

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 055084/2024

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/4 vzhledem k celku na nemovitostech - rekreační chatě č. ev. 329 postavené na pozemku parc.č. St. 467, stavbě bez čp/če (garáž) postavené na pozemku parc.č. St. 682 a na pozemcích parc.č. St. 467, parc.č. St. 682 a parc.č. 33/3, vše v k.ú. Brnky, v obci Zdiby, v okrese Praha - východ se všemi součástmi a příslušenstvím.

Znalec: Ing. Jitka Križáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 1908-07-2024

Zadavatel: Soudní exekutor Exekutorského úřadu pro Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický,
Ph.D.
Evropská 663/132
160 00 Praha 6

Číslo jednací: 067 EX 208115/11-148

OBVYKLÁ CENA

3 868 000 Kč

Počet stran: 24 a 11 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 28.06.2024

Vyhotoveno: V Praze 04.07.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/4 vzhledem k celku na nemovitostech - rekreační chatě č. ev. 329 postavené na pozemku parc.č. St. 467, stavbě bez čp/če (garáž) postavené na pozemku parc.č. St. 682 a na pozemcích parc.č. St. 467, parc.č. St. 682 a parc.č. 33/3, vše v k.ú. Brnky, v obci Zdiby, v okrese Praha - východ se všemi součástmi a příslušenstvím.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 208115/11.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 28.06.2024 za přítomnosti znalce Ing. Jitky Křižákové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV 1516 pro k.ú. Brnky k datu 2.4.2024

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 208115/11-148 ze dne 15.4.2024

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

Fotodokumentace z místního šetření

Informace získané při místním šetření

Záznam z venkovní obhlídky

El. náhled do územního plánu obce

Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)

Měření v katastrální mapě (na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>)

Aplikační portál Marushka

Podklady dostupné na [cuzk.cz](https://www.cuzk.cz)

Databáze porovnatelných nemovitostí Valuo

Cenová mapa společnosti OctopusPro, s.r.o. - aplikace <https://ikarus21.cz/>

Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017

Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009

Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

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

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

porovnáním."

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

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

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

Definice dle vyhlášky 488/2020 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby."

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Zdiby, k.ú. Brnky
Adresa nemovité věci: Oblouková, 250 66 Zdiby

Vlastnické a evidenční údaje

Karel Albrecht, Violková 474/11, 102 00 Praha 10, LV: 1516, podíl: 1 / 4
Richard Albrecht, Oblouková č. ev. 329, 250 66 Zdiby, LV: 1516, podíl: 3 / 4

Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozdíly mezi dokumentovaným a skutečným stavem oceňované nemovitosti. Objekt je v katastru nemovitostí evidován jako objekt pro rodinnou rekreaci, svým stavebně technickým uspořádáním i pravděpodobným způsobem využití odpovídá rekreační chatě a takto jej tedy oceňuji.

Místopis

Obec Zdiby se nachází 9 km severně od centra hlavního města Prahy, jen několik desítek metrů od hranice městské části Praha - Dolní Chabry. Leží v okrese Praha - východ ve Středočeském kraji. Dostupnost do Prahy je výborná jak díky systému PID, tak i z hlediska dopravy vlastním autem (obec leží několik set metrů od nájezdu EXIT 1 dálnice D8 z Prahy do Teplíc. Oceňovaná nemovitost se nachází v jihozápadní části obce Zdiby v části obce Brnky v lokalitě stávajících rekreačních objektů, které jsou v posledních letech zčásti proměňována na objekty pro trvalé bydlení. V obci lze nalézt veškerou základní občanskou vybavenost (základní škola 1. stupně, mateřská škola, síť obchodů a restaurací, pošta, obecní úřad, síť služeb)

Statistické údaje

Statut: Obec

Počet částí: 4

Katastrální výměra: 969 ha

Pošta: Ano

Škola: Ne

Zdravotnické zařízení: Ano

Policie: Ne

Kanalizace (ČOV): Ano

Vodovod: Ano

Plynofikace: Ano

Zdroj: (mesta.obce.cz)

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - smíšená zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

33/2

Obec Zdiby, Průběžná 11, Veltěž, 25066 Zdiby

Celkový popis nemovité věci

Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí z okolních veřejně přístupných míst. Povinný si nevyzvedl doporučený dopis o místním šetření a neumožnil znalci přístup do nemovitosti. Při obhlídce nebyl v nemovitosti ani v blízkém okolí nikdo přítomen.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti 3/4 na pozemcích parc. č. St. 467, parc.č. St. 682 a parc.č. 33/3. Součástí pozemku parc. č. St. 467 je stavba rekreační chaty, která má přidělené č. ev. 327, součástí pozemku parc.č. St. 682 je stavba bez čp/če - garáž. Pozemek parc.č. 33/3 slouží jako zahrada.

Pozemek je nepravidelného půdorysného tvaru. Stavba rekreační chaty je situována v jihozápadní části, stavba garáže na jihozápadním okraji. Zahrada je z větší části zarostlá různými dřevinami bez dostatečné údržby.

