

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 14909-2131/2021

Zadavatel znaleckého posudku:	G&V Administrators v.o.s., insolvenční správce dlužníka Vitoň Jiří, Obořiště 100, 262 12 Obořiště Rašínova 103/2, 602 00 Brno
Číslo jednací:	KSPH 61 INS 1106/2021
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení
Obor, odvětví, specializace:	Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady, Specializace nemovitosti.
Adresa předmětu ocenění:	Obory č. 42, Obory, okres Praha-západ
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	1.10.2021
Zpracováno ke dni:	1.10.2021
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecký ústav obor Ekonomika, Ceny a odhady – nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 14.10.2021

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny pozemků se stavbou rekreačního objektu č.ev. 42 v Oborách, okres Příbram, katastrální území Obory.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné informace, které by měly vliv na přesnost závěru znaleckého 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 stanovení 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

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje:

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

3. Věrohodnost zdrojů

V rámci zpracování posudku je aplikován předpoklad, že informace poskytnuté oslovenými osobami jsou úplné a pravdivé.

C. Nález

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky se stavbou chaty č. 42
Adresa předmětu ocenění:	Obory č.e. 42, obec Obory
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Příbram
Obec:	Obory
Katastrální území:	Obory

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 1.10.2021 za přítomnosti pana Jiřího Vitoň, majitele oceňované nemovitosti.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Jiří Vitoň, Obořiště čp. 100, 262 12 Obořiště

Nemovitosti:

- pozemek pč. 114 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 45 m², součástí je stavba rodinné rekreace č.ev.42
- pozemek pč. 129/2 – zahrada o výměře 358m²

zapsané na LV 144 pro katastrální území Obory, obec Obory, okres Příbram

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnosti. Hranice pozemků není možné v terénu určit bez geodetického zaměření.

5. Celkový popis nemovitosti

Obec Obory se nachází zhruba 3 km západně od Slapské vodní nádrže. Obcí prochází silnice č. 18 spojující okresní město Příbram a Sedlčany. Obec má minimální občanskou vybavenost (pohostinství), obsluhována je autobusovou dopravou s dobrou dostupností Příbrami i Sedlčan. V obci jsou inženýrské sítě kromě plynu.

Oceňovaná nemovitost leží osamoceně v prudké lesní stráni východně od zastavěné části obce. Parkování je možné na kraji obce asi 400m od nemovitosti. K chatě vede od okrajových domů v obci nejprve travnatá pěšina (zelená turistická stezka, dřevěná lávka přes potok v dezolátním stavu), v posledním úseku je přístup volným terénem strmým lesem, přístup není ošetřen žádným věcným břemenem. Vzhledem k vyhroceným

vztahům nelze využívat přístup od sousedních nemovitostí za potokem s přímým nájezdem na silnici, který by byl pohodlnější. Původní dřevěná lávka je proto v dezolátním stavu.

Chata je usazena ve svahu dle majitele na ocelové konstrukci zhruba 10 metrů nad potokem. Stavba není připojena na elektrickou rozvodnou síť, jen na vlastní elektroagregát, zhruba 3 metry pod chatou je vlastní studna s rozvodem vody do chaty, splašky jsou řešeny jímkou.

Dřevěná chata o zastavěné ploše cca 45m² byla postavena dle majitele v 70. letech. Chata má sedlovou střechu krytou vlnitým eternitem. Okna jsou dřevěná zdvojená, v hlavní místnosti francouzská, podlahy prkenné, dveře dřevěné. Vytápění je zajištěno krbem v hlavní obytné místnosti, stěna u krbu je zděná. Okna jsou orientována na jih. K chatě doléhá hluk ze silnice Příbram - Sedlčany na druhé straně údolíčka.

Dispozici chaty tvoří předsíň, komora, hlavní obytná místnost, kuchyňský kout, pokojík, koupelna, v podkroví je jedna místnost obložená dřevem. Okolo chaty je visutá dřevěná terasa.

Nemovitost je přibližně 2 roky neužívaná a neudržovaná, některé prvky nutně potřebují opravu (terasa, zábradlí, okna, rozvody vody, studna).

Pozemek pč.129/2 je v Katastru nemovitost veden jako zahrada, ve skutečnosti je to část strmé stráně v nejbližším okolí chaty s přístupem k potoku na dně údolí.

Tabulkový popis		
Popis rekreačního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Rok výstavby	70. léta
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce	Bez rekonstrukce, zanedbaná údržba
	Základy	Ocelová konstrukce
	Konstrukce	dřevěná
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	10cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	vlnitý eternit
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	Vápenocementové, dřevo s nátěrem
	Vnitřní omítky	sololit s nátěrem, tapetou, zděná stěna s vápennou omítkou
	Typ oken v objektu	Dřevěná s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	jih
	Vybavení koupelny	sprcha
	Toaleta	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné

	Typ zárubní	dřevěné
	Vnitřní dveře	plně
	Osvětlovací technika	lustry
	Kuchyňská linka	Kuchyňské skřínky bez vestavěných spotřebičů
	Dispozice	3+kk
	Popis místností a rozměry	Podlahová plocha činí 50m2
	Elektřina	generátor
	Vodovod	připojení ke studni
	Svod splašek	jímka
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v objektu	Krb
	Topná tělesa	
	Řešení ohřevu vody	bojler
	Podlahy objektu	Prkenné
	Popis stavu rekreačního objektu	Neužívaný, se zanedbanou údržbou
	Vady objektu	střecha: zastaralý prvek podlahy: podstandardní prvek zdívo: podstandardní prvek okna: neudržovaná rozvody: podstandardní prvek
Popis pozemku rekreačního objektu	Trvalé porosty	Bez porostů, v sousedství les
	Venkovní stavby	studna
	Sklon pozemku	strmý
	Oplocení	Bez oplocení
	Přístupová cesta k objektu	přístup po nezpevněné obecní cestě a volným terénem
Popis okolí	Popis okolí	rekreační zóna
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu
	Životní prostředí	na okraji lesa
	Spojení a parkovací možnosti	Parkování cca 400m od chaty, přístup po strmém svahu

