

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 15441-83/2022

Zadavatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Litoměřice
Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.
Masarykova 679/33
412 01 Litoměřice

Číslo jednací: 124 EX 12897/15

Účel znaleckého posudku: Určení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech
pro účely exekučního řízení.

Obor, odvětví, specializace: Obor Ekonomika, Odvětví Ceny a odhady,
Specializace nemovitosti.

Adresa předmětu ocenění: Sklářská č.p. 279, Sázava, okres Benešov

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 05.01.2022

Zpracováno ke dni: 05.01.2022

Zhotovitel: XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru
Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 16.01.2022

A. Zadání

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Stanovení obvyklé ceny podílu 1/3 na bytové jednotce č. 279/13 vč. podílu ve výši 62/1433 na společných částech budovy č.p. 279 a na pozemku parc. č. 51 v obci Sázava, okres Benešov, katastrální území Sázava.

2. Účel znaleckého posudku

Určení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro účely exekučního 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 katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, Prohlášení vlastníka, Smlouva o věcném břemeni.

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:	Bytová jednotka č. 279/13
Adresa předmětu ocenění:	Sklářská č.p. 279, Sázava, okres Benešov
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Benešov
Obec:	Sázava
Ulice:	Sklářská
Katastrální území:	Sázava

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 05.01.2022. V den prohlídky proběhla pouze prohlídka bytového domu, jednotka nebyla zpřístupněna. Prohlídka domu byla za přítomnosti: Ing. Jiří Maisnar, předseda SVJ.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Chalupová Alena, V Kasárnách 1021, Kolín II, 28002 Kolín – podíl 1/3
Růžičková Jana, č. p. 91, 28144 Dolní Chvatliny – podíl 1/3
Srbek Vladimír, Za Sokolovnou 601, 28504 Uhlířské Janovice – podíl 1/3

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl paní Chalupové ve výši 1/3.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 279/13 a podíl ve výši 62/1433 na společných částech budovy č.p. 279 a na pozemku parc. č. 51 v obci Sázava, okres Benešov, katastrální území Sázava.

4. Dokumentace a skutečnost

Interiér jednotky nebyl zpřístupněn, soulad dokumentace a skutečného stavu nelze ověřit.

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný byt je umístěn v typovém panelovém bytovém domě. Počet nadzemních podlaží domu je 9 a je bez podzemního podlaží. Konstrukce objektu je panelová a stropy jsou železobetonové. Má rovnou střechu, střešní krytinu tvoří živičná lepenka a pro konstrukci klempířských prvků byl použit plech. Zateplení pláště je z polystyrenu. Společnými prostory domu jsou: vstupní prostor, schodiště, výtah, kolárna.

Objekt byl postaven v roce 1968. Bytový dům je převážně v dobrém stavu, je po revitalizaci (zateplení, nová střecha, stoupačky, výtah, vstup), výměnu oken za plastová prováděli vlastníci jednotlivých bytů. Místy je zašlá fasáda, v interiéru jsou starší podlahy, významné vady však nebyly zjištěny.

Vlastnictví bytové jednotky je osobní. Je umístěna v 5. podlaží a dispozičně se jedná o 3+1. Dle Prohlášení vlastníka je součástí bytové jednotky předsíň o výměře 6,04 m², kuchyně o výměře 9,61 m², pokoj o výměře 20,36 m², pokoj o výměře 11,18 m², pokoj o výměře 8,54 m², koupelna o výměře 2,11 m², WC o výměře 0,90 m², komora o výměře 2,35 m², příslušenstvím je sklep o výměře 0,96 m², výměra lodžie je cca 3,50 m². Podlahová plocha činí 61,09 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 65,55 m².

Dle dostupných informací v bytě neproběhla celková rekonstrukce, předpokládá se tedy původní jádro (umakartové), podlahy PVC a koberce. Okna jsou v jednotce pravděpodobně již plastová. Vybavení koupelny tvoří zřejmě sprchový kout, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Dveře v bytech mají ocelové zárubně. Předpokládá se kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů.

V bytě je zavedena elektřina o napětí 230V. Objekt je připojen na vodovodní řad, je napojen na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu je připojen. Topení je v bytech řešeno ústředně - napojení na domovní kotelnu. Ohřev vody je řešen dálkově.