Rekreační chata je pravděpodobně nepodsklepená s jedním nadzemním podlažím. Konstrukčně se jedná o zděnou stavbu na kamenné podezdívce, technický stav se zvenčí jeví jako zhoršený až velmi špatný. Omítka místy opadaná, okna dřevěná špaletová, střecha sedlová krytá eternitovými šablonami.

K východní stěně objektu byla v nedávné době realizovaná menší přístavba (pravděpodobně rozšíření zádveří) z cihelných bloků, které jsou dosud neomítnuty. přístavba je opatřena jedním menším plastovým oknem.

Objekt je napojený na veřejnou síť elektřiny. Napojení na ostatní sítě se nepodařilo dohledat.

Garáž na pozemku parc.č. St. 682 je zděnou stavbou s dřevěnými otevíravými vraty, s plochou střechou. Vše v poměrně zachovalém stavu.

Pozemek je oplocen drátěným pletivem v rámech. Dvoje vjezdová vrata a branka. Příjezd k objektu je po zpevněné komunikaci ve vlastnictví obce.

Součástí ocenění je i příslušenství nemovitých věcí, které bylo možno zjistit z veřejně dostupných míst. Příslušenství tvoří oplocení včetně vrat a vrátek, trvalé porosty a přípojka elektřiny, přípojky dalších sítí, pokud existují.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Na LV 1516 pro k.ú. Brnky ze dne 2.4.2024 jsou evidována zástavní práva exekutorská a zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 1516 pro k.ú. Brnky existuje soubor omezení vlastnického práva (nařízení exekuce, zahájení exekuce, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Kompletní zápisy o exekučních řízeních - viz příložený LV 1516

Veškerá tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitost je pohlíženo jako na prostou všech omezení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rekreační chata č.ev. 329 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4
2. Stavba bez čp/če - garáž - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4
3. Pozemky na LV 1516 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4
4. Trvalé porosty - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Rekreační chata č.ev. 329 včetně garáže a včetně pozemků - vše na LV 1516 pro k.ú. Brnky - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rekreační chata č.ev. 329 včetně pozemků
Adresa předmětu ocenění:	Oblouková 250 66 Zdiby
LV:	1516
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-východ
Obec:	Zdiby
Katastrální území:	Brnky
Počet obyvatel:	3 866
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	6 822,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 3 945,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Obtížnější prodejnost spoluvlastnického podílu	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	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 Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,950}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

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: Rezidenční zástavba	I	0,01
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	0,07
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 je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	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: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,876}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,832}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,841}$$

1. Rekreační chata č.ev. 329 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	5 572,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.NP: = 56,00 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	56,00 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(56)*(2,80)	=	156,80 m ³
zastřešení:	56*3,5/2	=	98,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>254,80 m³</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ B
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Zděné tl. více jak 30 cm	V	0,05
3. Střešní konstrukce: Plochá střecha nebo krov umožňující zřízení podkroví (nevyužito)	II	0,00
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 m ² vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00

- | | | |
|--|-----|------|
| 8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m ² | III | 0,03 |
| 9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 10. Stavebně - technický stav: Stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) | IV | 0,65 |

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,700 = \mathbf{0,491}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,876}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 5\,572,- \text{ Kč/m}^3 * 0,491 = 2\,735,85 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 254,80 \text{ m}^3 * 2\,735,85 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 0,876 = 586\,228,66 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 586 228,66 Kč

Rekreační chata č.ev. 329 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4 - = 586 228,66 Kč

výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem * 3 / 4

Rekreační chata č.ev. 329 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4 - = 439 671,50 Kč

zjištěná cena

2. Stavba bez čp/če - garáž - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	60 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	3 123,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP: = 20,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	20,00 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(20)*(2,20)	=	44,00 m ³
zastřešení:	20*0,4/2	=	4,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>48,00 m³</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkrovní	II	typ B
1. Druh stavby: samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce: obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení: jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy: bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

5

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,700 = \mathbf{0,583}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,876}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,123,- \text{ Kč/m}^3 * 0,583 = 1\,820,71 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 48,00 \text{ m}^3 * 1\,820,71 \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 0,876 = 73\,494,93 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

= **73 494,93 Kč**

Stavba bez čp/če - garáž - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **73 494,93 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* **3 / 4**

Stavba bez čp/če - garáž - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4 - zjištěná cena == **55 121,20 Kč**

3. Pozemky na LV 1516 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,876}$

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 chráněná území a ochranné pásma	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 0,876 = 0,841$$

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	3 945,-	0,841		3 317,75

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 467	56	3 317,75	185 794,-
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 682	20	3 317,75	66 355,-
§ 4 odst. 1	zahrada	33/3	851	3 317,75	2 823 405,25
Stavební pozemky - celkem				927	3 075 554,25
Pozemky na LV 1516 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	3 075 554,25 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	3 / 4
Pozemky na LV 1516 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4 - zjištěná cena celkem				=	2 306 665,69 Kč

4. Trvalé porosty - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4

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

Celková cena pozemku:	Kč	3 075 554,25
Celková výměra pozemku	m ²	927,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	400,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	1 327 100,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	86 261,50

Trvalé porosty - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4 - celkem:	86 261,50 Kč
Trvalé porosty - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	= 86 261,50 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	* 3 / 4

Trvalé porosty - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4 - zjištěná cena celkem	= 64 696,13 Kč
--	-----------------------

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chata č.ev. 329 včetně garáže a včetně pozemků - vše na LV 1516 pro k.ú.