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 01.10.2021 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:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Pro stanovení obvyklé ceny je použit postup popsáný ve vyhlášce č. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se však nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je stanovena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

Za účelem stanovení tržní hodnoty dané nemovitosti je využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

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. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky s chatou

Adresa předmětu ocenění: Obory č. 42
263 01 Obory

LV: 144

Kraj: Středočeský

Okres: Příbram

Obec: Obory

Katastrální území: Obory

Počet obyvatel: 261

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 215,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina	IV	0,55
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **123,00 Kč/m²**

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 spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00

4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,648}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Samoty	V	0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III	-0,15
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000	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: Vlivy snižující cenu - vyhrocené vztahy s nejbližšími sousedy	I	-0,05

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,748}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,485}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,748$

1. Pozemky s chatou

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,748$

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 nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,02
3. Ztížené základové podmínky: Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.) - složitější způsob založení stavby	II	-0,05
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů -	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,930$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,930 * 0,748 = 0,696$

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	123,-	0,696		85,61	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	114	45	85,61	3 852,45
§ 4 odst. 1	zahrada	129/2	358	85,61	30 648,38
Stavební pozemky - celkem			403		34 500,83

1.2. Chata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chalupa, rekreační domek § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	51 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 004,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

přízemí:	=	45,80 m ²
podkroví:	=	12,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	45,80 m ²	2,50 m
podkroví:	12,00 m ²	2,10 m

Obestavěný prostor

přízemí:	(45,8)*(2,30)	=	105,34 m ³
podkroví:	(45,8)*(2,50/2)	=	57,25 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	<u>162,59 m³</u>

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	45,80 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	57,80 m ²
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,26		

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 L
1. Druh stavby: rekreační chalupa a rekreační domek	I	-0,02
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): žádné nebo pouze přípojka elektr. energie	I	-0,10
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
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: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00

13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – III 0,85
(předpoklad provedení menších stavebních úprav)

Koeficient pro stáří 51 let:

$$s = 1 - 0,005 * 51 = \mathbf{0,745}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,745 = \mathbf{0,431}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,748}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 2\,004,- \text{ Kč/m}^3 * 0,431 = 863,72 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 162,59 \text{ m}^3 * 863,72 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,748 = 105\,043,31 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 105 043,31 Kč

1.3. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 3,00 m

Elektrické čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 3,00 m * 1 950,- Kč/m

Základní cena celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

Upravená cena studny

+	5 850,- Kč
=	5 850,- Kč
*	0,8000
*	2,5520
=	11 943,36 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 51 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 49 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 51 / 100 = 51,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 51,0 \% / 100)$

*	0,490
=	5 852,25 Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 9 480,- Kč/ks

Základní cena čerpadel celkem

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

opotrebení čerpadel 51,0 %

+ 9 480,- Kč

= 9 480,- Kč

* 0,8000

* 2,5520

= 19 354,37 Kč

* 0,490

= 9 483,64 Kč

Upravená cena čerpadelNákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

+ 9 483,64 Kč

= 15 335,89 Kč

* 0,748

= 11 471,25 Kč

Studna - zjištěná cena

= 11 471,25 Kč

Pozemky s chatou - rekapitulace

1.1. Pozemky:

34 500,83 Kč

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Chata

105 043,31 Kč

1.3. Studna

11 471,25 Kč

Stavby na pozemku - celkem

+ 116 514,56 Kč

Pozemky s chatou - zjištěná cena celkem

= 151 015,39 Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz). V databázi INEM bylo nalezeno několik chat srovnatelných s oceňovanou nemovitostí, bohužel se podařilo dohledat v katastru nemovitostí informace o prodeji pouze u dvou objektů, a není tak naplněn postup pro určení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky porovnáním sjednaných cen obdobných nemovitostí. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je stanovena tzv. tržní hodnota porovnání realitních nabídek rekreačních chat v širším okolí obce Obory, s horším přístupem či bez elektřiny.

Zásadním nedostatkem oceňované nemovitosti je problematický přístup bez možnosti příjezdu, omezené připojení na elektřinu a dlouhodobá neudržovanost.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v tabulce níže a v příloze.

Rekreační objekt č.e. 42 obec Obory					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Obory, okres Příbram	50 m ² , 3+kk	Před rekonstrukcí	403 m ²	pěší přístup svažitým lesem
1	Velký Chlumec, okres Beroun	37 m ² , Přízemní	Před rekonstrukcí	533 m ²	příjezd k chatě, elektřina
2	Borotice, okres Příbram	58 m ² , Patrový	Dobrý	435 m ²	možnost příjezdu, generátor E
3	Sedlčany, okres Příbram	17 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	363 m ²	Pohodlný přístup, bez příjezdu, elektřina
4	Sedlčany, okres Příbram	15 m ² , Přízemní	Velmi dobrý	385 m ²	Pohodlný přístup, bez příjezdu, bez elektřiny
5	Bojanovice, okres Praha-západ	12 m ² , Přízemní	Dobrý	1442 m ²	pěší přístup svažitým lesem