Oceňovaný byt je posouzen jako byt před rekonstrukcí. Nejsou známy žádné informace o provedené rekonstrukci, předpokládá se proto původní stav s přiměřeným opotřebením, obyvatelné, ale k modernizaci/rekonstrukci.

Na pozemku okolo bytového domu (není předmětem ocenění) jsou okrasné dřeviny, není oplocen. Pozemek je rovinatý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Objekt je postaven v centru obce a charakter okolí odpovídá smíšené obytné zástavbě. V městě je základní vybavenost, je obsluhováno autobusovou i vlakovou dopravou. Lokalita je upravená, ale rušivým prvkem je sousedství sběrného dvora a blízkost železniční trati. Objekt se nachází mimo povodňovou zónu.

Jednotka je zatížena věcným břemenem užívání - komerční prostor v přízemí objektu. Jedná se o prodejnu a sklad, které jsou umístěny vedle vstupu, věcné břemeno dle poskytnuté smlouvy zahrnuje především vstup přes společné prostory. Břemeno nijak neovlivňuje užívání samotné jednotky ani nijak nepřiměřeně nezasahuje do běžného využívání společných prostor. Břemeno je sjednáno jako úplatné, částka je hrazena společenstvem vlastníků.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	9
	Počet podzemních podlaží	0
	Dům byl postaven v roce	1968
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby
	Rozsah rekonstrukce domu	zateplení, střecha, stoupačky, výtah, vstup, vlastníky bytů také okna

	Konstrukce	panelová			
	Stropy	železobetonové			
	Střecha	rovná			
	Krytina střechy	živičná lepenka			
	Klempířské prvky	plechové			
	Vnější omítky	zateplené			
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, výtah, kolárna			
	Popis stavu bytového domu	dobrý			
	Vady bytového domu	opotřebení společných prostor a místy zašlá fasáda			
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1			
	Podlaží bytové jednotky	5			
	Bytové jádro	předpokládá se umakartové			
	Typ oken v jednotce	pravděpodobně již plastová			
	Vybavení koupelny	sprchový kout, umyvadlo			
	Toaleta	klasická toaleta			
	Typ zárubní	ocelové			
	Kuchyňská linka	zřejmě kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů			
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Předsíň	6,04 m ²	
		Kuchyně	Kuchyně	9,61 m ²	
		Pokoj	Pokoj	20,36 m ²	
		Pokoj	Pokoj	11,18 m ²	
		Pokoj	Pokoj	8,54 m ²	
		Koupelna, WC	Koupelna	2,11 m ²	
		Koupelna, WC	WC	0,90 m ²	
		Ostatní prostory	Komora	2,35 m ²	
		Podlahová plocha			61,09 m ²
Příslušenství		Sklep	0,96 m ²		
Příslušenství	Lodžie	3,50 m ²			
Podlahová plocha vč. příslušenství			65,55 m ²		
Elektrína	230V				
Vodovod	vodovod				
Svod splašek	veřejná kanalizace				
Plynovod	ano				
Řešení vytápění v bytě	domovní kotelna				
Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově				
Podlahy v bytě	zřejmě koberce, lino				

	Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí
	Rekonstrukce	dle dostupných informací bez celkové rekonstrukce
	Vady bytové jednotky	zřejmě pouze opotřebení a zastaralé vybavení
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	centrum obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	upravená lokalita, rušivým vlivem je blízkost sběrného dvora a železniční trati, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
Věcná břemena	věcné břemeno užívání - komerční prostor v přízemí objektu, bez vlivu na užívání a hodnotu jednotky	
Další informace	interiér jednotky nebyl zpřístupněn, informace o bytu vycházejí ze základního standardu jednotek v domě (před rekonstrukcí)	

6. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 05.01.2022 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 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.“

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.

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny 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.

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 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

D. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění dle platného cenového předpisu

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. 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. a č. 424/2021 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 041,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
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, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **768,00 Kč/m²**

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	54 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	33 348,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
Bytová jednotka:	61,09 * 1,00 = 61,09 m ²
Sklepní kóje:	0,96 * 0,10 = 0,10 m ²
Lodžie:	3,5 * 0,20 = 0,70 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	61,89 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 54 let:

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

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,730 = \mathbf{0,577}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - prodej pouze podílu, celková srážka vč. bodu 2 je 10%	I	-0,08
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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

