

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 085156/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Ústí nad Labem Mgr. Petr Werner – notář U nádraží 782/2 400 01 Ústí nad Labem
Číslo jednací:	46 D 1037/2020-848
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dědického řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Trnová č.e. 95, okres Praha-západ
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	12.11.2024
Zpracováno ke dni:	12.11.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář obor Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: kontakt@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává elektronicky.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 18.11.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny celku a podílu ½ nemovitých věcí zapsaných na LV 105 pro katastrální území Trnová u Jíloviště, obec Trnová, okres Praha-západ.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje:

- informace zjištěné při obhlídce
- informace poskytnuté spolumajitelkou Milenou Kubíkovou
- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy
- územní plán obce Trnová
- 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 s chatou
Adresa předmětu ocenění: Trnová č. 95
252 10 Trnová
LV: 105
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-západ
Obec: Trnová
Katastrální území: Trnová u Jíloviště
Počet obyvatel: 577

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 12.11.2024. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář - obor Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jana Petrželová. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce - Milena Kubíková, spolumajitelka.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Kubík Miloš Ing., V oblouku 584/13, Krásné Březno, 400 07, Ústí nad Labem, podíl ½
Kubíková Milena, Černokostelecká 2016/85, 100 00 Praha 10, podíl ½

Nemovitosti:

- pozemek pč. st.89 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 40m² se stavbou RR č. 95
- pozemek pč. 146/3 – zahrada, výměra 831m²

zapsané na LV 105 pro kat. území Trnová u Jíloviště, obec Trnová, okres Praha - západ

4. Dokumentace a skutečnost

Vzhledem k účelu posudku nejsou zástavní práva váznoucí na nemovitosti v ocenění zohledňována.

5. Celkový popis nemovitosti

Obec Trnová se nachází asi 12 km od jižní hranice Prahy s dobrým přístupem na dálnici D4. Obec má minimální občanskou vybavenost (OÚ, pohostinství), veškeré inženýrské sítě kromě plynu a obsluhována je příměstskou autobusovou dopravou.

Oceňovaná nemovitost leží na severní okraji obce v rekreační lokalitě. Ve vzdálenosti cca 850 m od chaty je autobusová zastávka. Do chatové osady vede z obecní asfaltové komunikace v obci nejprve zpevněná cesta pč. 165/1 a 164/1 ostatní komunikace ve vlastnictví třetích osob bez smluvního věcného břemene a poslední úsek vede nezpevněnou cestou přes lesní pozemek pč. 143/3 ve vlastnictví třetí osoby. Oceňovaná chata je připojena na elektřinu, na zahradě je vrtaná studna (28m, 2000), jejíž voda je zavedena do chaty a starší kopaná studna (8m, 1970).

Chata je usazena na betonové podezdívce vyrovnávající nerovnost terénu. Montovaná dřevěná chata (Milada) se sedlovou střechou byla postavena v roce 1970, později byla přistavena zboku kuchyňka s hygienickým zázemím, pod přístavbou je malý sklípek s vodárnou. Střecha je kryta původními eternitovými šablonami. Okna jsou zdobena okenicemi a zvenčí osazena sítěmi proti hmyzu. Vytápění je řešeno plynovými kamny na propan-butan. WC je suché v rohu zahrady.

V přízemí se nachází malé vstupní zádveří (1m²), chodba (6,5m²), obytná místnost (dělená na dvě části – 9 a 6m²), kuchyňka se sprchou (10m²), žebříkové schody do podkroví, v podkroví jedna místnost na letní přespání (12m²). Chata je v původním stavu, do roku 2020 průběžně udržovaná.

Zahrada okolo chaty je v poslední době neudržovaná, se starými proschlými ovocnými stromy a náletovými porosty. V západním rohu zahrady stojí dřevěná kůlna v dezolátním stavu. Oplocení je původní pletivové s vjezdovou dvoukřídlou bránou.

V územním plánu obce Trnová leží nemovitost v ploše individuální rekreace (RI), tyto plochy jsou stabilizované, s dalšími stavbami rodinné rekreace územní plán nepočítá a na těchto plochách jsou nepřipustné stavby rodinných domů.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rekreačního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	částečné
	PENB	
	Objekt byl postaven v roce	1970
	Rozsah rekonstrukce domu	Průběžná údržba, rozvody funkční
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	dřevěná
	Tloušťka obvodové konstrukce	15 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	eternitové šablony
	Klempířské prvky	plechové

	Vnější omítky	nátěr
	Vnitřní omítky	
	Vady domu	Zanedbaná údržba v období dědického řízení (vnější nátěry, okenice)
Popis vnitřních prostor	Dispozice	3+kk
	Typ oken	dřevěná zdvojená
	Příslušenství oken	okenice
	Orientace oken obytných místností	východ, sever, jih, západ
	Koupelna(y)	sprchový kout
	Toaleta(y)	chybí
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	náplňové prosklené
	Osvětlovací technika	lustry
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha 45m ²
	Elektrina	230V
	Vodovod	připojení ke studni
	Svod splašek	trativod
	Plynovod	individuální
	Řešení vytápění v domě	plynové WAW (propan-butan)
	Topná tělesa	
	Řešení ohřevu vody v domě	Elektrický a plynový průtokový ohřivač
	Podlahy v domě	chodba: koberce, keramická dlažba kuchyně: laminátová plovoucí podlaha místnosti: koberce
Popis stavu	Dobrý, zanedbaná údržba v dědickém řízení (vnější nátěr)	
Popis pozemku rekreačního objektu	Velikost pozemku	871 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, náletové dřeviny
	Vedlejší stavby	kůlna, kopaná studna, vrtaná studna, suché WC
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup po nezpevněné cestě ve vlastnictví třetích osob
Širší vztahy	Popis okolí	rekreační lokalita

	Poloha v obci	severní okraj obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu;
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti cca 850m; dobré parkovací možnosti na pozemku a v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu;
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 12.11.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

I) Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **7 741,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
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 vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - bez plynu	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - linky PID	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) - pohostinství, dětské hřiště	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{3\ 152,00\ Kč/m^2}$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se 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: Negativní - nemovitost ve spoluvlastnictví	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,944}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	IV	-0,02
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: Vyšší než je průměr v kraji	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,827}$$

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

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

1. Pozemky s chatou

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,990}$

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

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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,867 = 0,867$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	3 152,-	0,867		2 732,78

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.89	40	2 732,78	109 311,20
§ 4 odst. 1	zahradka	146/3	831	2 732,78	2 270 940,18
Stavební pozemky - celkem			871		2 380 251,38

1.2. Chata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	54 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	7 003,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

chata:	5,5*7,1	=	39,05 m ²
podkroví:	5*2,5	=	12,50 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
chata:	39,05 m ²	2,20 m
podkroví:	12,50 m ²	1,90 m