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	779.000 Kč	Nepoužit	779.000,00	1.00	0.90	1.00	1.10	1.30	1.00	1.2870	605.284 Kč
2	320.000 Kč	0.9	288.000,00	1.00	1.00	1.30	1.00	1.20	1.00	1.5600	184.615 Kč
3	450.000 Kč	Nepoužit	450.000,00	1.10	0.70	1.30	1.10	1.20	1.00	1.3213	340.574 Kč
4	320.000 Kč	0.9	288.000,00	1.10	0.70	1.20	1.10	1.10	1.00	1.1180	257.603 Kč
5	250.000 Kč	0.9	225.000,00	1.00	0.70	1.10	1.10	1.00	1.00	0.8470	265.643 Kč
Celkem průměr											330.743,80
Minimum											184.615,00
Maximum											605.284,00
Směrodatná odchylka - s											163.102,94
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											167.640,86
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											493.846,74
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Nemovitost před rekonstrukcí, přípojka elektřiny, větší zahrada, využitelná, ale zanedbaná, příjezd na pozemek

Komentář k nemovitosti č. 2: Nemovitost ve velmi dobrém stavu, generátor elektřiny, možnost příjezdu, využitelná udržovaná zahrada pouze v dlouhodobém pronájmu

Komentář k nemovitosti č. 3: nemovitost ve velmi dobrém stavu, připojení na elektřinu, bez příjezdu, ale pohodlný přístup, využitelná zahrada

Komentář k nemovitosti č. 4: nemovitost v lepším stavu, bez příjezdu. ale pohodlný přístup, využitelná zahrada se záhony

Komentář k nemovitosti č. 5: srovnatelná nemovitost, udržovaná, větší pozemek lesa

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti jako celku na

330.740,-- Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

Za účelem stanovení tržní hodnoty dané nemovitosti byl využit postup v podobě ocenění majetku dle platného cenového předpisu a dle tržního porovnání. Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz). V katastru nemovitostí jsme v okolí oceňované nemovitosti našli několik rekreačních chat s horším přístupem či bez elektřiny. Bohužel se nepodařilo v Katastru nemovitostí dohledat informace o všech těchto objektech, aby je bylo možné porovnat a byl tak naplněn postup pro určení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky porovnáním sjednaných cen obdobných nemovitostí. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je stanovena tzv. tržní hodnota porovnání realitních nabídek rekreačních chat v širším okolí obce Obory.

Zásadním nedostatkem oceňované nemovitosti je problematický přístup, omezené připojení na elektřinu a dlouhodobá neudržovanost.

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

1. Pozemky s chatou	151 015,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	34 500,83 Kč
1.2. Chata	105 043,- Kč
1.3. Studna	11 471,- Kč
	= 151 015,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **151 020,- Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody pozemky s chatou Obory č. 42 **330 740,- Kč**

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol:

Stanovení obvyklé ceny pozemků se stavbou rekreačního objektu č.ev. 42 v obci Obory, okres Praha-západ, zapsaných na LV 144 pro katastrální území Obory.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu, k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota předmětné nemovitosti v daném místě a čase po zaokrouhlení stanovena na

330.000 Kč

Slovy: Třistatřicettisíc korun

Pro zpracování posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecký ústav
obor Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti
Ing. Jana Petrželová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 14.10.2021



Ing. Jana Petrželová

Martin Málek

František Kořínek

G. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 14909-2131/2021 znaleckého deníku.

H. Seznam příloh

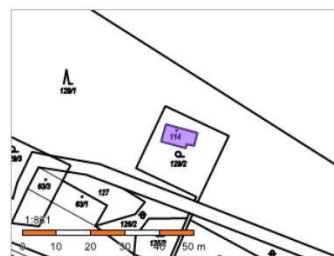
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- ortofoto mapa
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 114
Obec:	Obory [540943]
Katastrální území:	Obory [708658]
Číslo LV:	144
Výměra [m²]:	45
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem evidenčním:	Obory [108651] č. ev. 42; stavba pro rodinnou rekreaci
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 114
Stavební objekt:	č. ev. 42
Adresní místa:	č. ev. 42

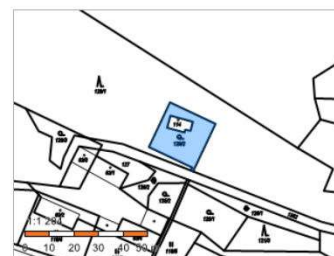
Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vitoň Jiří, č. p. 100, 26212 Obořiště	