Brnky - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	45,00 m ²
Obestavěný prostor:	302,80 m ³
Zastavěná plocha:	76,00 m ²
Plocha pozemku:	927,00 m ²

Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení obvyklé ceny zohledněna jeho nižší obchodovatelnost, v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. V první řadě je nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách realitní trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což značně ztěžuje nejen jejich vlastní prodej, ale i samotné ocenění těchto nemovitostí.

Metodicky se pro stanovení obvyklé ceny vychází ze vzorků podobných srovnatelných nemovitostí nabízených k prodeji, nebo již zrealizovaných prodejů. Obecně se tedy vychází z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitostí, avšak nemovitostí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnickém podílu více osob, není nijak neobvyklý, tak se vesměs jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitostech, až na velmi vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů nemovitostí. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitostech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitosti jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitosti, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitosti spočívajícím v naprosté většině absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodu není celá nemovitost, ale pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovitosti značný zdroj potenciaálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitosti, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovitosti zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou vždy spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitosti, se následně v zájmu potenciaálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitost. V tomto důsledku je i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu. Například u spoluvlastnického podílu 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovitosti, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitosti atd. Stejně je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby. Skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě daleko větší.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitosti samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do stanovené obvyklé

ceny spoluvlastnického podílu.

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu na nemovitosti nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako podíl velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vydělit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Porovnáváná nemovitost č. 1 - realizovaný prodej			
Lokalita:	Pod Kopcem č.e. 296, Brnky, Zdiby, okr. Praha-východ			
Popis:	V-998/2024-209 (LISTINY) podání: 26.1.2024 cena: 5 000 000 Kč			
	LV: 1562 katastr. pracoviště: Praha-východ (209)			
	Plocha	Cena/m ²	Cena	
	STAVBA:	16 m ²	budova bez č.p., Brnky, Zdiby, okr. Praha-východ (garáž)	
	PARCELA:		st.616 (zast. plocha a nádv.), kú: Brnky	15 m ²
	STAVBA:		Pod Kopcem č.e. 296, Brnky, Zdiby, okr. Praha-východ (chata) 68 m ²	
	PARCELA:		st.250 (zast. plocha a nádv.), kú: Brnky	86 m ²
	PARCELA:		67/29 (zahradka), kú: Brnky	454 m ²
Pozemek:	555,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu - větší chata			0,95	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení - pravděpodobně lepší			1,05	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku - menší výměra			0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
K8 Korekce za vedlejší stavbu - součástí je garáž			1,00	
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 26.1.2024	[m ²]	[Kč/m ²]	K_C	[Kč/m ²]
5 000 000	555	9 009	0,90	8 108,00



Zdroj:
<https://cenovamapa.ikarus21.cz/>

Název:	Porovnáváná nemovitost č. 2 - realizovaný prodej			
Lokalita:	Dubí č.e. 21, Kladno			
Popis:	V-5550/2023-203 (LISTINY) podání: 15.8.2023 cena: 2 150 000 Kč			
	LV: 31225 katastr. pracoviště: Kladno (203)			
	Plocha			
	STAVBA:	Dubí č.e. 21, Kladno, (chata) 28 m ²		

PARCELA: st.1867/3 (zast. plocha a nád.v.), kú: Dubí u Kladna 36 m2
PARCELA: 1867/68 (zahrada), kú: Dubí u Kladna 351 m2

Pozemek: 387,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - výrazně menší chata	1,10
K3 Poloha - horší - v zahr. kolonii	1,10
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - výrazně menší výměra	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu - součástí jsou vedlejší stavby	1,00



Zdroj:
cenovamapa.ikarus21.cz

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 15.8.2023	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
2 150 000	387	5 556	0,97	5 389,00

Název: Porovnávaná nemovitost č. 3 - realizovaný prodej

Lokalita: U Jezera č.e. 88, Lhota, okr. Praha-východ

Popis: V-10395/2023-209 (LISTINY)podání:19.9.2023
cena:3 990 000 Kč

LV: 293

katastr. pracoviště: Praha-východ (209)

Plocha Cena/m2 Cena

STAVBA: U Jezera č.e. 88, Lhota, okr. Praha-východ (chata) 27 m2

PARCELA: st.276 (zast. plocha a nád.v.), kú: Lhota u Dřís 41 m2

PARCELA: 106/7 (les), kú: Lhota u Dřís 370 m2

Pozemek: 411,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - výrazně menší chata	1,10
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - výrazně menší výměra	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu - bez vedlejších staveb	1,03