Obestavěný prostor

spodní stavba:	$(5,5*7,1)*(0,5)+(3*2)*(1,5)$	=	28,53 m ³
horní stavba:	$(5,5*7,1)*(2,40)$	=	93,72 m ³
zastřešení:	$(5,5*5)*(3,3/2)$	=	45,38 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	167,63 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	II	typ G
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Montované na bázi dřevní hmoty	III	0,00
3. Střešní konstrukce: Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na sítě: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: Pouze WC suché nebo i mino stavbu	II	-0,06
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 - pletivové oplocení, dřevěná kůlna v dezolátním stavu	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 se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - zanedbané nátěry	III	0,85

Koeficient pro stáří 54 let:

$$s = 1 - 0,005 * 54 = \mathbf{0,730}$$

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_V} = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,730 = \mathbf{0,621}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,990}$

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 7\,003,- \text{ Kč/m}^3 * 0,621 = 4\,348,86 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 167,63 \text{ m}^3 * 4\,348,86 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 0,876 = 632\,217,44 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{632\,217,44 \text{ Kč}}$$

1.3. Studna kopaná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 8,00 m

Ruční čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky: 5,00 m * 1 950,- Kč/m + 9 750,- Kč

další hloubka: 3,00 m * 3 810,- Kč/m + 11 430,- Kč

Základní cena celkem = **21 180,- Kč**

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20 - dle významu obce): * 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP): * 3,3440

Upravená cena studny = **56 660,74 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 54 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 46 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 54 / 100 = 54,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 54,0 \% / 100)$ * 0,460

= **26 063,94Kč**

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks * 2 054,- Kč/ks + 2 054,- Kč

Základní cena čerpadel celkem = 2 054,- Kč

Polohový koeficient K_s (příl. č. 20): * 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41): * 3,3440

= 5 494,86 Kč

opotřebení čerpadel 54,0 % * 0,460

= 2 527,64 Kč

Upravená cena čerpadel + **2 527,64 Kč**

Nákladová cena stavby CS_N = **28 591,58 Kč**

Koeficient pp * 0,867

Cena stavby CS = **24 788,90 Kč**

Studna kopaná - cena zjištěná = **24 788,90 Kč**

1.4. Studna vrtaná

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny:	vrtaná
Hloubka studny:	28,00 m
Profil studny:	110 mm
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: 28,00 m * 1 640,- Kč/m + 45 920,- Kč

Základní cena celkem

= 45 920,- Kč

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

* 0,8000

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

* 3,3440

Upravená cena studny

= 122 845,18 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 26 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 24 / 50 = 48,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 48,0 \% / 100)$

* 0,520

= 63 879,49Kč

Ocenění čerpadel

elektrické čerpadlo: 1 ks * 12 840,- Kč/ks

+ 12 840,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 12 840,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 0,8000

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

* 3,3440

= 34 349,57 Kč

opotřebení čerpadel 48,0 %

* 0,520

= 17 861,78 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 17 861,78 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 81 741,27 Kč

Koeficient pp

* 0,8567

Cena stavby CS

= 70 869,68 Kč

Studna vrtaná - cena zjištěná

= 70 869,68 Kč

1.5. Porosty

Ovocné dřeviny: příloha č. 36

Zahrádkářský typ ovocnářství:

Název	Stáří [roků]	Počet, Výměra	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úprava [%]	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
jabloň - vysokokmen	50	12 Ks	140,-		140,-	1 680,-
Součet:					=	1 680,- Kč
Celkem - ovocné dřeviny: [Kč]					=	1 680,-

Okrasné rostliny: příloha č. 39

Název	Jedn. cena [Kč / jedn.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra	Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]			
borovice černá			50 roků	1,00 ks		
Jehličnaté stromy II	29 610,-				29 610,-	29 610,-
Součet:						29 610,-
Koeficient stanoviště Kz (dle příl. č. 39):			*		0,750	
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*		0,800	
Celkem - okrasné rostliny [Kč]					=	17 766,-

Porosty = **19 446,- Kč**

Pozemky s chatou - rekapitulace

1.1. Pozemky: **2 380 251,38 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Chata 632 217,44 Kč

1.3. Studna kopaná 24 788,90 Kč

1.4. Studna vrtaná 70 869,68 Kč

1.5. Porosty 19 446,- Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem **+ 747 322,02 Kč**

Pozemky s chatou - cena zjištěná celkem = **3 127 573,40 Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním- metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Pro získání potřebných vzorků byly prohledávány realitní databáze systému INEM (www.inem.cz) a ortomapy, sbírky listin a informace o cenách v Katastru nemovitostí (www.cuzk.cz).

Do srovnání byly vybírány starší chaty s vlastním pozemkem v menších obcích v okrese Praha – západ s dobrou dostupností do Prahy. Zohledněn byl stav srovnávaných nemovitostí (K3), velikost pozemků (K4) a napojení a využití inženýrských sítí (K5). V koeficientu K6 bylo zohledněno, že v posledních letech neudržovaný pozemek zarostl a nálety bude třeba vymýtit.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny níže v přehledné tabulce hodnocených prvků a s fotodokumentací v příloze.

Trnová č.e. 95, okres Praha-západ						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - IS	K6 - ostatní
Oceňovaný objekt	Trnová č.e. 95, okres Praha-západ	45 m ²	dobrý	871 m ²	elektrína, voda z vrtané studny v chatě	neudržovaná zahrada
1	Sázava č.e. 185, Davle, okres Praha-západ	43 m ²	dobrý	670 m ²	elektrína, vrt bez rozvodu	
2	K Dubné č.e. 269, Vrané nad Vltavou, okres Praha-západ	70 m ²	velmi dobrý	825 m ²	elektrína, studna s rozvodem vody v chatě	
3	Chatařská č.e. 1236, Hradištko, okres Praha-západ	47 m ²	dobrý	439 m ²	elektrína, vodovod, septik	
4	Okrouhlo č.e. 24, okres Praha-západ	60 m ²	dobrý	1088 m ²	elektrína, studna bez rozvodu, suché WC	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 IS	K6 ostatní	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	2 500 000,00	1	2 500 000,00	1	1	1	0.9	0.95	1.05	0.89775	2 784 739,63
2	3 470 000,00	1	3 470 000,00	1	1.1	1.15	1	1	1.05	1.32825	2 612 460,00
3	3 499 000,00	1	3 499 000,00	1	1	1.1	0.8	1.05	1.05	0.9702	3 606 472,89
4	3 550 000,00	1	3 550 000,00	1	1.05	1	1.1	0.95	1.05	1.1521125	3 081 296,31
Celkem průměr										3 021 242,00 Kč	
Minimum										2 612 460,00 Kč	
Maximum										3 606 472,89 Kč	
Směrodatná odchylka - s										435 560,10 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										2 585 681,90 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										3 456 802,10 Kč	
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).											
Komentáře:											
[K3; č.2] dobře udržovaná chata, nové rozvody elektřiny, koupelna											
[K4; č.3] podstatně větší pozemek											

Tabulka je zpracována prostřednictvím systému INEM

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena za celek po zaokrouhlení na

3 021 000 Kč

Z hoho cena podílu 1/2

1 510 500 Kč

Dále je u ceny podílu aplikována srážka 10 %. Odůvodnění: nemovitost nelze rozdělit a podíly užívat odděleně, obchodovatelnost je ztížena

Výsledná cena podílu 1/2

1 359 450 Kč

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

Za účelem stanovení obvyklé 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).