Informace o pozemku

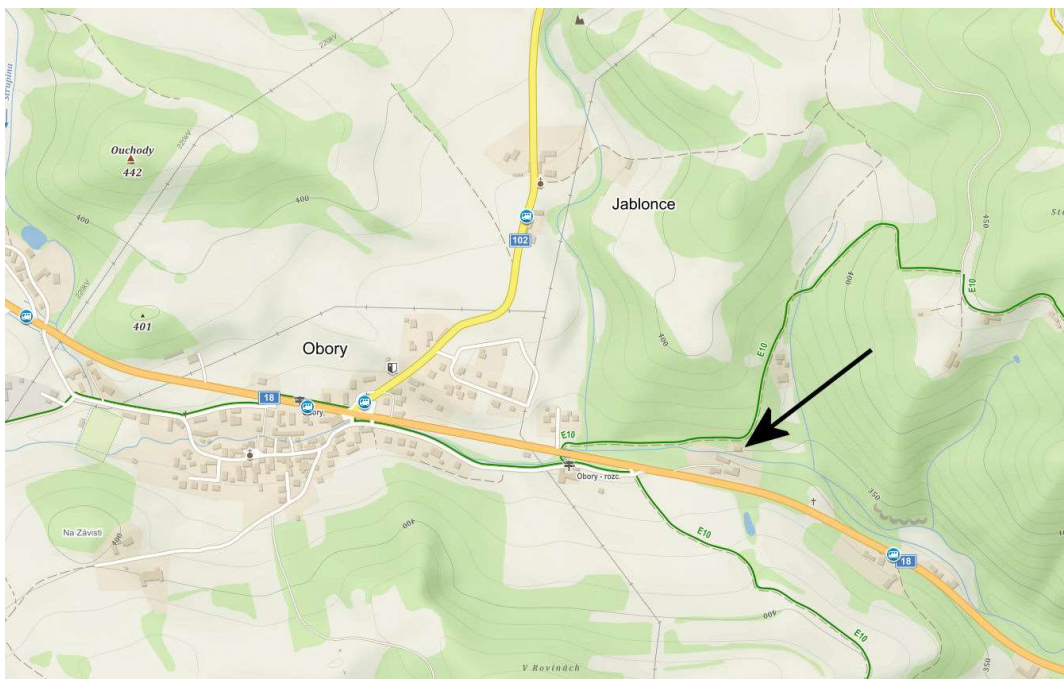
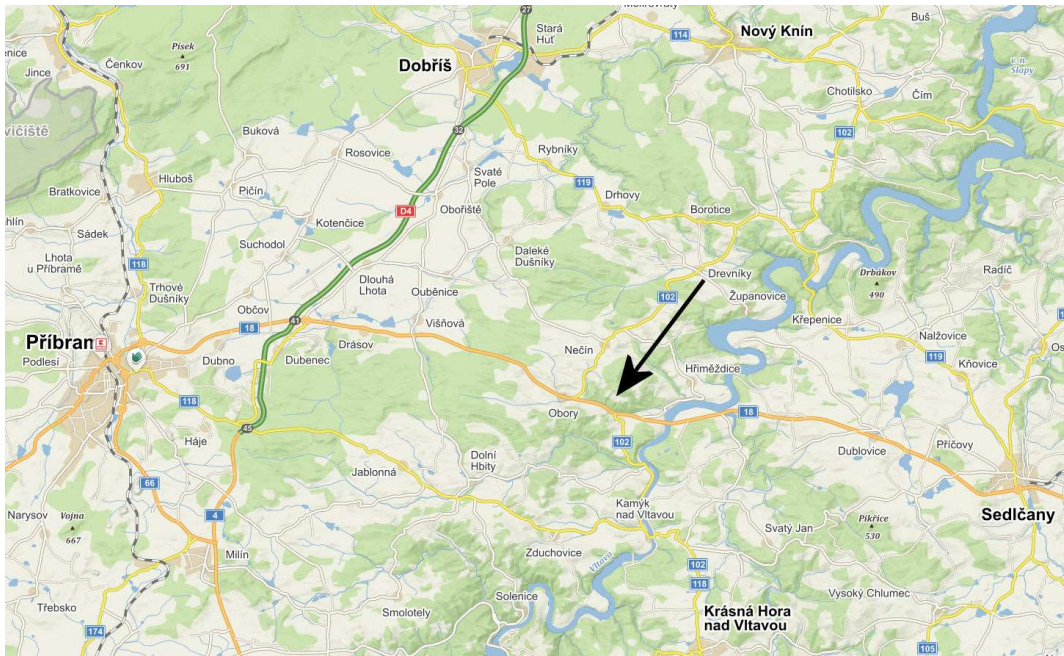
Parcelní číslo:	129/2
Obec:	Obory [540943]
Katastrální území:	Obory [708658]
Číslo LV:	144
Výměra [m²]:	358
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	zahrada



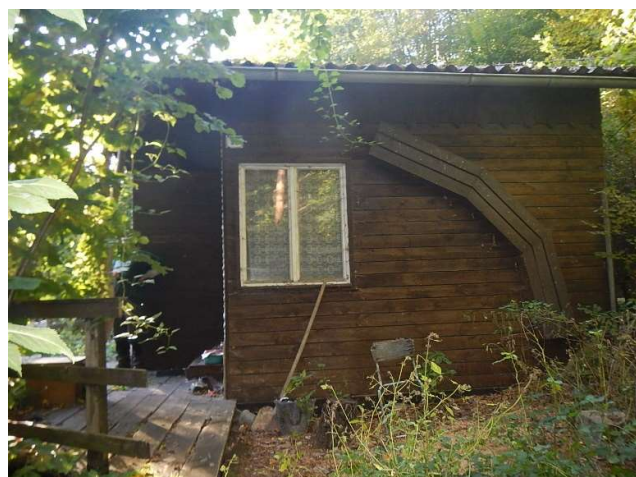
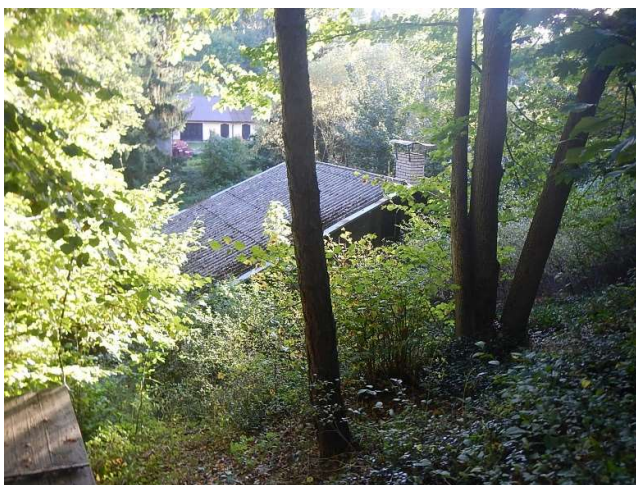