Zdroj:
<https://cenovamapa.ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 19.9.2023	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
3 990 000	411	9 708	0,91	8 834,00

Název: Porovnávaná nemovitost č. 4 - realizovaný prodej

Lokalita: Zahrádkářská č.e. 72, Praha 12, Praha 4

Popis: V-11451/2024-101 (LISTINY)podání:27.2.2024

cena:4 850 000 Kč

LV: 283

katastr. pracoviště: Praha (101)

Plocha Cena/m2

Cena

STAVBA: Zahrádkářská č.e. 72, Praha 12, Praha 4 (chata) 55 m2

PARCELA: st.382 (zast. plocha a nádv.), kú: Točná 163 m2

PARCELA: 383 (zahrada), kú: Točná 659 m2

Pozemek: 822,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha - lepší - území hl.m. Prahy	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - nepatrně menší výměra	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu - bez vedlejších staveb	1,03



Zdroj:

<https://cenovamapa.ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
k 27.2.2024	[m ²]	[Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
4 850 000	822	5 900	0,93	5 487,00

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

Minimální jednotková porovnávací cena	5 389 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 955 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	8 834 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Průměrná jednotková cena	6 955 Kč/m²
Výměra pozemku	927,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	6 447 285,00
obtížnější prodejnost spoluvlastnického podílu	* 0,80
=	5 157 828,00
Vlastnický podíl	* 3 / 4
Výsledná porovnávací hodnota	3 868 371 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rekreační chata č.ev. 329 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4	439 672,- Kč
2. Stavba bez čp/če - garáž - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4	55 121,- Kč
3. Pozemky na LV 1516 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4	2 306 666,- Kč
4. Trvalé porosty - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4	64 696,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **2 866 155,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **2 866 160,- Kč**

slovy: dva miliony osm set šedesát šest tisíc jedno sto šedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	2 866 160 Kč
--	---------------------

slovy: dva miliony osm set šedesát šest tisíc jedno sto šedesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chata č.ev. 329 včetně garáže a včetně pozemků - vše na LV 1516 pro k.ú. Brnky - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/4	3 868 371,- Kč
---	----------------

Porovnávací hodnota	3 868 371 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	3 868 000 Kč
---------------------	---------------------

slovy: tři miliony osm set šedesát osm tisíc Kč

Silné stránky

+ klidná rekreační (chatová) lokalita

Slabé stránky

- zhoršený technický stav stavby

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

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

mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, 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.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody.

Výsledná obvyklá cena je stanovena porovnávacím způsobem se zohledněním oceňovaného spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/4.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadaná odborná otázka:

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/4 vzhledem k celku na nemovitostech - rekreační chatě č. ev. 329 postavené na pozemku parc.č. St. 467, stavbě bez čp/če (garáž) postavené na pozemku parc.č. St. 682 a na pozemcích parc.č. St. 467, parc.č. St. 682 a parc.č. 33/3, vše v k.ú. Brnky, v obci Zdiby, v okrese Praha - východ se všemi součástmi a příslušenstvím.

Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/4 vzhledem k celku na nemovitostech - rekreační chatě č. ev. 329 postavené na pozemku parc.č. St. 467, stavbě bez čp/če (garáž) postavené na pozemku parc.č. St. 682 a na pozemcích parc.č. St. 467, parc.č. St. 682 a parc.č. 33/3, vše v k.ú. Brnky, v obci Zdiby, v okrese Praha - východ se všemi součástmi a příslušenstvím činí

Obvyklá cena

3 868 000 Kč

slovy: tři miliony osm set šedesát osm tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

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

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	6
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace z místního šetření	1
Mapa oblasti	1
Územní plán	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna, náhrada nákladů

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

Znalečné účtuji dokladem č. 73/2024.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 055084/2024.

V Praze 04.07.2024

Ing. Jitka Križáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 055084/2024

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	6
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace z místního šetření	1
Mapa oblasti	1
Územní plán	1

LV 1516

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2024 15:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 067 EX pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 539058 Zdiby

Kat.území: 792390 Brnky

List vlastnictví: 1516

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Albrecht Karel, Violková 474/11, Štěrboholy, 10200 Praha 10		1/4
Albrecht Richard, Oblouková č.ev. 329, Brnky, 25066 Zdiby		3/4

B Nemovitosti

<i>Pozemky</i>					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 467	56	zastavěná plocha a nádvoří			
<i>Součástí je stavba: Brnky, č.e. 329, rod.rekr</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 467</i>					
St. 682	20	zastavěná plocha a nádvoří			
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž</i>					
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 682</i>					
33/3	851	zahrada			zemědělský půdní fond