Do srovnání byly vybrány starší chaty s vlastním pozemkem v menších obcích v okrese Praha – západ s dobrou dostupností do Prahy.

I) Výsledek dle cenového předpisu

1. Pozemky s chatou - celek	3 127 573,- Kč
1.1. Oceňované pozemky	2 380 251,38 Kč
1.2. Chata	632 217,- Kč
1.3. Studna kopaná	24 789,- Kč
1.4. Studna vrtaná	70 870,- Kč
1.5. Porosty	19 446,- Kč
	<hr/>
	= 3 127 573,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 3 127 570,- Kč

2. Pozemky s chatou – podíl ½ 1 563 785,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 563 790,- Kč

II) Výsledek dle tržního porovnání pomocí indexů

Pozemky s chatou - celek	3 021 000,- Kč
Pozemky s chatou - podíl ½	1 359 450,- Kč

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků a tyto výsledky má znalec za prokázané.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny celku a podílu $\frac{1}{2}$ nemovitých věcí zapsaných na LV 105 pro katastrální území Trnová u Jíloviště, obec Trnová, okres Praha-západ.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti jako celku v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

3 000 000,- Kč

Slovy: Třimiliony korun českých

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena podílu $\frac{1}{2}$ na předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

1 360 000,- Kč

Slovy: Jedenmiliontřistašedesát korun českých

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla stanovena odměna dle vyhlášky č.504/2020Sb. v platném znění

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář - obor Ekonomika, Ceny a odhady - nemovitosti

Ing. Jana Petrželová, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: kontakt@xpinvest.cz

V Praze, dne 18.11.2024

Ing. Jana Petrželová

Martin Málek

František Kořínek

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 085156/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

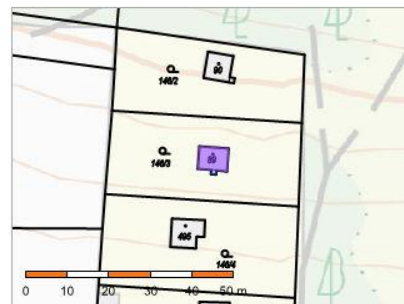
Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa
Výřez z územního plánu
Mapy
Fotodokumentace
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 89
Obec:	Trnová [598313]
Katastrální území:	Trnová u Jiloviště [660183]
Číslo LV:	105
Výměra [m ²]:	40
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem evidenčním:	Trnová [60186] ; č. ev. 95; stavba pro rodinnou rekreaci
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 89
Stavební objekt:	č. ev. 95
Adresní místa:	č. ev. 95

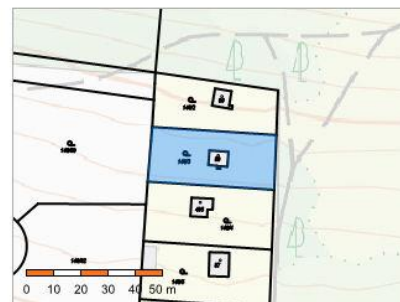
Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

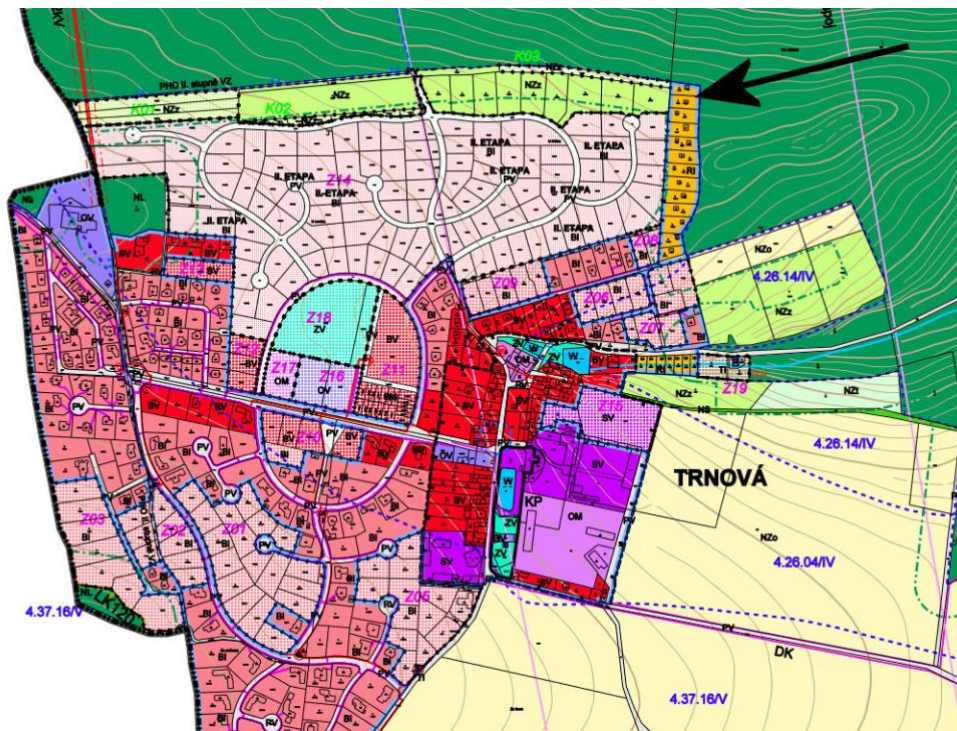
Vlastnické právo	Podíl
Kubík Miloš Ing., V Oblouku 584/13, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem	1/2
Kubíková Milena, Černokostecká 2016/85, Strašnice, 10000 Praha 10	1/2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	146/3
Obec:	Trnová [598313]
Katastrální území:	Trnová u Jiloviště [660183]
Číslo LV:	105
Výměra [m ²]:	831
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Výřez z územního plánu



