	C	0,40	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	X	0,00	100	1,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	X	0,00	100	1,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	X	0,00	100	1,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	X	0,00	100	1,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	X	0,00	100	1,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	X	0,00	100	1,00	0,00
24. Výtahy	X	0,00	100	1,00	0,00
25. Ostatní	C	5,20	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					51,77
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5177

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 231,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9398
Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,5177
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0980
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	2 273,49
Plná cena: 1 736,80 m ³ * 2 273,49 Kč/m ³	=	3 948 597,43 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 100 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 80,0 % / 100)

* 0,200

Nákladová cena stavby CS_N

= **789 719,49 Kč**

Koeficient pp

* 0,973

Cena stavby CS

= **768 397,06 Kč**

Stodola - cena zjištěná

= **768 397,06 Kč**

1.4. Trvalé porosty

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
			30 roků	5,00 ks
Listnaté stromy I	19 650,-		19 650,-	98 250,-
Součet:				98 250,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800

Celkem - okrasné rostliny [Kč]	=	58 950,-
Trvalé porosty	=	58 950,- Kč
Pozemky vč. součástí a příslušenství - rekapitulace		
1.1. Pozemky:		698 528,52 Kč
Stavby a porosty na pozemku:		
1.2. Rodinný dům		1 429 620,88 Kč
1.3. Stodola		768 397,06 Kč
1.4. Trvalé porosty		58 950,- Kč
Stavby a porosty na pozemku – celkem	+	2 256 967,94 Kč
Pozemky vč. součástí a příslušenství - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	2 955 496,46 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 6
Pozemky vč. součástí a příslušenství - cena zjištěná celkem	=	492 582,74 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.

Rodinný dům Bernartice č.p. 22, okres Benešov

Bernartice č.p. 22, okres Benešov					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - příslušenství
Oceňovaný objekt	Bernartice č.p. 22, okres Benešov	149 m ²	před rekonstrukcí	1268 m ²	stodola
1	Polipsy č.p. 31, Čestín, okres Kutná Hora	150 m ²	před rekonstrukcí	4098 m ²	kůlny
2	Čáslavsko č.p. 19, okres Pelhřimov	130 m ²	dobrý	1118 m ²	stodola
3	Chlum č.p. 3, okres Benešov	150 m ²	před rekonstrukcí	2213 m ²	stodoly

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 příslušenství	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	5 500 000,00 Kč	1	5 500 000,00 Kč	1	1	1.2	1.25	0.9	1.35	4 074 074,07 Kč
2	3 500 000,00 Kč	1	3 500 000,00 Kč	0.9	0.9	1.15	0.95	1	0.884925	3 955 137,44 Kč
3	3 995 000,00 Kč	1	3 995 000,00 Kč	0.95	1	0.9	1.15	1	0.98325	4 063 056,19 Kč
Celkem průměr										4 030 756,00 Kč
Minimum										3 955 137,44 Kč
Maximum										4 074 074,07 Kč
Směrodatná odchylka - s										65 718,81 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										3 965 037,19 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										4 096 474,81 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 redukcí na pramen a výsledného koeficientu ($K1 * \dots * Kx$).										

Komentář: Do porovnání byly zařazeny prodeje rodinných domů v relevantním okolí. Zohledněny byly rozdíly v lokalitě, výměrách domů i pozemků, stavu domů, příslušenství.

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

= 4 030 756 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

4 031 000 Kč

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl ve výši 1/6. 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%.

Cena podílu po zaokrouhlení:

605 000 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 objektů i užívaných pozemků, technický stav, příslušenství.

Výsledek dle cenového předpisu – podíl 1/6

492.580 Kč

Výsledek dle tržního porovnání – metoda porovnání pomocí indexů – podíl 1/6

605.000 Kč

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny podílu 1/6 na pozemcích parc. č. st. 50/1, jehož součástí je stavba bez čp/če, parc. č. st. 50/2, jehož součástí je rodinný dům č. p. 22, a parc. č. 1648, vč. příslušenství, v obci Bernartice, okres Benešov, katastrální území Bernartice u Dolních Kralovic, na listu vlastnictví č. 19.