5

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

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,120}$$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 33\,348,- \text{ Kč/m}^2 * 0,577 = 19\,241,80 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 61,89 \text{ m}^2 * 19\,241,80 \text{ Kč/m}^2 * 0,648 * 1,120 = 864\,289,44 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 864 289,44 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,648}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,120}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,648 * 1,000 * 1,120 = 0,726$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	768,-	0,726		557,57

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	51	198	557,57	110 398,86
Stavební pozemek - celkem			198		110 398,86

Pozemek - zjištěná cena celkem = **110 398,86 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek	=	110 398,86 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	=	110 398,86 Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	=	864 289,44 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 110 398,86 Kč

Spoluvlastnický podíl: 62 / 1 433

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$110\,398,86\text{ Kč} \cdot 62 / 1\,433 = 4\,776,50\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 4 776,50 Kč

Bytová jednotka vč. příslušenství - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= **869 065,94 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 3

Bytová jednotka vč. příslušenství - zjištěná cena

= **289 688,65 Kč**

II) Ocenění tržním porovnáním

Ocenění srovnávací metodou

Bytová jednotka č. 279/13

Bytová jednotka č. 279/13, v ulici Sklářská, obec Sázava					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Sklářská, Sázava, okres Benešov	3+1, 61,09 m ²	Před rekonstrukcí	Panelová	lodžie, sklep
1	Školská, Sázava, okres Benešov	3+1, 61 m ²	Dobry	Panelová	lodžie, sklep
2	Sklářská, Sázava, okres Benešov	3+1, 62 m ²	Velmi dobrý	Panelová	lodžie, sklep
3	Sídlíště 9. května, Sázava, okres Benešov	2+1, 63 m ²	Dobry	Panelová	zřejmě sklep
4	Sklářská, Sázava, okres Benešov	2+1, 56 m ²	Velmi dobrý	Panelová	lodžie, zřejmě sklep

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	3.200.000 Kč	Nepoužit	3.200.000,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	3.200.000 Kč
2	3.450.000 Kč	Nepoužit	3.450.000,00 Kč	1.00	1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.2000	2.875.000 Kč
3	2.965.000 Kč	Nepoužit	2.965.000,00 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.9800	3.025.510 Kč
4	3.486.000 Kč	Nepoužit	3.486.000,00 Kč	1.00	0.90	1.20	1.00	1.00	1.00	1.0800	3.227.778 Kč
Celkem průměr											3.082.072,00 Kč
Minimum											2.875.000,00 Kč
Maximum											3.227.778,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											164.535,03 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											2.917.536,97 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											3.246.607,03 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty, rozdíly byly shledány pouze v technickém stavu a ve výměřích. Pro omezené množství srovnatelných vzorků zařazeny i byty 2+1 větších výměř. Lokalita je téměř shodná.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

= 3.082.072 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

3.080.000 Kč

E. Rekapitulace, odůvodnění, kontrola:

I) Ocenění dle platného cenového předpisu – podíl 1/3

289.670,-- Kč

II) Ocenění tržním porovnáním

Výsledek dle srovnávací metody - celek

3.080.000,-- Kč

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl ve výši 1/3. Takovýto podíl je hůře obchodovatelný, vlastnická práva jsou výrazně omezena, okruh kupujících je limitovaný. Tyto faktory je nutné v ocenění zohlednit srážkou, která je stanovena na 10%.

Výsledek dle srovnávací metody – podíl 1/3

924.000,-- Kč

Výše uvedenými metodikami byly vypočteny dílčí ceny, které se stanou základem pro stanovení výsledné obvyklé ceny. Rozdíly mezi cenou dle cenového předpisu a výsledkem porovnáním lze odůvodnit jednak růstem cen (základní ceny v ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně) a jednak faktem, že statisticky vyhodnocovaná data 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.

F. ZÁVĚR:

Znalecký úkol: Určení obvyklé ceny podílu na nemovitých věcech pro účely exekučního řízení.

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

920.000 Kč

Slovy: devětsetdvacetisíc korun

Pozn.: Platnost ceny je podmíněna předpokládaným stavem bytu – bez rekonstrukce, ale obyvatelný. V případě zjištění jiných skutečností, především výrazných technických vad, nebo naopak významnějších stavebních úprav, je nutná aktualizace ocenění.

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant. Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecký ústav v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti, Ing. Jitka Mašínová, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz
V Praze, dne 16.01.2022



Ing. Jitka Mašínová

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 15441-83/2022 znaleckého deníku.