PLOCHY REKREACE

RI plochy staveb pro rodinnou rekreaci

(1) Využití ploch

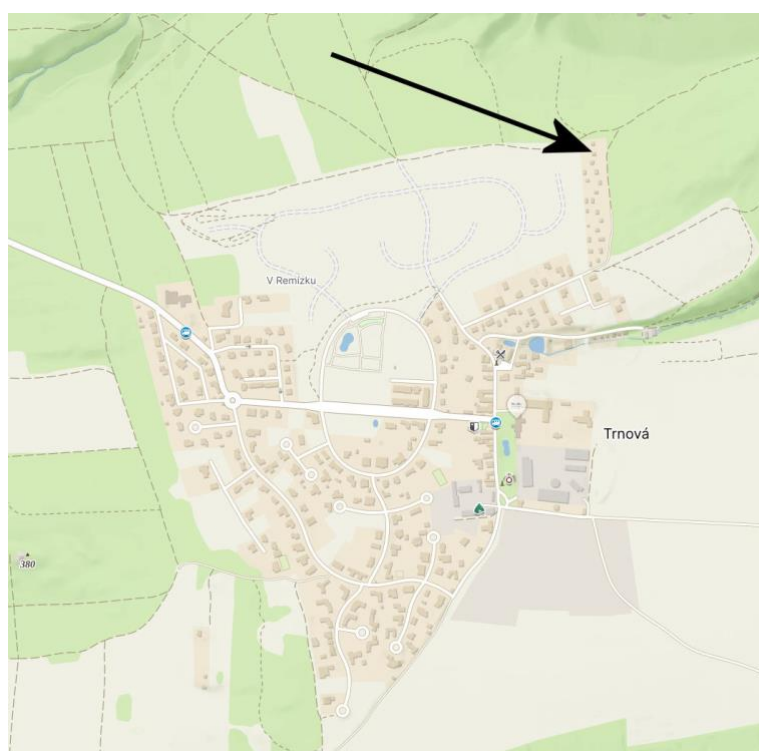
- a) Hlavní využití :
 - umístění staveb pro rodinnou rekreaci
- b) Přípustné využití :
 - využití pro činnosti, které s rekreačními aktivitami přímo souvisí
 - umístění drobných hřišť pro neorganizovaný sport, pro potřeby rekreačního sportu, umístění zařízení pro volný čas a zábavu
 - dopravní a technická infrastruktura k obsluze území
 - parkování a odstavení osobních vozidel rekreačních (parkování a odstavení musí být řešeno na pozemku stavby)
 - veřejná prostranství, sídelní vyhrazená a veřejná zeleň
- c) Nepřípustné využití :
 - umístění rodinných domů a ostatních staveb určených pro bydlení, umístění staveb hromadné rekreace (např. penzionů, hotelů, apod.)
 - umístění staveb, zařízení a činností, které mohou mít negativní vliv na okolní přírodu (odpadky, likvidace odpadních vod, nebezpečí vzniku požáru, apod.)
 - umístění staveb, zařízení a činností, které nesouvisí s hlavním využitím a nejsou slučitelné s hlavním a přípustným využitím

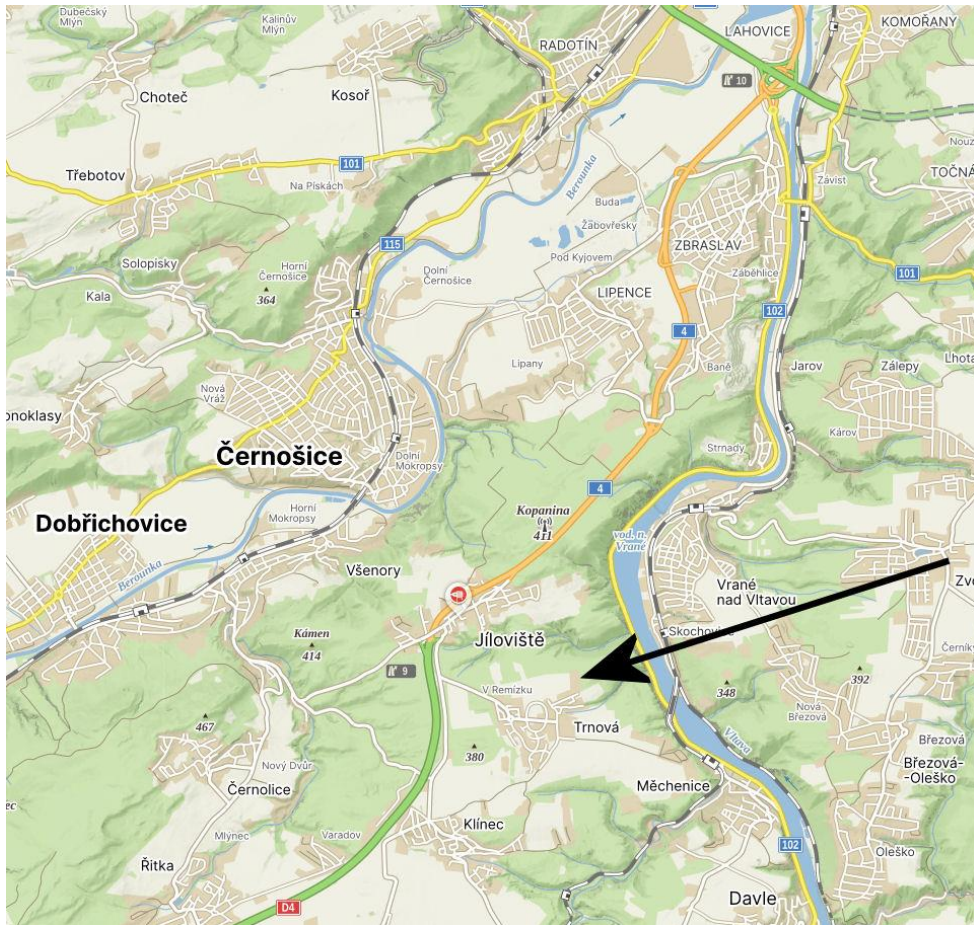
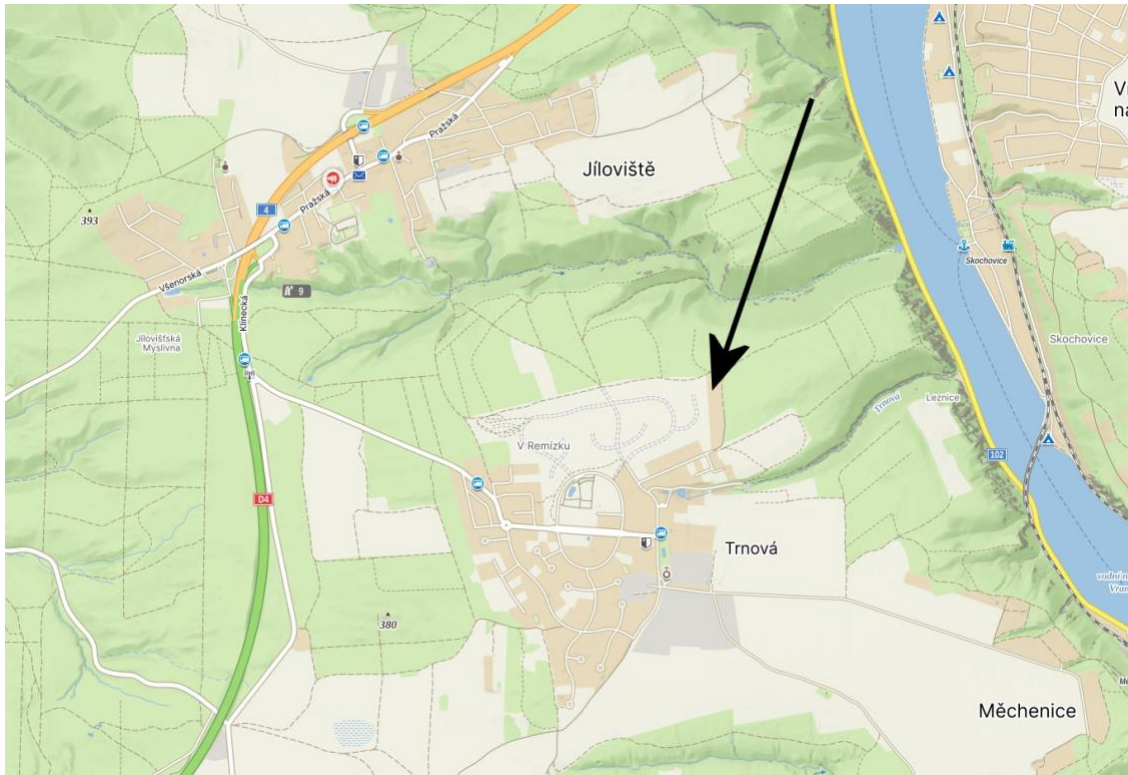
32