Mapy:

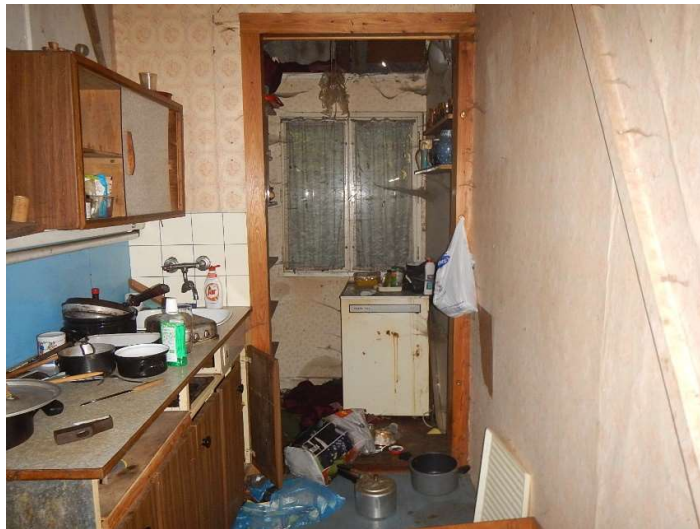


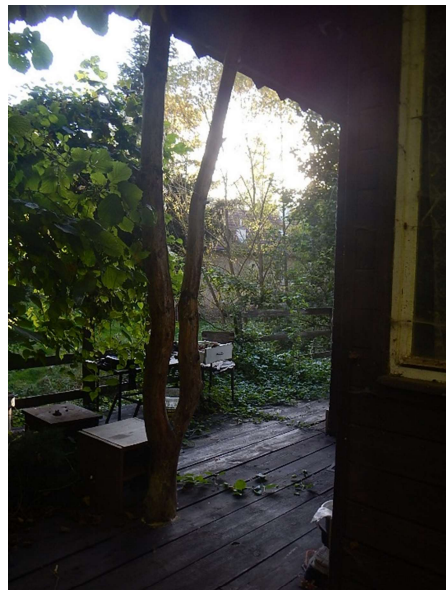


Pořízená fotodokumentace









Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

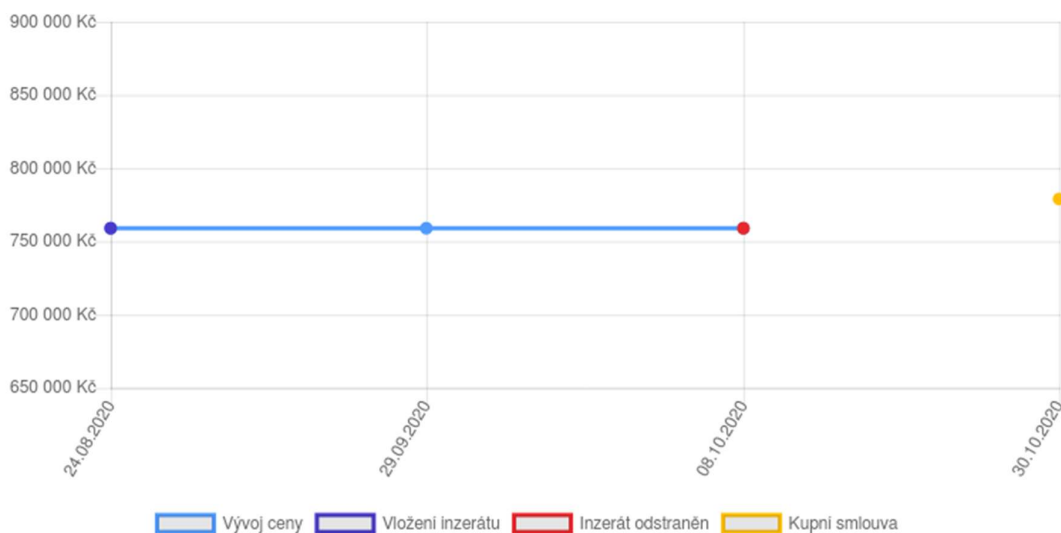


Prodej, Rekreační objekt, 37 m², Velký Chlumec, okres Beroun

Celková cena: 779.000 Kč

Adresa: Velký Chlumec, okres Beroun

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



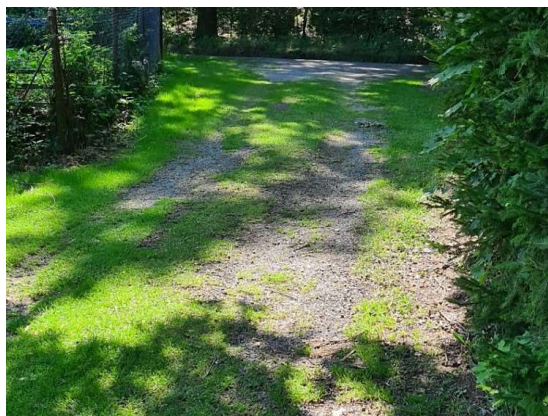
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Velký Chlumec, okres Beroun	Počet nadzemních podlaží	2
Cena dle kupní smlouvy	779 000 Kč	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Kupní smlouva podepsaná dne	30.10.2020	Zastavěná plocha (m2)	37
Číslo řízení	V-7822/2020-202	Plocha užitná	37
Poznámka k ceně	759 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	533
Typ domu	Přízemní	Elektřina	230V
Konstrukce budovy	Dřevěná	Umístění objektu	Okraj obce