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

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 stavbě

Stavba:	č. p. 279
Obec:	Sázava [534382]
Část obce:	Sázava [146196]
Katastrální území:	Sázava [746193]
Číslo LV:	10608
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 51
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

[279/1](#), [279/2](#), [279/3](#), [279/4](#), [279/5](#), [279/6](#), [279/7](#), [279/8](#), [279/9](#), [279/10](#), [279/11](#), [279/12](#), [279/13](#), [279/14](#), [279/15](#), [279/16](#), [279/17](#), [279/18](#), [279/19](#), [279/20](#), [279/21](#), [279/22](#), [279/23](#), [279/24](#), [279/25](#)

Informace o jednotce

Číslo jednotky	279/13
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 279
Katastrální území:	Sázava [746193]
Číslo LV:	10698
Podíl na společných částech:	62/1433

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Chalupová Alena, V Kasárnách 1021, Kolín II. 28002 Kolín	1/3
Růžičková Jana, č. p. 91, 28144 Dolní Chvatliny	1/3
Srbek Vladimír, Za Sokolovnou 601, 28504 Uhlířské Janovice	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

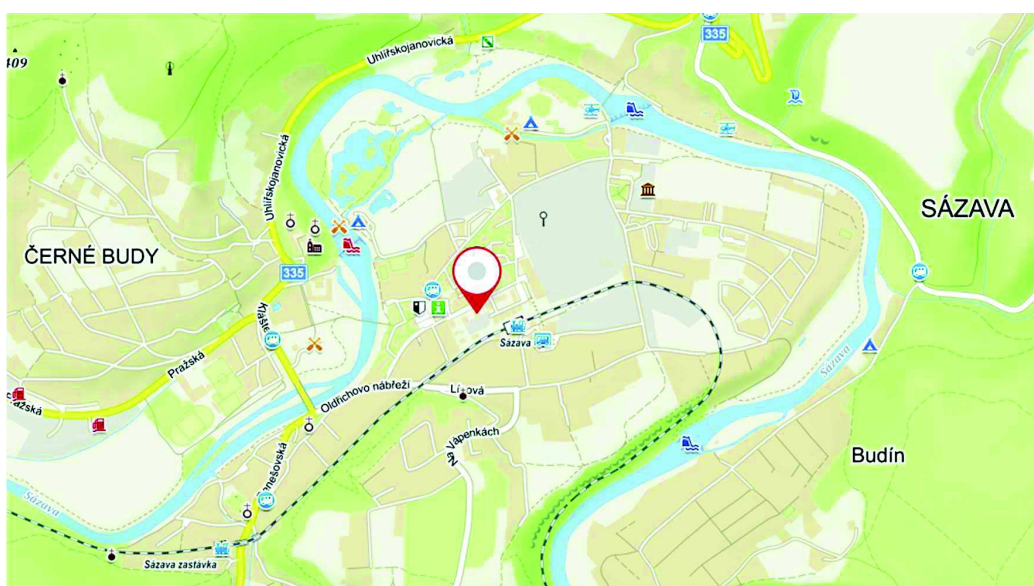
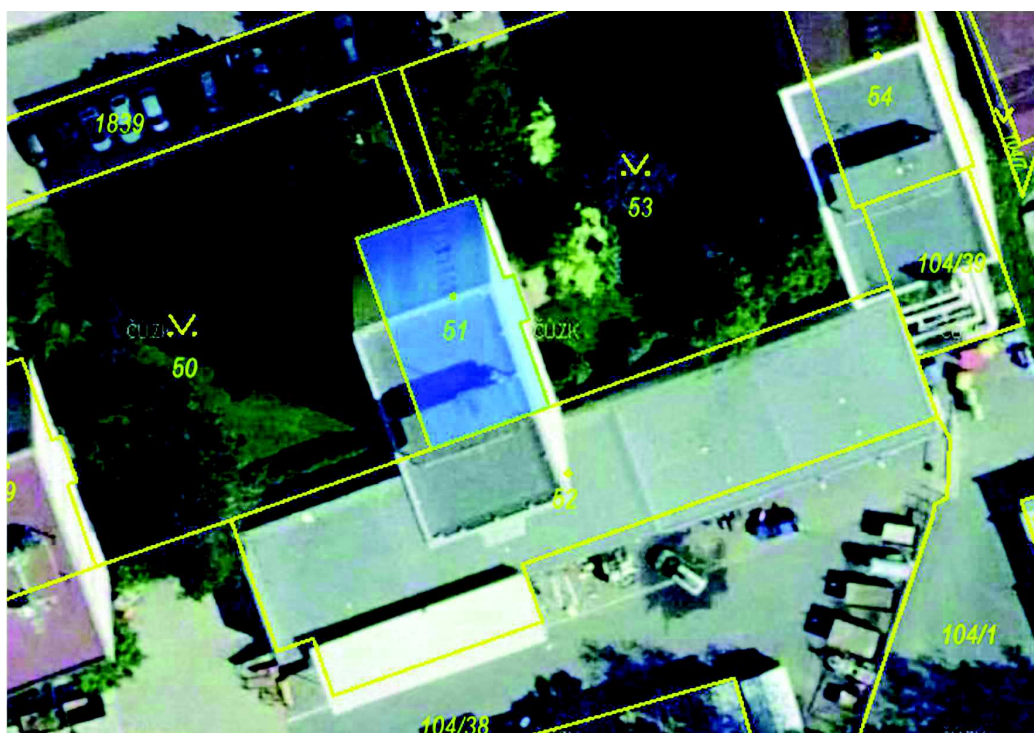
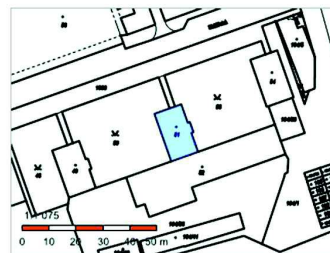
Typ
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