Bl Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 12.249,06 Kč s příslušenstvím a náklady řízení k podílu 3/4
Oprávnění pro
ČEZ Prodej, a.s., Duhová 425/1, Michle, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 27232433
Povinnost k
Albrecht Richard, Oblouková č.ev. 329, Brnky, 25066
Zdiby, RČ/IČO:
Parcela: St. 467, Parcela: St. 682, Parcela: 33/3
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 10 č.j. 033 EX-396/2007 -50 ze dne 18.10.2010. Právní moc
ke dni 04.11.2010. Z-10425/2012-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
dluh ve výši 964,- Kč a náklady řízení k podílu 3/4
Oprávnění pro
Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost,
Sokolovská 42/217, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO:
00005886
Povinnost k
Albrecht Richard, Oblouková č.ev. 329, Brnky, 25066
Zdiby, RČ/IČO:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2024 15:35:02

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 539058 Zdiby
Kat.území: 792390 Brnky List vlastnictví: 1516
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 467, Parcela: St. 682, Parcela: 33/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Praha 5 067 EX-208235/2011 -28 ze dne 18.02.2015. Právní moc ke dni 23.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2015 07:03:52. Zápis proveden dne 13.03.2015.

V-3162/2015-209

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 5 067 EX-208235/2011 -28 ze dne 27.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2015 07:02:59. Zápis proveden dne 19.03.2015.

Z-2344/2015-209

Pořadí k 19.02.2015 07:03

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

dluh ve výši 964,- Kč a náklady řízení
k podílu 3/4

Oprávnění pro

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost,
Sokolovská 42/217, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO:
00005886

Povinnost k

Albrecht Richard, Oblouková č.ev. 329, Brnky, 25066
Zdiby, RČ/IČO:
Parcela: St. 467, Parcela: St. 682, Parcela: 33/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Praha 5 067 EX-208115/2011 -25 ze dne 18.02.2015. Právní moc ke dni 23.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2015 07:04:03. Zápis proveden dne 13.03.2015.

V-3161/2015-209

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 5 čj. 067 EX-208115/2011 -25 ze dne 27.02.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2015 07:03:00. Zápis proveden dne 18.03.2015.

Z-2377/2015-209

Pořadí k 19.02.2015 07:04

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

dluh ve výši 288.438,- Kč s příslušenstvím a náklady řízení
k podílu 3/4

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Albrecht Richard, Oblouková č.ev. 329, Brnky, 25066
Zdiby, RČ/IČO:
Parcela: St. 467, Parcela: St. 682, Parcela: 33/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Benešov 170 EX-763/2015 -16 ze dne 22.05.2015. Právní moc ke dni 17.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2015 09:53:16. Zápis proveden dne 16.06.2015.

V-9639/2015-209

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Benešov 170 EX-763/2015 -23 ze dne 23.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2015

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2024 15:35:02

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 539058 Zdiby
Kat.území: 792390 Brnky List vlastnictví: 1516
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

15:24:12. Zápis proveden dne 06.08.2015.

Z-6873/2015-209

Pořadí k 22.05.2015 09:53

- o Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny dluh ve výši 6.844,- Kč včetně příslušenství k podílu 3/4

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci
1685/17, Nusle, 14021 Praha

Povinnost k

Albrecht Richard, Oblouková č.ev. 329, Brnky, 25066
Zdiby, RČ/IČO:
Parcela: St. 467, Parcela: St. 682, Parcela: 33/3

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Středočeský kraj - 4398072/2023 /2101-00540-204958 ze dne 11.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2023 16:46:32. Zápis proveden dne 06.11.2023; uloženo na prac. Praha-východ

V-11406/2023-209

Pořadí k 11.10.2023 16:46

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Středočeský kraj - 4398072/2023 /2101-00540-204958 ze dne 11.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2023 16:46:32. Zápis proveden dne 06.11.2023; uloženo na prac. Praha-východ

V-11406/2023-209

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Středočeský kraj - 4398072/2023 /2101-00540-204958 ze dne 11.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2023 16:46:32. Zápis proveden dne 06.11.2023; uloženo na prac. Praha-východ

V-11406/2023-209

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Nařízení exekuce

Povinnost k

Albrecht Richard, Oblouková č.ev. 329, Brnky, 25066
Zdiby, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 49 Nc-1031/2007 8 OS P10 ze dne 22.02.2007; uloženo na prac. Praha

Z-33150/2007-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2024 15:35:02

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 539058 Zdiby
Kat.území: 792390 Brnky List vlastnictví: 1516
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

k podílu 3/4

Povinnost k

Albrecht Richard, Oblouková č.ev. 329, Brnky, 25066
Zdiby, RČ/IČO:
Parcela: St. 467, Parcela: St. 682, Parcela: 33/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 10 167 EX-396/2007 -219 ze dne 12.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2021 19:37:57. Zápis proveden dne 18.01.2021; uloženo na prac. Praha-východ
Z-237/2021-209