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

605.000 Kč

Slovy: šestsetpěttisíc 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

.....
Ing. Jitka Mašínová

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

V Praze, dne 22.07.2025

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 023427/2025.

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. 50/2
Obec:	Bernartice [532568]
Katastrální území:	Bernartice u Dolních Kralovic [602655]
Číslo LV:	19
Výměra [m²]:	132
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 popisným:	Bernartice [2658]  č. p. 22: rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 50/2
Stavební objekt:	č. p. 22 
Adresní místa:	č. p. 22 

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bulová Marie, č. p. 22, 25765 Bernartice	1/6
Realitní Podíl R&M, s.r.o., Nad Kajetánkou 1445/29, Břevnov, 16900 Praha 6	5/6

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
Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva
Zahájení exekuce - Bulová Marie

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 50/2
Obec:	Bernartice [532568]
Katastrální území:	Bernartice u Dolních Kralovic [602655]
Číslo LV:	19
Výměra [m ²]:	132
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

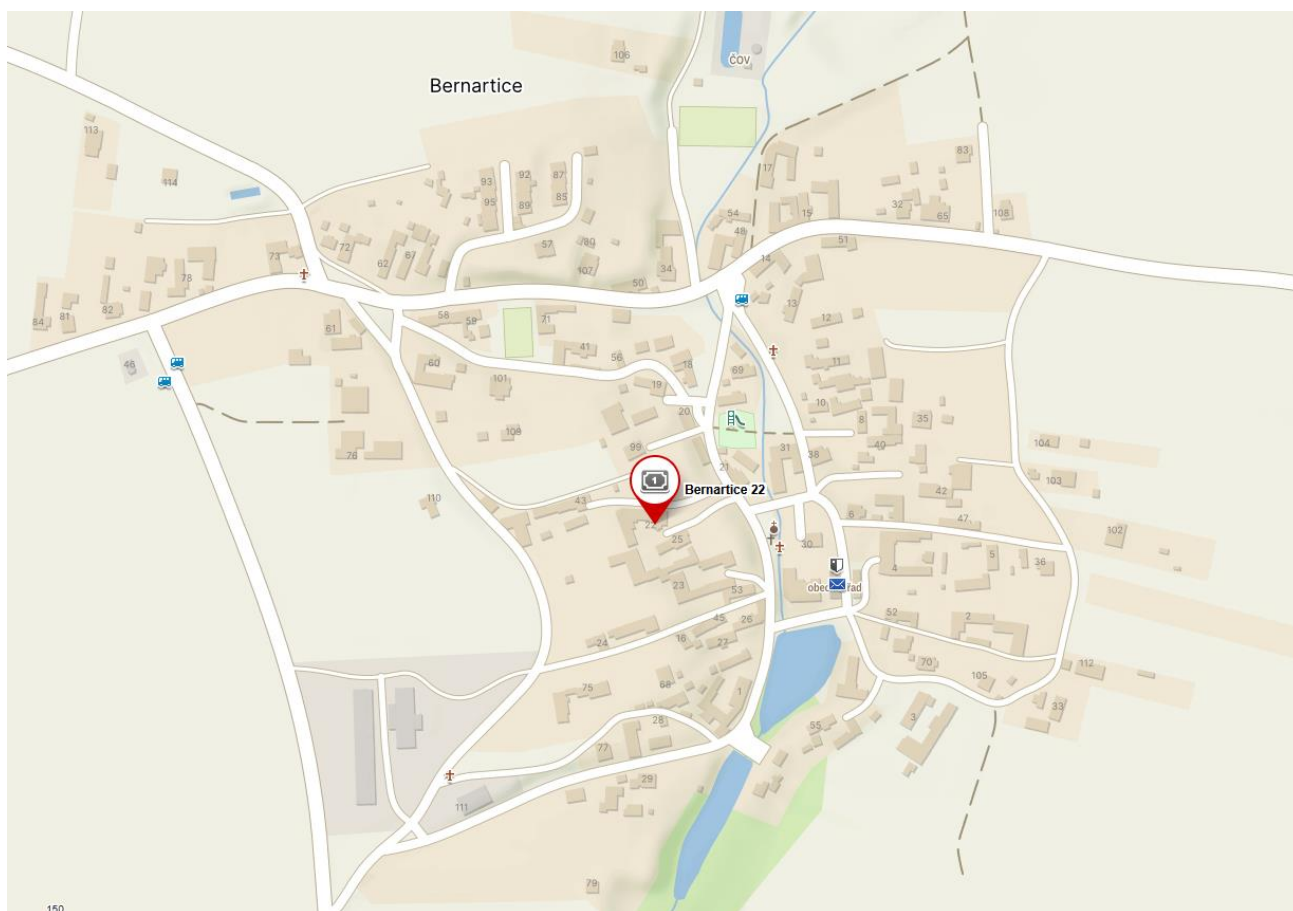
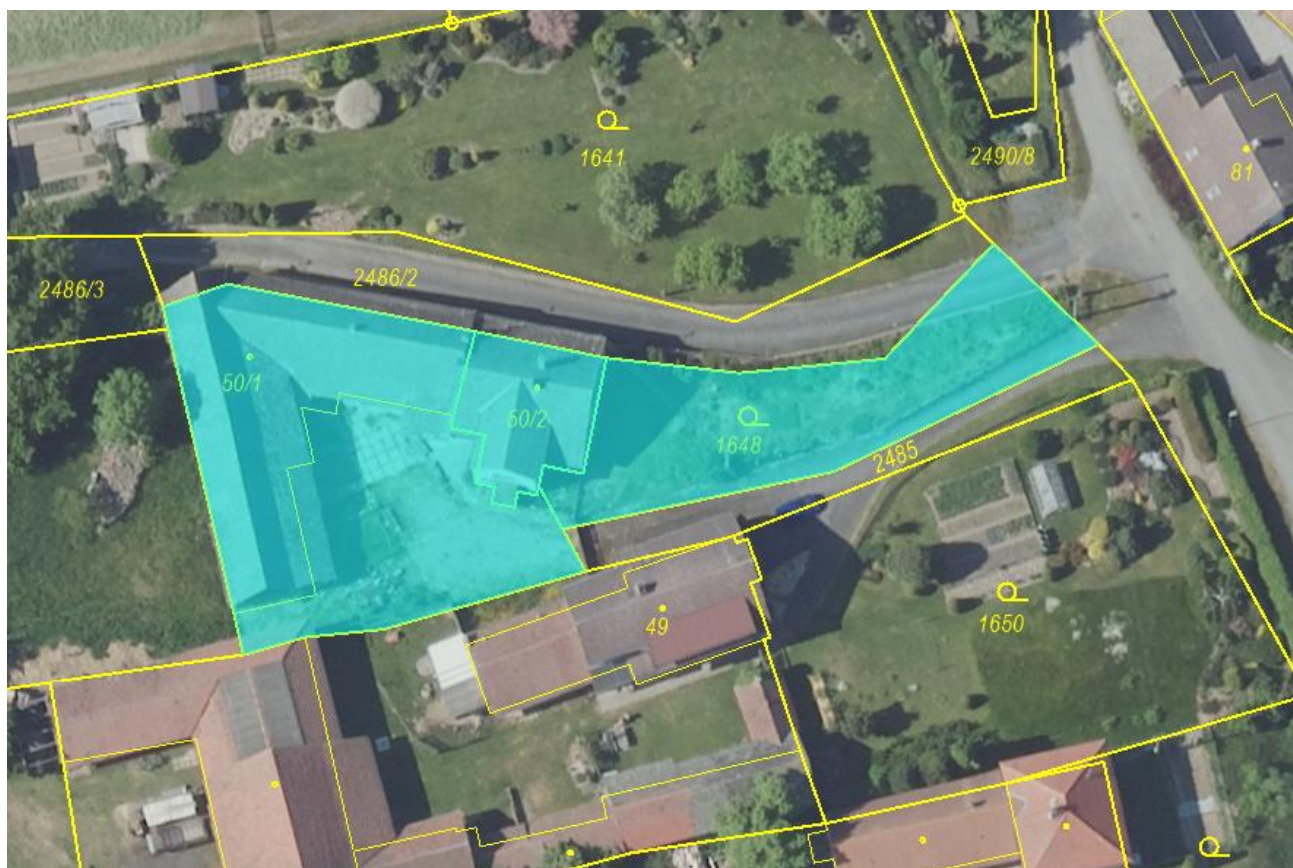
Budova s číslem popisným:	Bernartice [2658] ⓘ; č. p. 22; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 50/2
Stavební objekt:	č. p. 22 ⓘ
Adresní místa:	č. p. 22 ⓘ