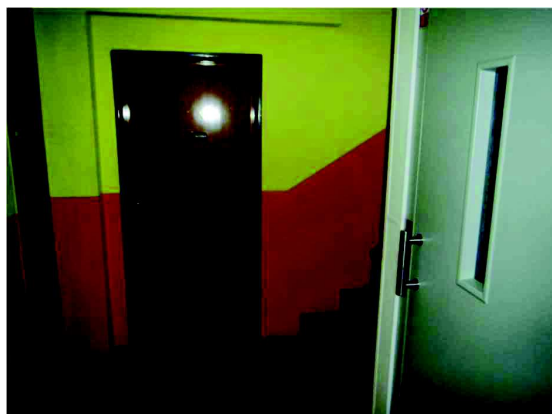
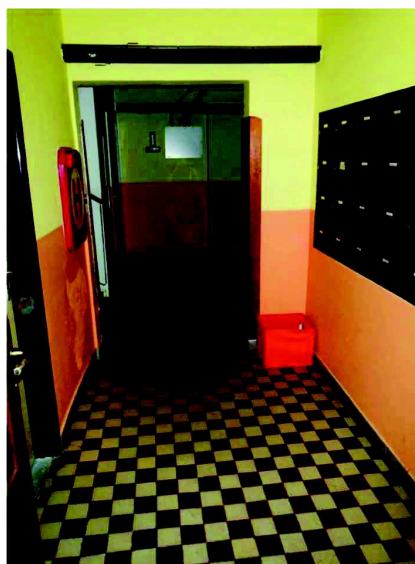
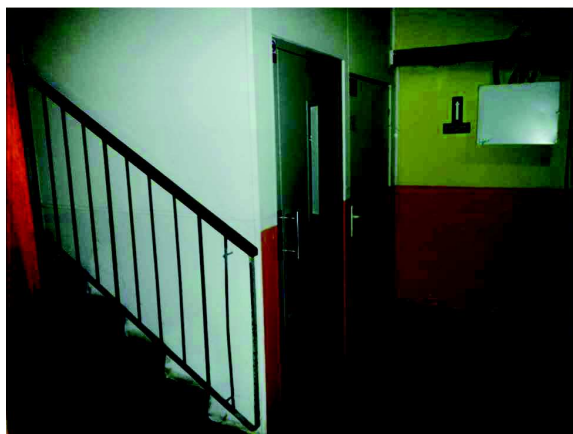
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Chalupová Alena

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	51
Obec:	Sázava [534382]
Katastrální území:	Sázava [746193]
Číslo LV:	10608
Výměra [m ²]:	198
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 279