(2) Prostorové uspořádání

- b) Zastavěná plocha pozemku :
 - zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 15% celkové plochy pozemku
 - minimálně 70% plochy pozemku musí být ozeleněno
 - na jednom pozemku určeném pro rekreaci lze umístit pouze jednu stavbu pro rodinnou rekreaci, stávající pozemky nelze dále dělit
- c) Výšková regulace zástavby :
 - na plochách jsou přípustné stavby o jednom nadzemním podlažích s možným využitelným podkrovím s maximální výškou 7 m (výška nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě)

Mapy:



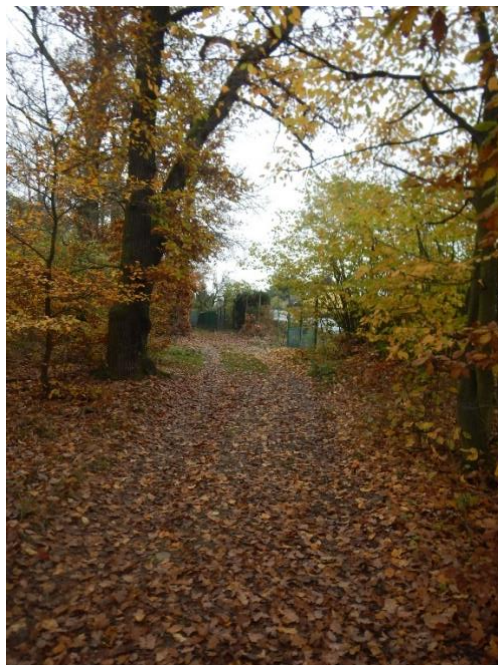


Fotodokumentace:









Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

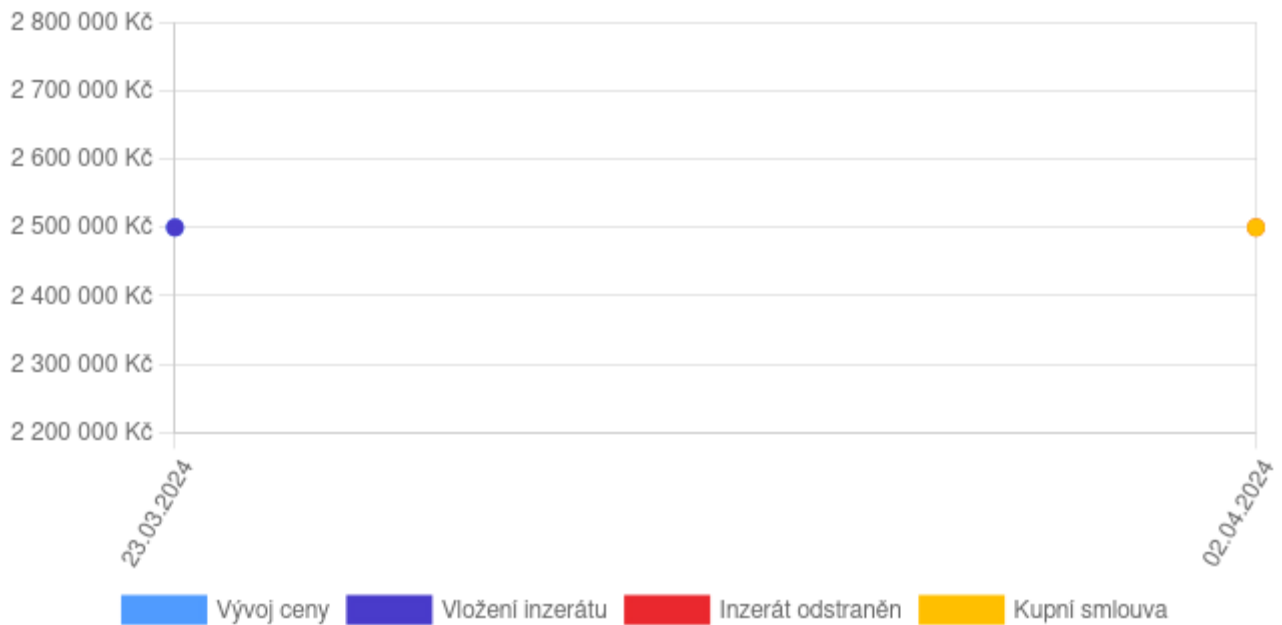
Lokalita	Sázava č.e. 185, Davle, okres Praha-západ	Cena dle KS	2 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	02.04.2024	Číslo řízení	V-3174/2024-210
Konstrukce	Dřevěná	Plocha pozemku	670 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Užitná plocha	43 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce

Realitní kancelář Specialista na Posázaví nabízí rekreační chatu, situovanou v nádherném prostředí náhorní roviny nad soutokem řeky Sázavy s Vltavou, na vlastním oploceném celodenně osluněném pozemku. Chata je postavena na profesionálně provedené podezdívce z kvalitních žulových kvádrů, vyrovnávající mírný jižní sklon prostorné zahrady a umožňující vstup do podsklepení pod jižní verandou. Díky tomuto založení a celoplošné základové betonové desce je obytný prostor chaty suchý. Základní dispozici klasické montované chaty tvoří kuchyň, obývací, ložnice a prostorná prosklená jižní veranda. Dominantami slunné rovinaté zahrady jsou zejména majestátní vzrostlé jehličnany, které po úpravě dají vyniknout i nízkým skalkovým rostlinám. Ve fotogalerii přibližujeme podobu chaty se zahradou z období, kdy byla užívána po většinu roku. Chata s touto prostornou zahradou je vhodná buď pro vášnivého zahrádkáře, anebo pro zájemce – stavitele. Vzhledem k lokalitě se nabízí možnost chatu zcela přestavět na celoročně obyvatelný objekt. Nabízená nemovitost se nachází v jedné z nejhezčích lokalit dolního Posázaví, ve vyhledávané lesnaté oblasti několik minut chůze od dvou velkých řek, s rychlým dosahem Prahy i Slapského jezera. Chata je velmi rychle a pohodlně dosažitelná autem s parkováním až na vlastním pozemku, z Prahy je možno využít i přímého autobusového spojení anebo Posázavského Pacifiku se zastávkami 15-20 min. chůze od chaty. Místnosti: obývací 18,0 m², pokoj 9,5 m², kuchyň 3,3 m², předsíň 3,3 m², prosklená veranda 8,6 m², suterén – sklep 6,0 m², sklep 2,0 m² Vybavení: el. 230/380 V, vlastní vrtaná studna 14,5 m hluboká o průměru 110 mm, po revizi vrtu připravená pro instalaci nového čerpadla, zděný komín, plechová střešní krytina, dvojité okna s okenicemi, suchý záchod, kamna na pevná paliva, oplocení, zeleninový skleník 2,9 x 2,5 m, 2 betonové nádrže o objemu celkem 8 m³ na dešťovou vodu, dílnička a kůlna na nářadí