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1648 ↗
Obec:	Bernartice [532568] ↗
Katastrální území:	Bernartice u Dolních Kralovic [602655]
Číslo LV:	19
Výměra [m ²]:	414
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



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	Polipsy č.p. 31, Čestín, okres Kutná Hora	Cena dle KS	5 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.05.2025	Číslo řízení	V-2527/2025-205
Voda	Připojení ke studni	Kanalizace	Jímka, Septik
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	2
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Smišená	Plocha pozemku	4 098 m ²
Užitná plocha	150 m ²	Plocha zahrady	3 443 m ²
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Příjezdová cesta	Asfaltová
Dostupnost dopravy	Autobus, Silnice	Typ objektu	Přízemní

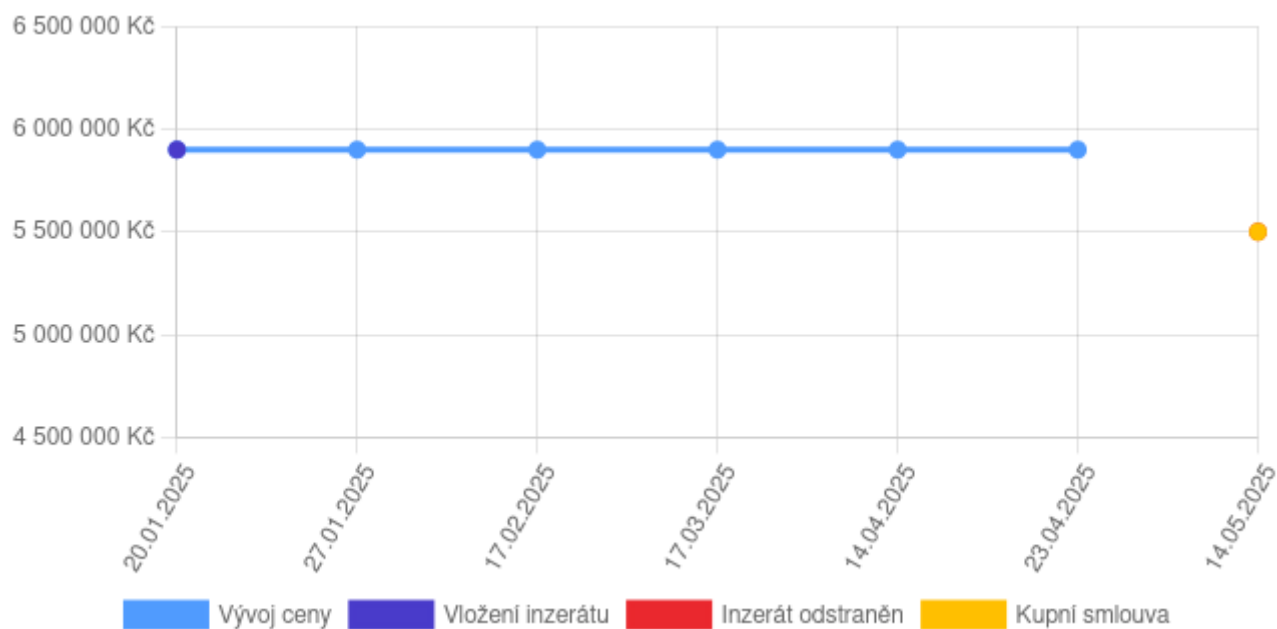
Nabízíme k prodeji dům určený k celkové rekonstrukci, situovaný v malebné obci Čestín č. p. 31 v klidné části obce Polipsy, okres Kutná Hora. Tato malebná nemovitost nabízí ideální místo pro spokojené a klidné bydlení na rozlehlém pozemku o celkové ploše 4098m². Dům s dispozicí 4+1 a užitnou plochou cca 150m² se nachází v okolí přírodních krás, poskytujících jedinečný relaxační prostor pro celou rodinu. Objekt disponuje velkým pozemkem, je částečně podsklepen a má také garáž. K dispozici je také prostorná stodola, ideální pro další úložný prostor nebo možnou přestavbu na relaxační zónu případně k přestavbě na další rodinný dům. Díky samostatné poloze domu je zaručena maximální soukromí a klid. Dům je v současné době vybaven kotlem na tuhá paliva a nabízí možnost dalšího rozšíření obytného prostoru díky velkorysé půdě. V nedalekém Kácově se nachází veškerá občanská vybavenost v podobě Základní a Mateřské školy, pošty a vlakové zastávky. Díky blízkosti dálnice D1 a golfového hřiště Panorama je zajištěn snadný přístup ke všem potřebným službám a zábavě. Tato malebná nemovitost nabízí možnost klidného a pohodlného života v harmonickém prostředí s krásným výhledem do okolí. V současné době probíhají jednání o možném rozdělení pozemku pro zájemce preferující menší plochu nebo například dvojgenerační bydlení. V případě zájmu o prohlídku nebo podrobnější informace neváhejte nás kontaktovat.