Pořízená fotodokumentace



Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

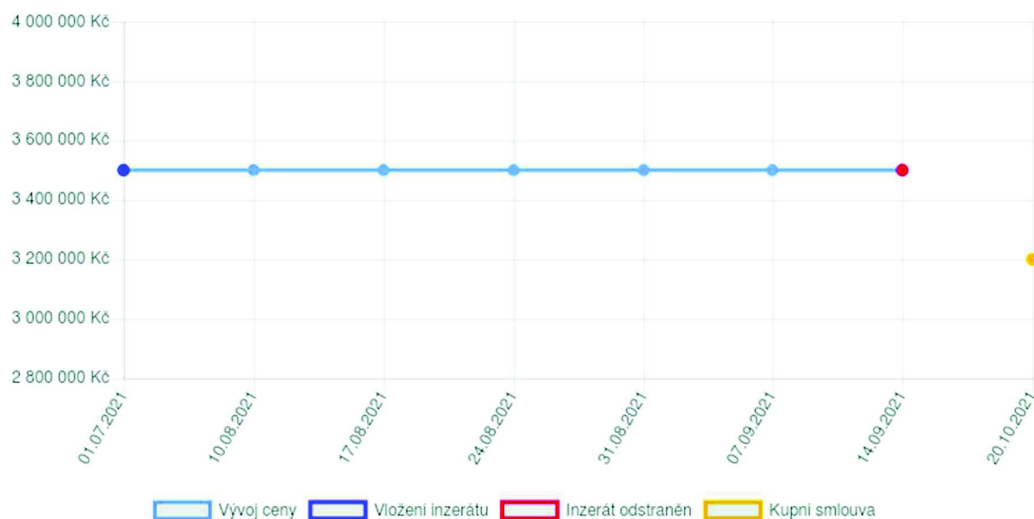


**Prodej, Byt, 61 m², Školská č.p. 309,
Sázava, okres Benešov**

Celková cena: 3.200.000 Kč

Adresa: Školská, Sázava, okres Benešov

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



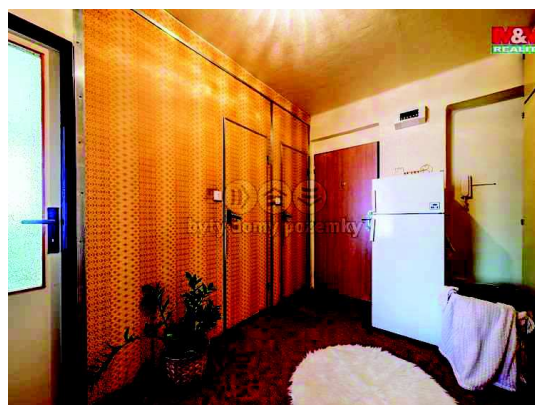
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Školská, Sázava, okres Benešov	Dispozice	3+1
Cena dle kupní smlouvy	3 200 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	20.10.2021	Podlahová plocha	61
Číslo řízení	V-10298/2021-201	Plocha užitná	61
Poznámka k ceně	3 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Umístění objektu	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Prodej bytu 3+1 o výměře 61 m² ve velmi žádané lokalitě města Sázava. Máme pro Vás pěkný a světlý byt s lodžii v 2. nadzemním podlaží panelového domu, který byl nedávno zateplen. V bytě se nachází tři pokoje (o výměře 8 m², 10 m² a 20 m²), kuchyň (9 m²), předsiň (9 m²), koupelna (2,5 m²), toaleta (1 m²), lodžie (6 m²) a sklep (1 m²). Veškerá občanská vybavenost do pěti minut chůze od domu, dobrá dostupnost do Prahy. Byt je vhodný na rekonstrukci se kterou Vám rádi pomůžeme včetně zajištění financování. Vhodné i jako investice. Přijďte na prohlídku, těšíme se na Vás.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