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme prodej chaty na vlastním pozemku s celkovou výměrou 533 m² ve Velkém Chlumci, okres Beroun. Chata se nachází na okraji brdských lesů v chatové kolonii Muchov, v zóně určené územním plánem obce pro rekreační bydlení. Je vzdálená 40 km od západního okraje Prahy. Dobrý přístup autem po dálnici (D5, D4), místních komunikacích a obecní cestě v místě. V dochozí vzdálenosti je železniční stanice Osov. Pozemek je rovinatý, neudržovaný, porostlý starými ovocnými a jehličnatými stromy. Přístup přes lávku přes malý potůček vytékající ze sousedního rybníka. Chata o zastavěné ploše 37 m² je z konce 60. let. Je dřevěné sendvičové konstrukce, přízemní a částečně podsklepená. Skládá se z obytné místnosti, prosklené verandy a malé kuchyňky. Na pozemek je přivedena elektřina. Technický stav stavby vyžaduje zásadnější rekonstrukci. Místo samotné je ideální pro příměstskou rekreaci s možností koupání v sousedním rybníku a využitím potenciálu rozsáhlých brdských lesů.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

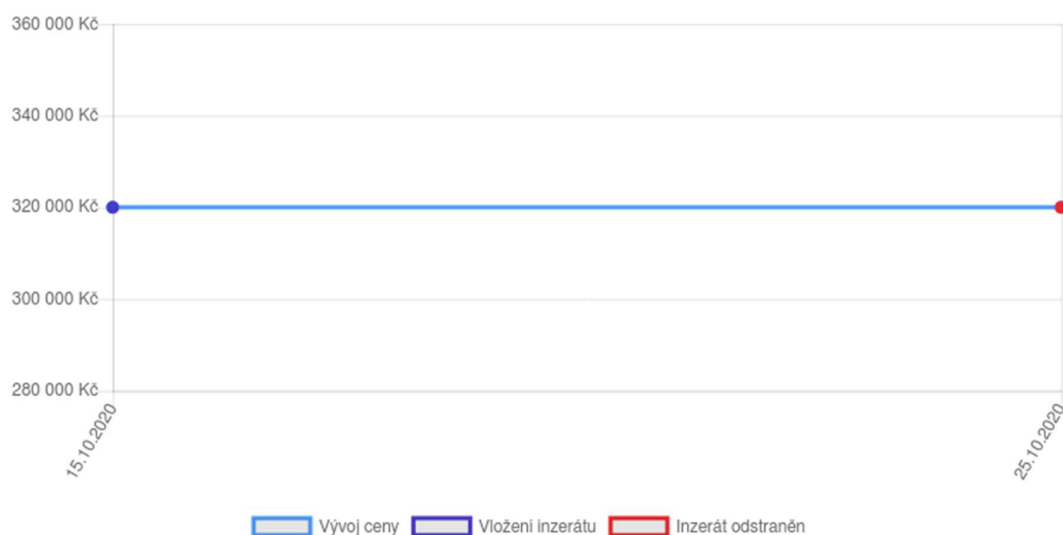


**Prodej, Rekreační objekt, 58 m²,
Borotice, okres Příbram**

Celková cena: 320.000 Kč

Adresa: Borotice, okres Příbram

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



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

Adresa	Borotice, okres Příbram	Plocha užitná	58
Cena	320 000 Kč	Podlahová plocha	58
Poznámka k ceně	320 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	60
Typ domu	Patrový	Elektřina	120V
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Septik
Stav objektu	Dobrý	Umístění objektu	Polosamota
Zastavěná plocha (m²)	20		

Slovní popis

Prodej chaty v obci Čelina, okr. Příbram. Chata se nachází v rekreační oblasti na pozemku 435 m², který je v pronájmu za 11.126 Kč ročně s automatickým prodlužováním na dobu 10 let. Chata je situována nedaleko vodní nádrže Slapy. Jedná se o třípodlažní objekt o ploše 60 m². Voda je zajištěna rozvodem do kuchyně a na toaletu z nádrže na dešťovou vodu, studna zde není. Možnost rekolaudace na rekreační objekt s číslem popisným, za předpokladu vybudování čističky odpadních vod. V 1. patře se nachází kuchyně s jídelním koutem, vstup do sklepní místnosti a toalety. Ve 2. patře obývací místnost s ložnicí, z této místnosti vstup na terasu. Ve 3. patře prostorné podkroví sloužící jako dětský pokoj. Vytápění je řešeno kamny na tuhá paliva. Elektřina je zajištěna z el. centrály. Prodej včetně vybavení chaty. Na zahradě se nachází kůlna. Chata je po částečné rekonstrukci v roce 2017 byla obnovena konstrukce a podlaha terasy. V okolí chaty je udržovaná zahrada. Chatu nelze fin. hypotečním úvěrem.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