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr.Juraj Podkonický Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Albrecht Richard, Oblouková č.ev. 329, Brnky, 25066
Zdiby, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Praha-východ 29EXE-9857/2011 6 ze dne 20.04.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2015 13:05:32. Zápis proveden dne 03.04.2015; uloženo na prac. Praha-východ
Z-3337/2015-209

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 3/4

Povinnost k

Albrecht Richard, Oblouková č.ev. 329, Brnky, 25066
Zdiby, RČ/IČO:
Parcela: St. 467, Parcela: St. 682, Parcela: 33/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 5 č.j.067 EX-208235/2011 - 34 ze dne 25.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2015 12:27:35. Zápis proveden dne 16.04.2015; uloženo na prac. Praha-východ
Z-2977/2015-209

o Nařízení exekuce

Pověřený soudní exekutor:
JUDr. Juraj Podkonický
Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Albrecht Richard, Oblouková č.ev. 329, Brnky, 25066
Zdiby, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud Praha-východ 29 EXE-9855/2011 -6 ze dne 20.04.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2015 12:20:37. Zápis proveden dne 16.04.2015; uloženo na prac. Praha-východ
Z-2967/2015-209

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 3/4

Povinnost k

Albrecht Richard, Oblouková č.ev. 329, Brnky, 25066
Zdiby, RČ/IČO:
Parcela: St. 467, Parcela: St. 682, Parcela: 33/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 5 čj. 067 EX-208115/2011 -

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2024 15:35:02

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 539058 Zdiby
Kat.území: 792390 Brnky List vlastnictví: 1516
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

31 ze dne 25.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.03.2015 12:20:37.
Zápis proveden dne 16.04.2015; uloženo na prac. Praha-východ
Z-2967/2015-209

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Iva Vychopňová, Jiráskova 2042, 256 01 Benešov

Povinnost k

Albrecht Richard, Oblouková č.ev. 329, Brnky, 25066
Zdiby, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 170 EX 763/15-14 ze dne 22.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2015 09:53:02. Zápis proveden dne 02.06.2015; uloženo na prac. Benešov

Z-3491/2015-201

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Na Zátorce 590/12, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Albrecht Richard, Oblouková č.ev. 329, Brnky, 25066
Zdiby, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 167 EX 3160/16-16 k 29 EXE-868/2016 -11 ze dne 24.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.05.2016 14:36:54. Zápis proveden dne 27.05.2016; uloženo na prac. Praha

Z-24353/2016-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 3/4

Povinnost k

Albrecht Richard, Oblouková č.ev. 329, Brnky, 25066
Zdiby, RČ/IČO:
Parcela: St. 467, Parcela: St. 682, Parcela: 33/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 10 č.j. 167 EX-3160/2016 - 15 ze dne 24.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.05.2016 14:37:04. Zápis proveden dne 31.05.2016; uloženo na prac. Praha-východ

Z-4496/2016-209

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Albrecht Richard, Oblouková č.ev. 329, Brnky, 25066
Zdiby, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 10999/18-13 k 10 EXE-1768/2018 16 ze dne 08.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.11.2018 11:52:53. Zápis proveden dne 15.11.2018; uloženo na prac. Praha

Z-38192/2018-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 3/4

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.
strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 02.04.2024 15:35:02

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 539058 Zdiby
 Kat.území: 792390 Brnky List vlastnictví: 1516
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Albrecht Richard, Oblouková č.ev. 329, Brnky, 25066
 Zdiby, RČ/IČO:
 Parcela: St. 467, Parcela: St. 682, Parcela: 33/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 5 č.j.067 EX-10999/2018 -
 17 ze dne 16.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2018 07:08:33.
 Zápis proveden dne 27.11.2018; uloženo na prac. Praha-východ
Z-11055/2018-209

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Obv. soud pro Prahu 7 22 D-257/2003 -48 ze dne 29.12.2003. Právní moc ke dni 12.01.2004.

Z-3248/2004-209

Pro: Albrecht Karel, Violková 474/11, Štěrboholy, 10200 Praha 10
 Albrecht Richard, Oblouková č.ev. 329, Brnky, 25066 Zdiby

RČ/IČO:

- o Smlouva kupní ze dne 03.04.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.04.2007.

V-3533/2007-209

Pro: Albrecht Richard, Oblouková č.ev. 329, Brnky, 25066 Zdiby

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
33/3	20100	851

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

Vyhotovil:
 Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 02.04.2024 15:43:12