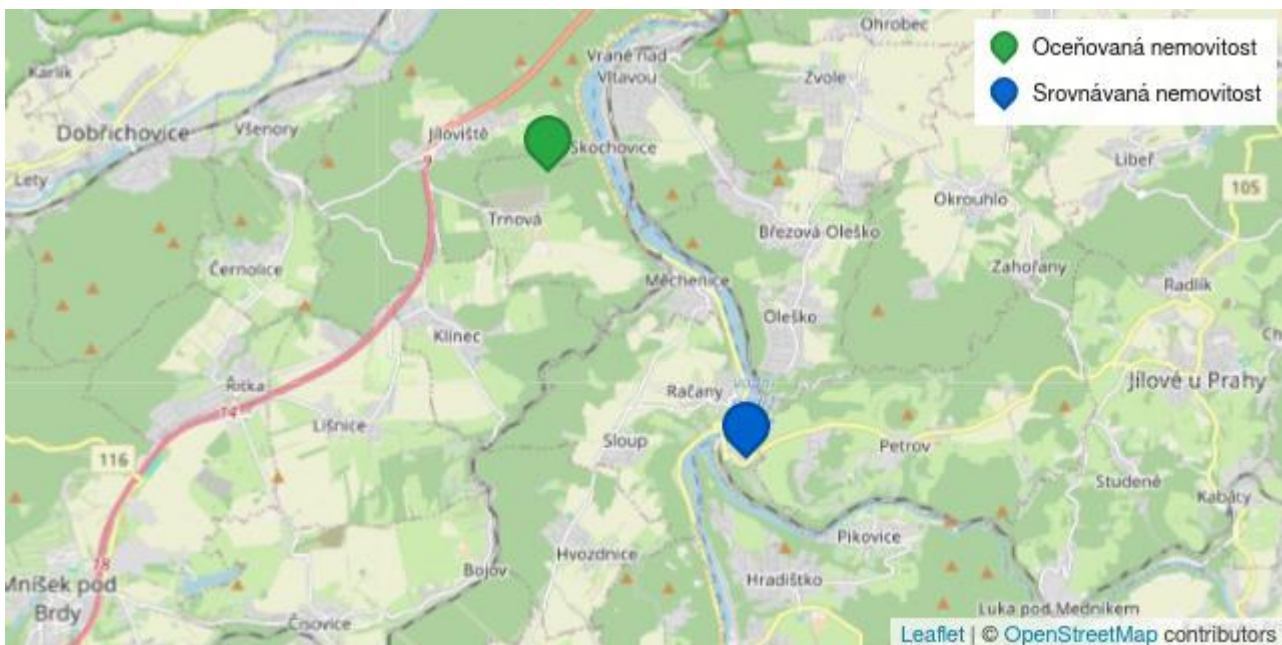
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

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

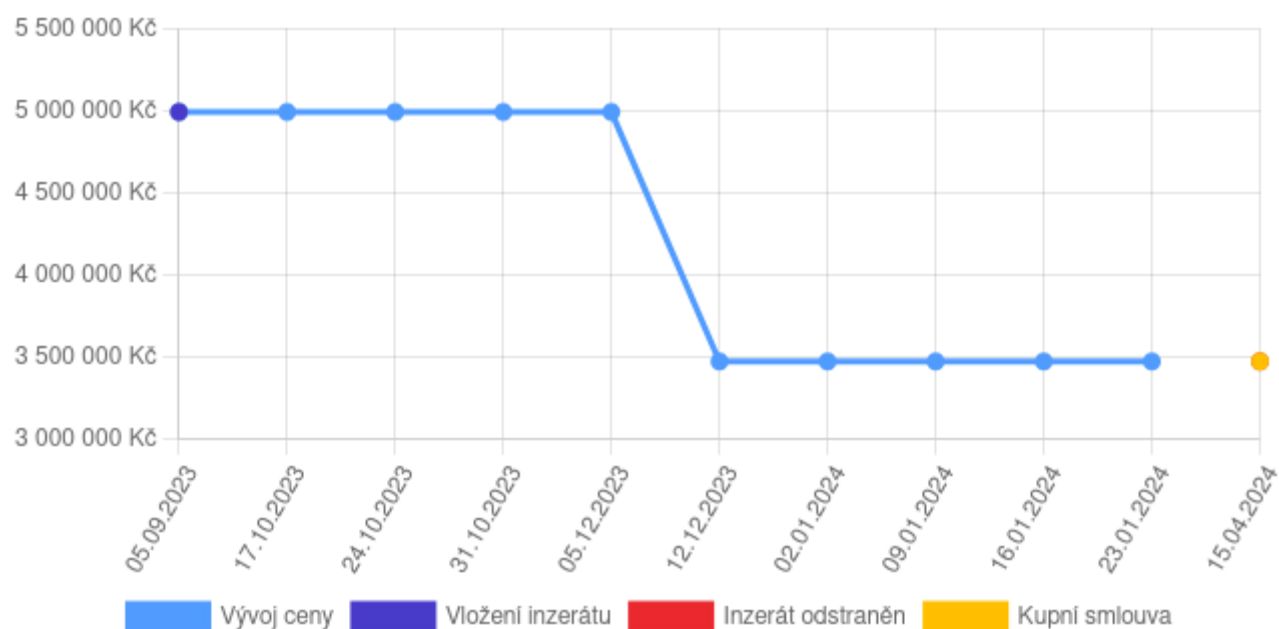
Lokalita	K Dubné č.e. 269, Vrané nad Vltavou, okres Praha-západ	Cena dle KS	3 470 000 Kč
Právní účinky ke dni	15.04.2024	Číslo řízení	V-3667/2024-210
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	825 m ²
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Patrový
Užitná plocha	70 m ²	Poloha nemovitosti	Klidná část obce

Exkluzivní prodej chaty s vlastním pozemkem ve Vraném nad Vltavou. Ve výhradním zastoupení majitelů Vám nabízíme k prodeji pěknou, z větší části zděnou, prostornou chatu se zastavěnou plochou 44 m² a s navazujícím vlastním pozemkem o velikosti 781 m². Jedná se o rohový pozemek s chatou, která se nachází v krásné lokalitě obce Vrané nad Vltavou v části K Dubné a má nádherný výhled na Měchenice a lodě, plující po řece Vltavě. V přízemí chaty se nachází veranda, nová koupelna se sprchovým koutem, obývací prostor s krbem a kuchyňským koutem a dřevěným schodištěm do podkroví, ve kterém je ložnice s výstupem na balkon. Část chaty (cca 1/2) je podsklepená. V roce 2020 byly v celé chatě řešeny nové rozvody elektřiny v mědi. K dispozici je i revize elektřiny. Voda je čerpána ze stávající studny. Majitelé chaty mají i povolení k vybudování nové studny, která je plánována ve vzdálenosti cca 2m od štítu chaty a měla by být napojena na již připravené, nové rozvody vody v chatě. Součástí prodeje jsou i dva velice kvalitní kotce pro psy. Pozemek u chaty je vyjmutý z funkce lesa, je zaměřený a kompletně oplocený. Příjezd k chatě je bezproblémový po obecní komunikaci. Na pozemku lze parkovat až 4 osobní automobily. Více informací Vám rádi poskytneme při osobním jednání. Doporučujeme.