2. Fotodokumentace

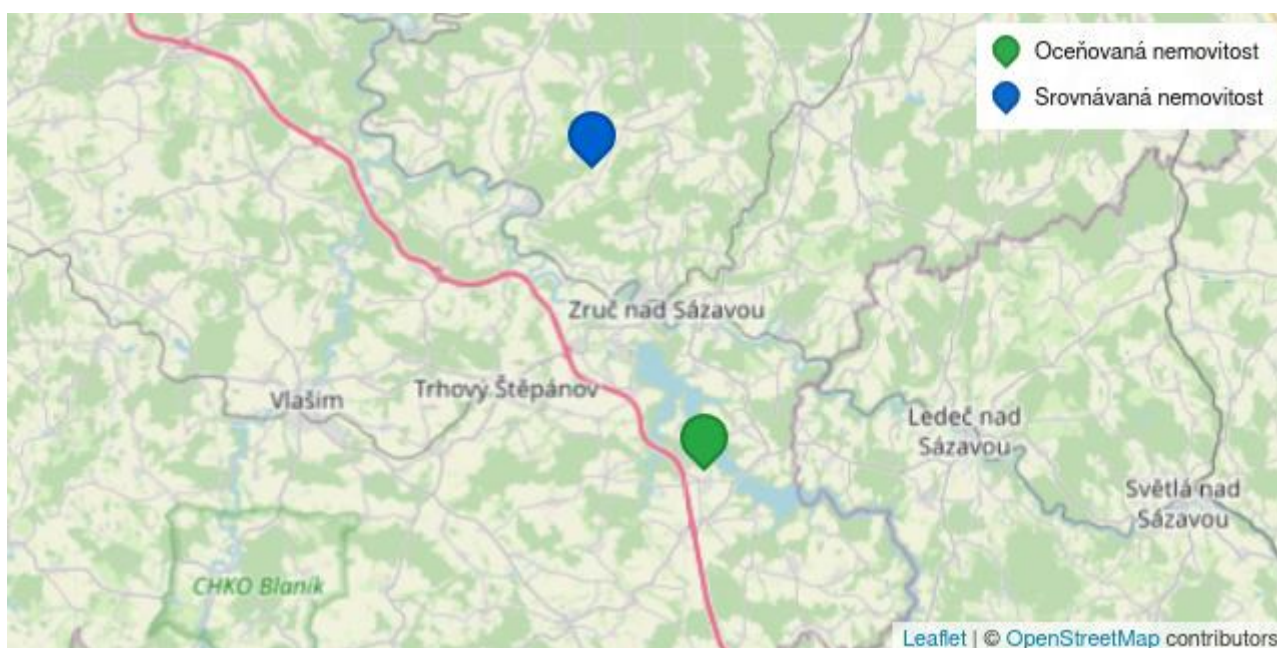




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

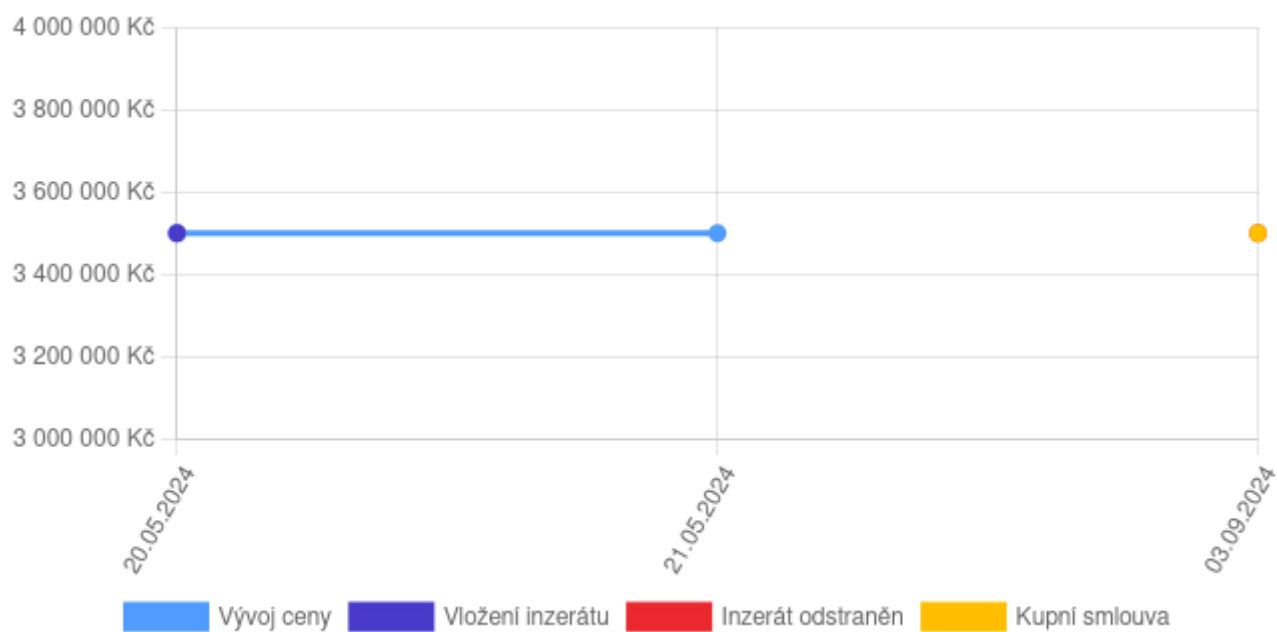
Lokalita	Čáslavsko č.p. 19, okres Pelhřimov	Cena dle KS	3 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	03.09.2024	Číslo řízení	V-4654/2024-304
Voda	Vodovod	Kanalizace	Septik
Počet nadzemních podlaží domu	2	Výtah	Ne
Elektřina	230V, 230V a 400V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Stav	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1 118 m ²	Užitná plocha	350 m ²
Podlahová plocha	130 m ²	Plocha zahrady	834 m ²
Vytápění	Kotel na tuhá paliva, Elektrokotel	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Dálnice	Typ objektu	Patrový

Nabízíme k prodeji 2 podlažní rodinný dům 6+2 v malé obci Čáslavsko, s plochou pozemku 1118 m². Obec se nachází mezi Vlašimí, Pacovem a Červenou Řečicí a písemná zmínka o obci pochází z roku 1545. V okolí jsou lesy, tajemný Blaník i pole, louky a rybníky. V části půdy je možné vybudovat další obytné místnosti. V přízemí domu je kuchyň, 3 pokoje a koupelna s toaletou, v patře pak 3 pokoje, koupelna s WC a vstup na volnou půdu. Na dům navazuje stodola s dílnou. Okolo domu je zahrada s trávníkem. Za zahradou je požární nádrž a úžasný výhled do otevřené krajiny. Dům se nabízí s částečným vybavením, které bude upřesněno na prohlídce. Občanská vybavenost je v Lukavci a dále pak V Pacově. Z IS je k dispozici elektřina (i 380V) vodovod, odpad je sveden do septiku. Vytápění zajišťují lokální topidla na dřevo i elektrické přímotopy. Dálnice D1 je v dostupnosti 10 km. Dům lze využít k rekreaci nebo trvalému bydlení. Dům vyžaduje modernizaci. Prohlídky po domluvě.