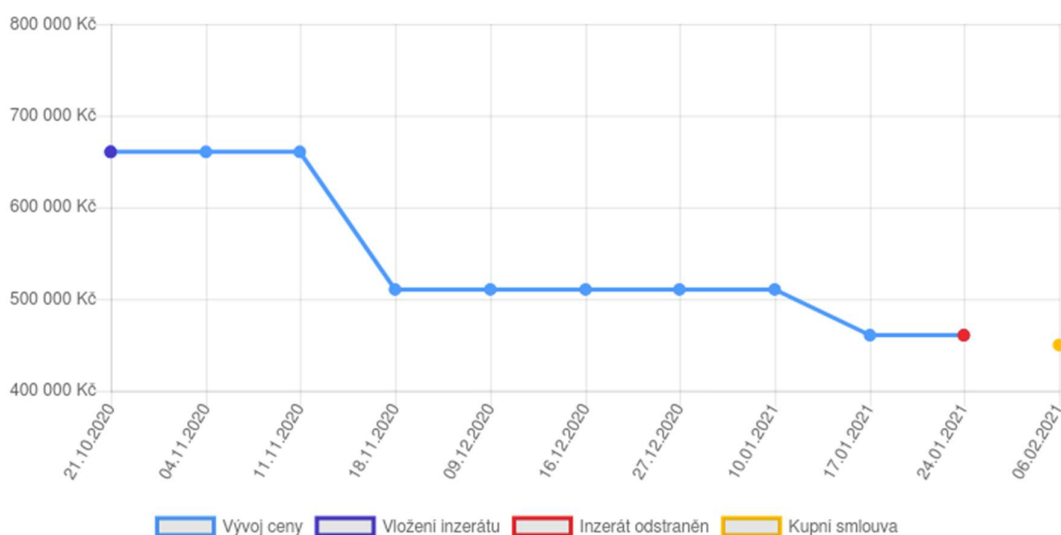


**Prodej, Rekreační objekt, 17 m²,
Sedlčany, okres Příbram**

Celková cena: 450.000 Kč

Adresa: Sedlčany, okres Příbram

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



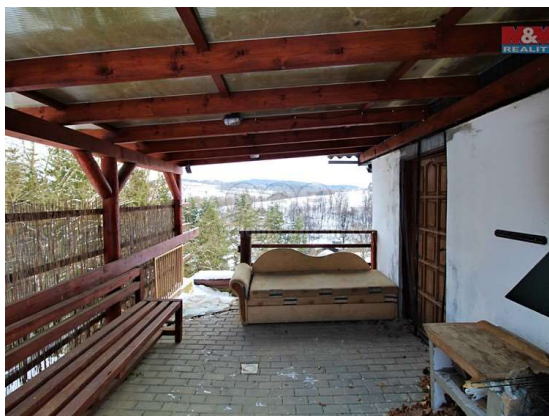
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Sedlčany, okres Příbram	Stav objektu	Dobry
Cena dle kupní smlouvy	450 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	17
Kupní smlouva podepsaná dne	06.02.2021	Plocha užitná	17
Číslo řízení	V-1240/2021-211	Podlahová plocha	17
Poznámka k ceně	460 500 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	363
Typ domu	Přizemní	Umístění objektu	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Nabízíme vám k prodeji chatu 1+kk na vlastním pozemku o celkové výměře 380 m² na okraji Sedlčan. Chata je vybavena nábytkem. Elektřina zavedena do chaty, užitková voda na hranici pozemku. Topení zajištěno krbovými kamny spolu s elektrickým topidlem. Součástí chaty je technická místnost, kterou lze po případné rekonstrukci využít jako koupelnu. Pozemek svažité, parkování možné 150 m od chaty. Nemovitost nabízí příjemný výhled do okolí. Veškerá občanská vybavenost v Sedlčanech. Sedlčany jsou vzdálené 12 km od vodní nádrže Slapy.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

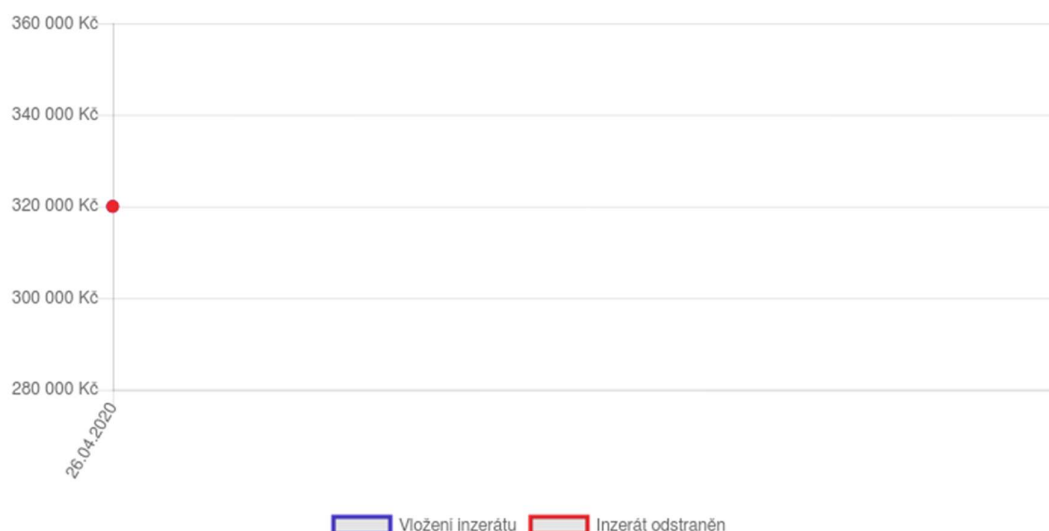


**Prodej, Rekreační objekt, 15 m²,
Sedlčany, okres Příbram**

Celková cena: 320.000 Kč

Adresa: Sedlčany, okres Příbram

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



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

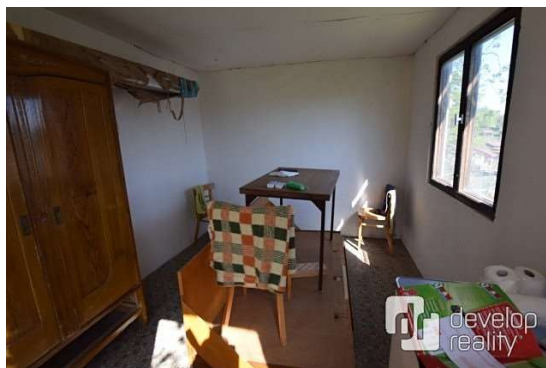
Adresa	Sedlčany, okres Příbram	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	320 000 Kč	Plocha užitná	15
Poznámka k ceně	320 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	385
Typ domu	Přízemní	Umístění objektu	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Cihlová		