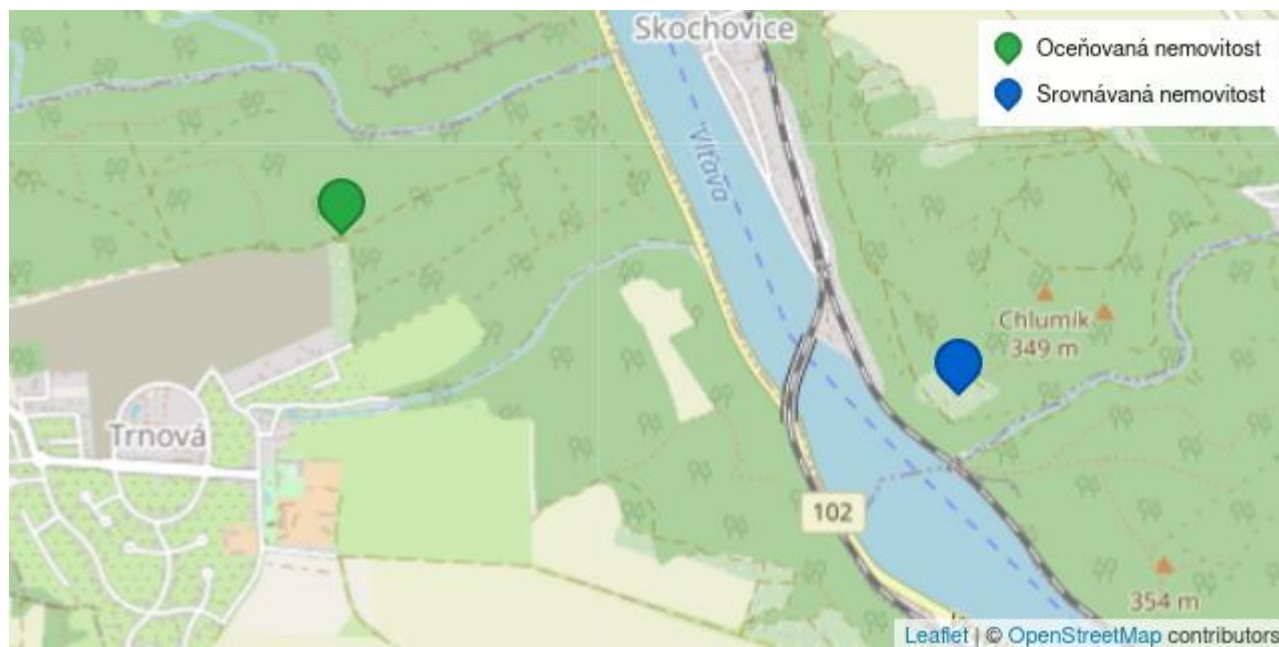
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

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

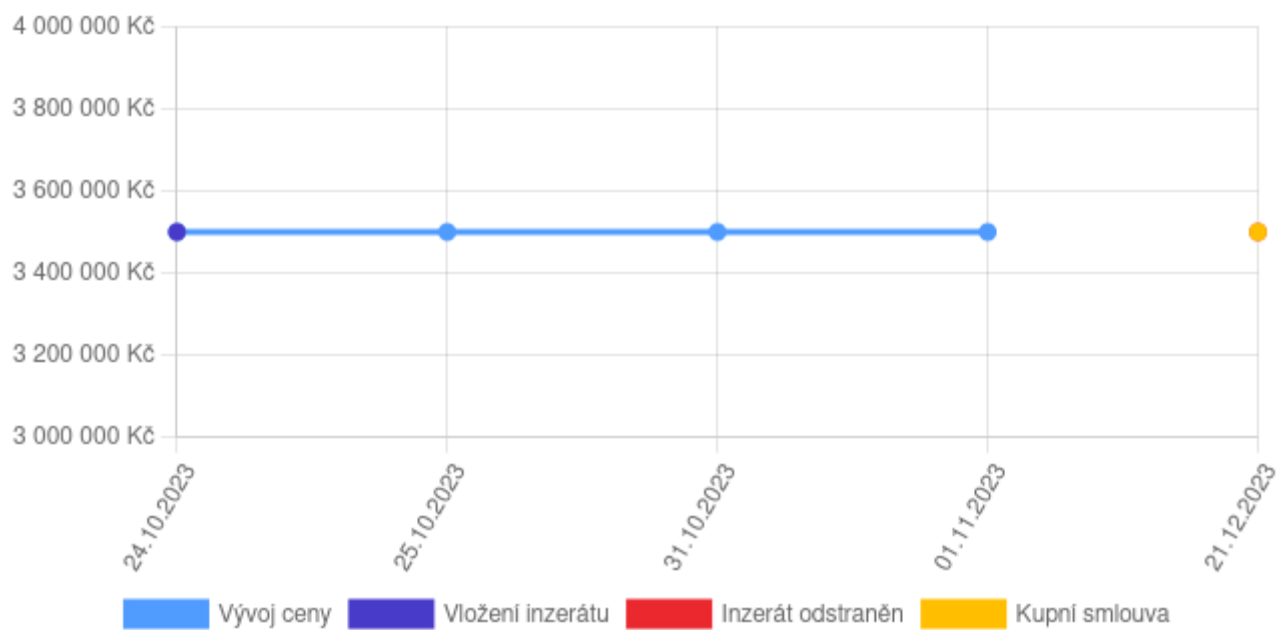
Lokalita	Chatařská č.e. 1236, Hradištko, okres Praha-západ	Cena dle KS	3 499 000 Kč
Právní účinky ke dni	21.12.2023	Číslo řízení	V-11876/2023-210
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	439 m ²
Stav	Dobrý	Typ objektu	Přízemní
Elektřina	230V a 400V	Užitná plocha	47 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce	Kanalizace	Jímka
Voda	Vodovod		

Prodej nemovitosti. Nabízíme k prodeji chatu o ploše na vlastním pozemku 439 m² v obci Hradištko Praha- západ. Chata je na zděné podezdívce a částečně podsklepena. Samostatná toaleta , septik , vodovodní řád, dílna a sklad na nářadí. Přístřešek na dřevo. Jímka na splaškovou vodu na zalévání, ovocné a lesní vzrostlé stromy, pozemek oplocen, parkování 2 na pozemku za branou a před objektem. Topení je řešeno krbem. Objekt je ve velmi udržovaném stavu s možností okamžitého užívání a možností přístavby. Doporučuji prohlídku.