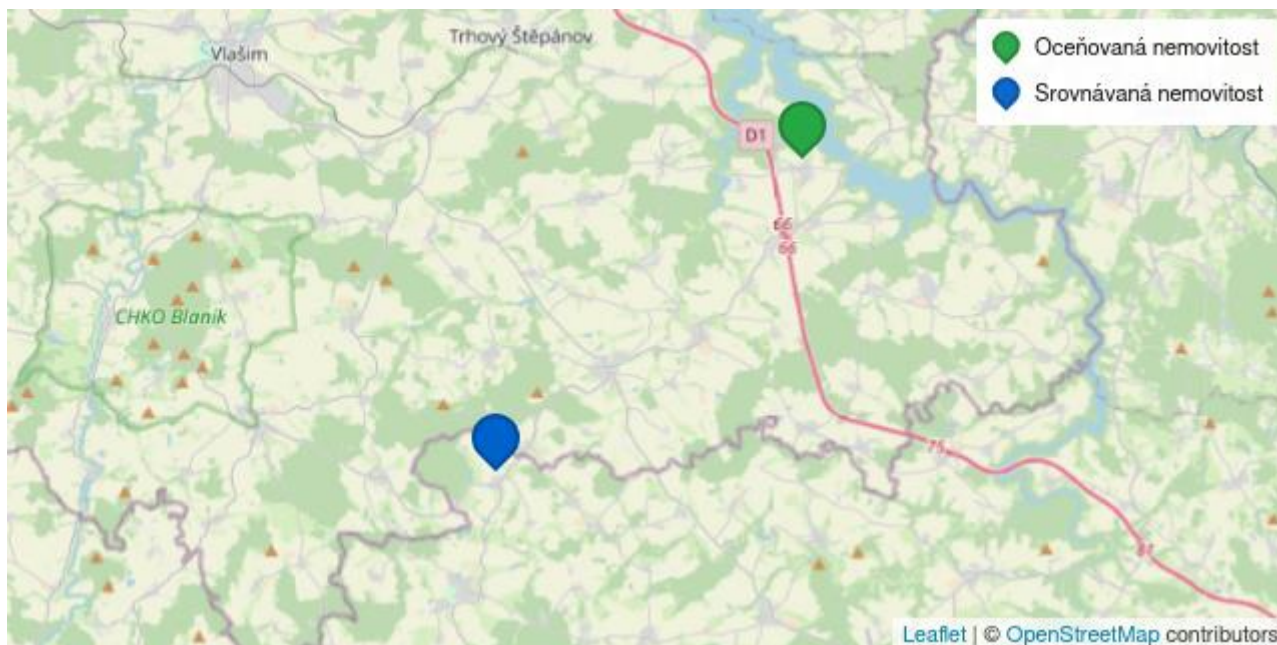
2. Fotodokumentace



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)