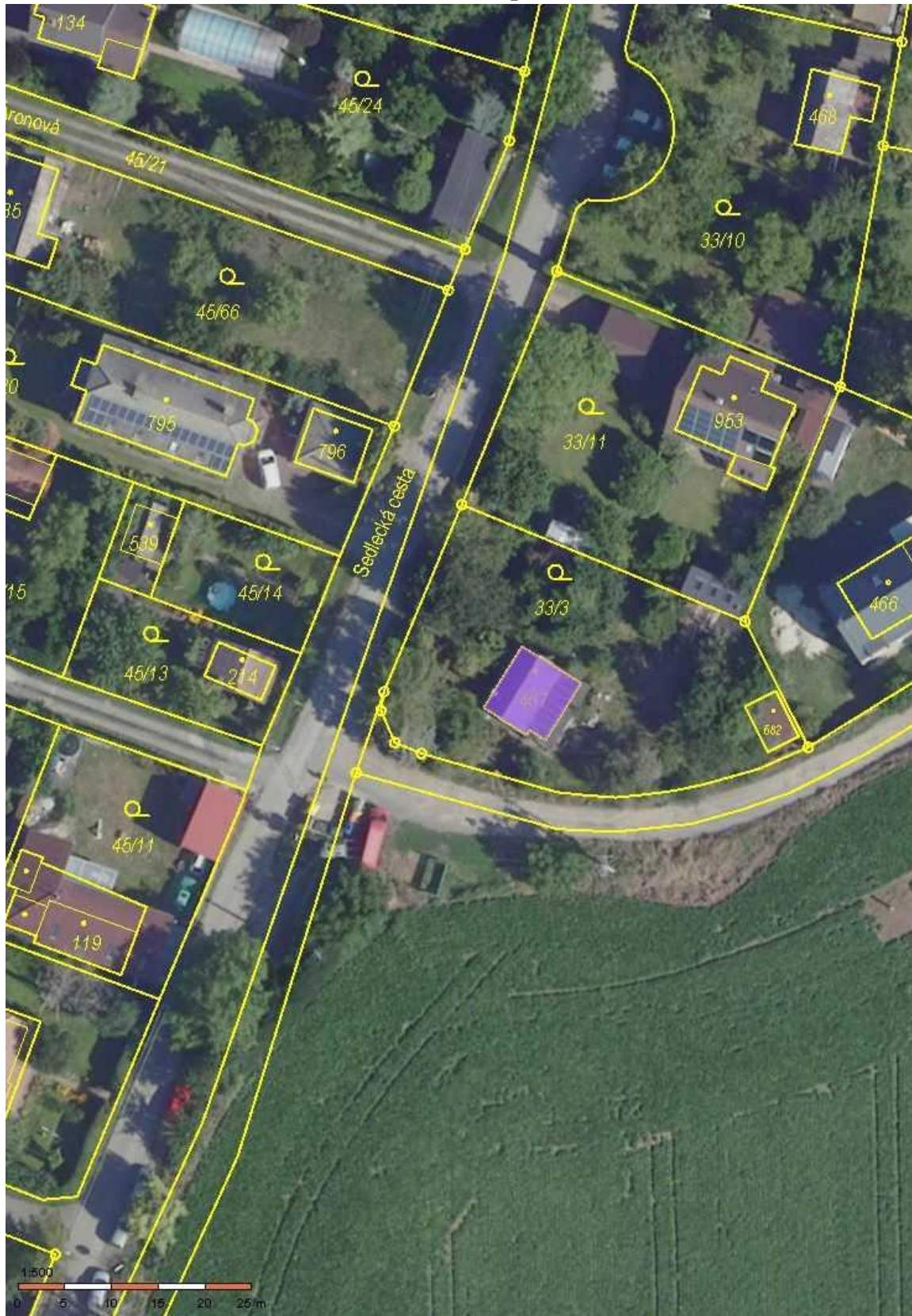
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 467 v k.ú. č. 792390