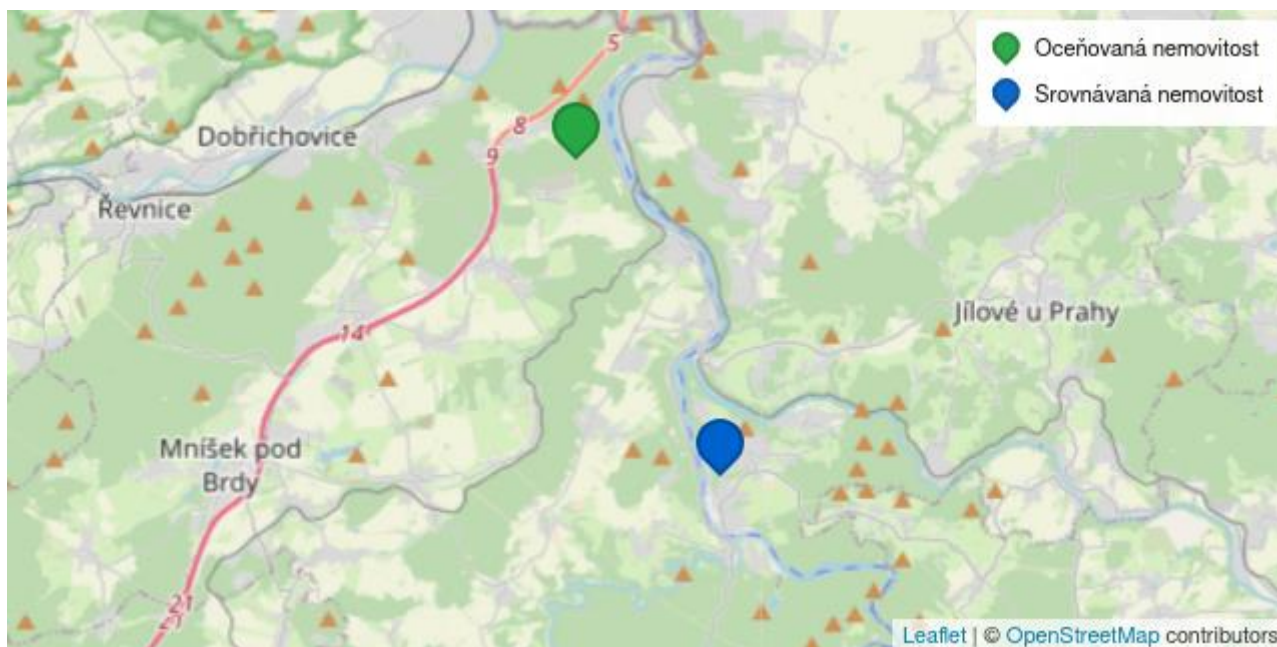
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

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

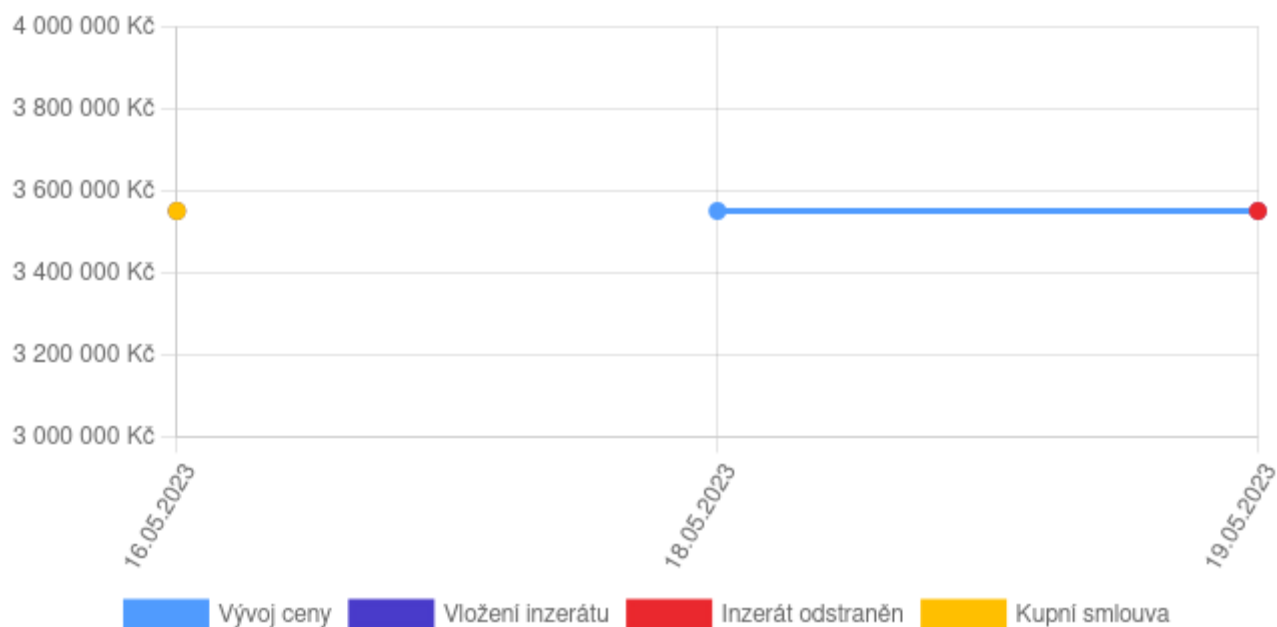
Lokalita	Okrouhlo č.e. 24, okres Praha-západ	Cena dle KS	3 550 000 Kč
Právní účinky ke dni	16.05.2023	Číslo řízení	V-4344/2023-210
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Konstrukce	Dřevěná
Plocha pozemku	1088 m ²	Stav	Dobrý
Typ objektu	Přízemní	Elektřina	230V
Užitná plocha	60 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Počet nadzemních podlaží domu	1	Voda	Připojení ke studni

Prodej chaty s rovinatým pozemkem s možností výstavby rodinného domu. Jedná se o pozemek s výměrou 1 088 m², na němž je chata 45 m², kůlna 8 m² a parkovací stání. Na pozemku se nachází studna pro 2 nemovitosti, přípojka elektřiny a celý pozemek je oplocen s přístupem od zpevněné cesty a s vrátky přímo do lesa. Největší předností je rovinatost a umístění v klidu a přímo u lesa. Chata má dřevěnou konstrukci, uvnitř jsou 2 pokoje, veranda, kuchyňka a dílna. Na pozemku je též kůlna se suchou toaletou. V okolí je mnoho nově postavených domů určených pro trvalé bydlení. Pro více informací a prohlídku mě neváhejte kontaktovat.

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