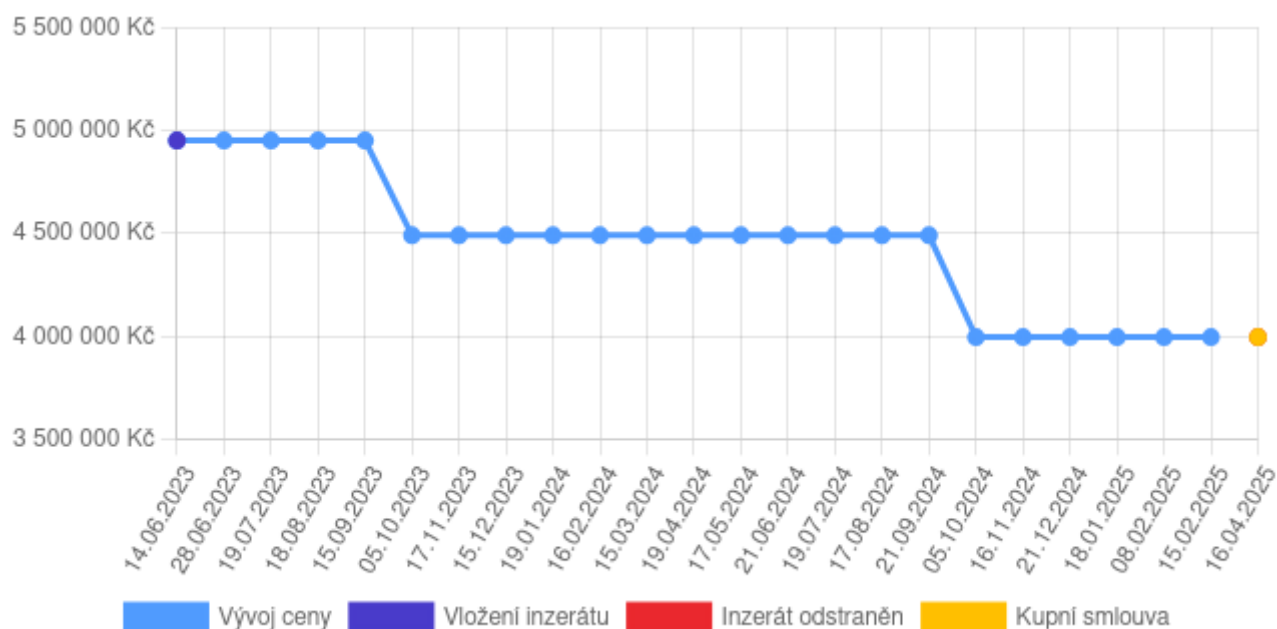
Lokalita	Chlum, okres Benešov	Cena dle KS	3 995 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.04.2025	Číslo řízení	V-2949/2025-201
Poznámka k ceně	uvedená cena zahrnuje právní servis a odměnu RK	Počet nadzemních podlaží domu	1
Elektrina	230V a 400V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Před rekonstrukcí	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	2 213 m ²	Užitná plocha	150 m ²
Podlahová plocha	150 m ²	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Typ objektu	Patrový

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej zemědělské usedlosti v obci Chlum u Vlašimi, okr. Benešov, na pozemku o celkové rozloze 2. 213 m². Stavby jsou situované podél hranic pozemků naproti sobě, dvorek uzavírají vrata, tudíž je zajištěno naprosté soukromí, neboť na druhou stranu pozemku navazuje louka a dále pole. Dispozice: obytná část je z části podsklepená, 1.NP chodby, kuchyň, pokoj, koupelna, spíž. V 2.NP se nacházejí dva pokoje a komora pro úložný prostor, z druhé komory je přístup ke komínu a na střechu. Voda přivedená do domu z vlastní studny na pozemku, WC suché na dvorku. Odpady svedeny do septiku na pozemku. Vytápění je zajištěno kamny na tuhá paliva v jednotlivých místnostech. Na obytnou část navazují dvě stodoly, jedna otevřená, druhá uzavřená. Na protilehlé straně stojí soubor staveb tvořící chlév, sklad na uhlí, sklípek s klenbami a výminek/komora. Střechy jsou bez izolací, krytina pálené tašky. Nemovitost se nachází v centru obce, v blízkosti autobusová zastávka. Chlum má vybudovaný obecní vodovod, který není přiveden k domu. Plná občanská vybavenost v nedaleké Vlašimi vzdálené 8 km, dobře dostupné k D1, exit 49 vzdálený 10. min.. Ač nemovitost vyžaduje rekonstrukci, celková dispozice je jedinečná pro své uzavření a maximální soukromí. Doporučuji osobní prohlídku. Pro více informací volejte na uvedené telefonní číslo. Ev. číslo: 643511. více

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