Slovní popis

Exkluzivní příležitost ke koupi pozemku se zahradní chatou v obci Sedlčany. Krásná lokalita, pěkná zahrada se zahradní chatou za skvělou cenu. Majitel ji vytvořil s láskou a precizností. Je prostorná, oplocená a zajišťuje soukromí. Další bonitou - zahrada je situována na jižní stranu. Chata je o dispozici jedné místnosti s technickou místností. Je

udržována ve výborné kondici. Elektřina není rozvedena , výhodou je rozvod vody-
užitková voda ,plus vlastní studna. Veškerá občanská vybavenost do 0,5 km. Bližší info
ráda sdělím osobně. Doporučuji prohlídku a včasnou rezervaci.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

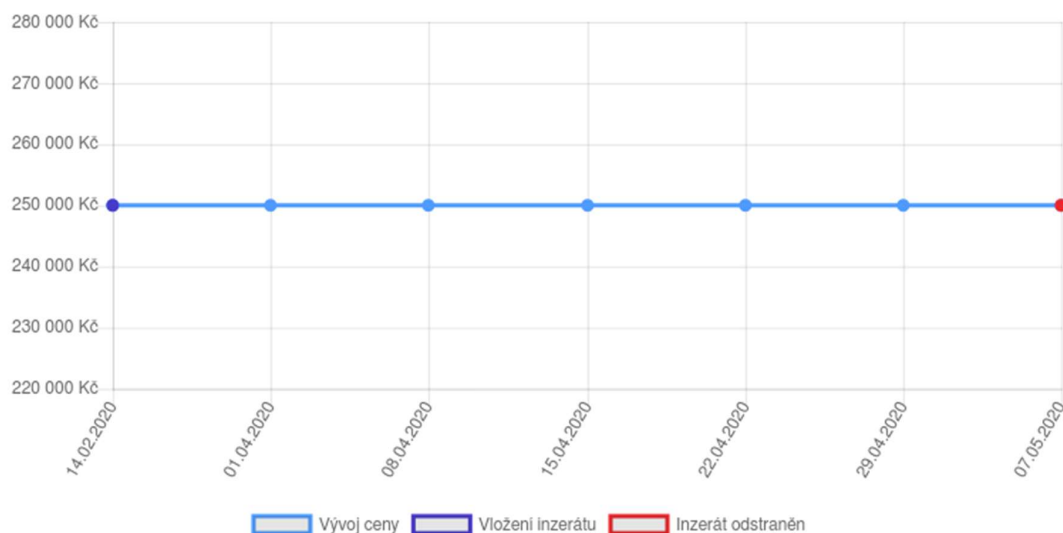


**Prodej, Rekreační objekt, 12 m²,
Bojanovice, okres Praha-západ**

Celková cena: 250.000 Kč

Adresa: Bojanovice, okres Praha-západ

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



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

Adresa	Bojanovice, okres Praha-západ	Zastavěná plocha (m2)	23
Cena	250 000 Kč	Plocha užitná	12
Poznámka k ceně	250 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	5768
Typ domu	Přízemní	Elektřina	120V
Konstrukce budovy	Dřevěná	Umístění objektu	Polosamota
Stav objektu	Velmi dobrý		

Slovní popis

RK Specialista na Posázaví nabízí rekreační chatku, situovanou na stráni nad říčkou Kocábou, v lesnatém prostředí poblíž rozptýlené zástavby rekreačních objektů podél

říčky v údolí. Chata je postavena na festovní zděné kamenné podezdívce a je ve velmi dobrém stavebním stavu, s alukrytovou střešní krytinou. Jedná se o jednoduchou pevnou a suchou nemovitost, která nevyžaduje prakticky žádnou průběžnou údržbu. K chatě náleží spoluvlastnický podíl ve výši ideální 1/4 okolního lesního pozemku o jeho celkové výměře 5 768 m². Chata je velmi vhodná zejména pro časově limitované začínající chatáře nebo partu mladých nadšených zálesáků. Naopak zcela nevhodná je pro rodinu s malými dětmi kvůli akutnímu nebezpečí úrazu na skalnatém a strmém okolí chaty. Vydlážděná terasa i z terénu vystupující skalisko vedle chaty nabízí možnost zajímavé úpravy okolí, zabudování totemu nebo usazení šerifského křesla. Otužilý, čistotný a šikovný skaut by si mohl v roklince vedle přístupové pěšiny vybudovat soukromý přírodní hygienický bazének s občas protékající vodou. Příjezd autem je možný z centra obce Masečín - 3 km, z toho 1 km nepříliš kvalitní a svažitou lesní cestou, s parkováním na spodní louce dole u Kocáby cca 70 m od chaty. Místnosti: obývací s 12,0 m², zastřešená terasa 7,0 m², dlážděná terasa 5,0 m² Vybavení: solární kolektor - el. 12 V na základní osvětlení nebo nabití telefonu, zděný komín a kamna na pevná paliva, plynový sporák a chladnička na propan-butan, suchý záchod mimo chatu, původní lanovka s ručním pohonem na dopravu zavazadel vzdušnou cestou, pitná voda je k dispozici u příjezdové cesty ve studni 500 m od chaty

4. Fotodokumentace