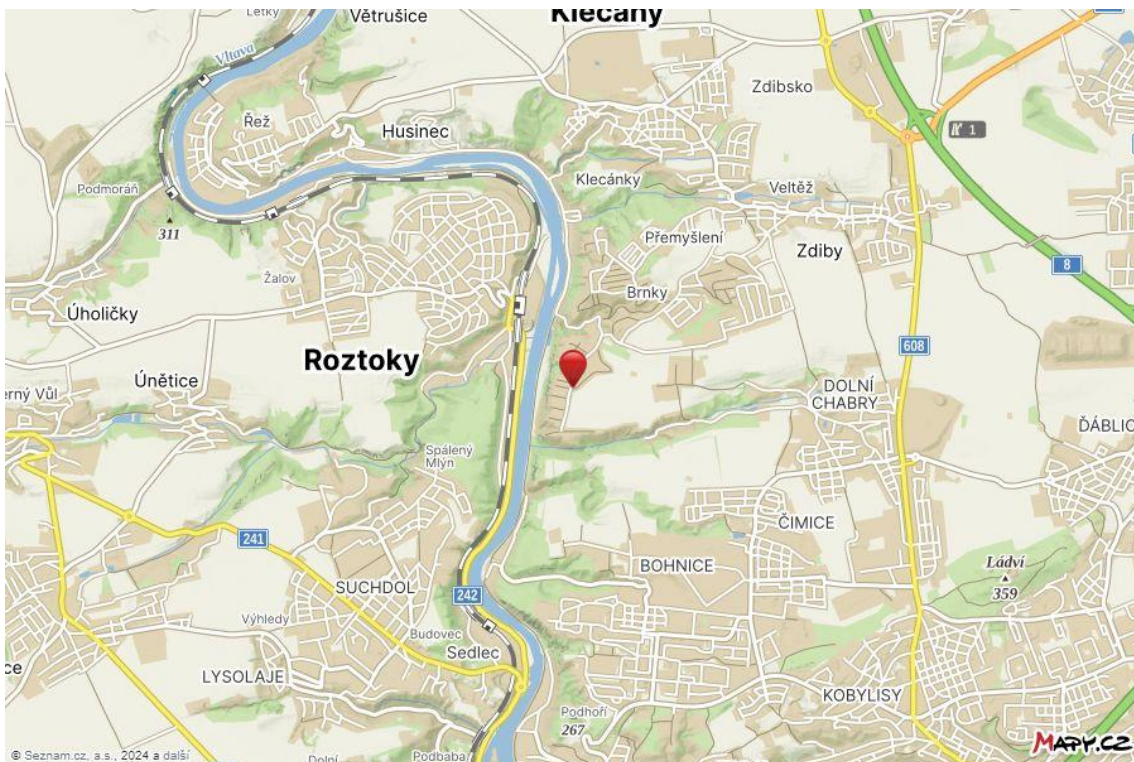
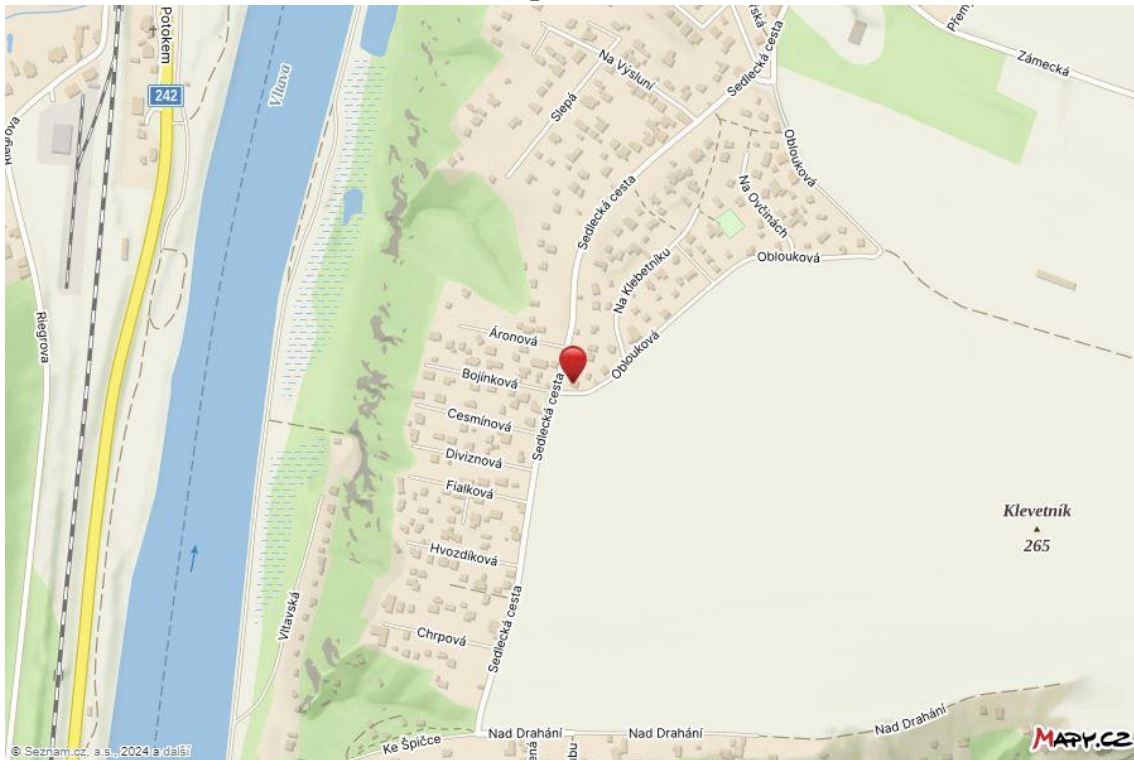
Ortofotomapa



Fotodokumentace z místního šetření



Mapa oblasti



Územní plán



	plochy stabilizované (stav)	plochy změn (návrh)	
SV			plochy smíšené obytné venkovské
BI			bydlení - v rodinných domech městské a příměstské
RI			plochy staveb pro rodinnou rekreaci
RZ			rekreace zahrádkové osady
OV			občanské vybavení veřejná infrastruktura
OM			občanské vybavení komerční zařízení malá a střední
OK			občanské vybavení komerční zařízení plošně rozsáhlá
OS			občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení
DS			dopravní infrastruktura silniční
TI			technická infrastruktura inženýrské sítě
TI1			technická infrastruktura sběrný dvůr
VZ			zemědělská výroba
ZV			zeleň na veřejných prostranstvích