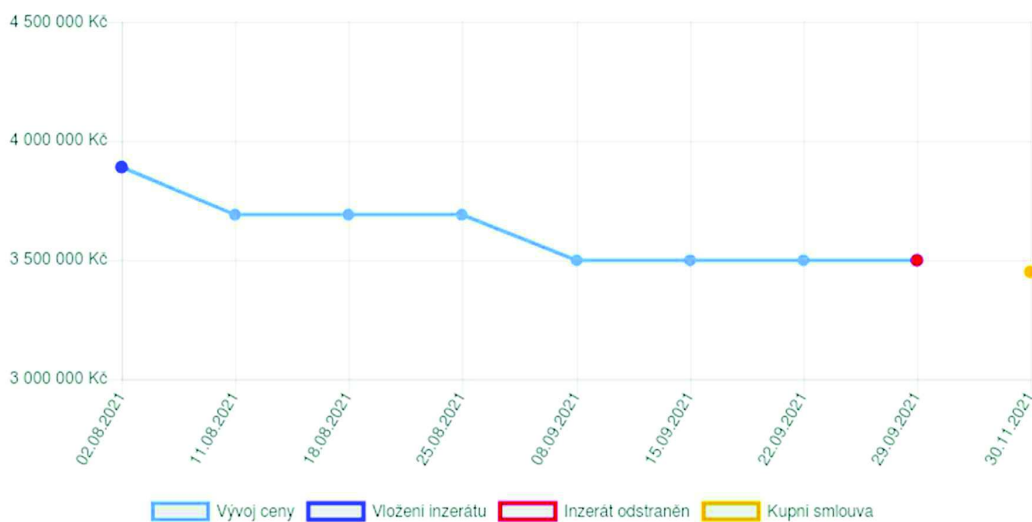


Prodej, Byt, 62 m², Sklářská č.p. 275,
Sázava, okres Benešov

Celková cena: 3.450.000 Kč

Adresa: Sklářská, Sázava, okres Benešov

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



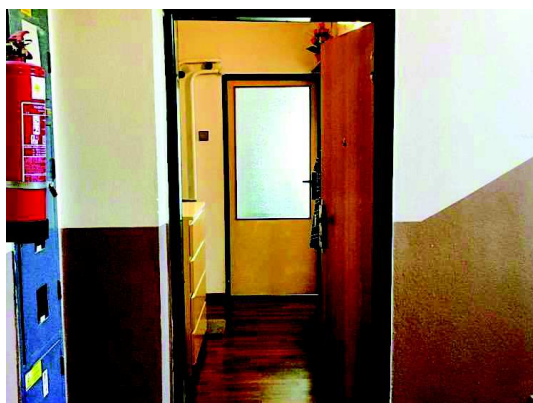
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Sklářská, Sázava, okres Benešov	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena dle kupní smlouvy	3 450 000 Kč	Podlahová plocha	62
Kupní smlouva podepsaná dne	30.11.2021	Plocha užitná	62
Číslo řízení	V-11660/2021-201	Umístění objektu	Centrum obce
Poznámka k ceně	3 499 000 Kč za nemovitost	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	3+1		

Slovní popis

Prodej bytu 3 + 1/L, 62m², OV, ulice Sklářská, Sázava. Exkluzivně si Vám dovoluujeme nabídnout ke koupi byt 3 + 1, ve velmi žádané lokalitě města Sázava, ulice Sklářská, nacházející ho se v 1. patře zatepleného panelového domu s výtahem. Byt o velikosti 62m² je dispozičně řešen jako prostorný obývací pokoj (20,27m²), ložnice (11,13m²), kuchyň (9,63m²), dětský pokoj (8,49m²), předsíň (6,03m²), komora, koupelna a samostatné WC. Byt disponuje lodžii (4m²) přístupnou z obývacího pokoje. K bytu náleží sklep a společná kočárkárna. Velmi žádaná a klidná lokalita v samém centru města. Měsíční zálohy činí 4 700 Kč. V místě kompletní občanská vybavenost (supermarkety, školy, školky, lékárny). Skvělá dopravní dostupnost. Integrovaná autobusová doprava Sázava - Praha, vlakové spojení 100 m, nájezd na dálnici D1 8km. Lze financovat hypotečním úvěrem. Doporučujeme. Průkaz energetické náročnosti budovy byl předložen, proto dle zákona uvádím hodnotu C. Nejedná se o návrh na uzavření smlouvy (nabídku) ve smyslu § 1731 a §1732 zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku. Společnost Edox reality s.r.o. si vyhrazuje právo uzavření všech smluvních vztahů písemně. Uvedené informace mají pouze informativní charakter a mohou se v průběhu inzerce změnit.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



**Prodej, Byt, 63 m², Sídliště 9. května
č.p. 368, Sázava, okres Benešov**

Celková cena: 2.965.000 Kč

**Adresa: Sídliště 9. května, Sázava, okres
Benešov**

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	Sídliště 9. května, Sázava, okres Benešov	Dispozice	2+1
Cena dle kupní smlouvy	2 965 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	16.08.2021	Podlahová plocha	63
Číslo řízení	V-7787/2021-201	Plocha užitná	63
Poznámka k ceně	2 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Umístění objektu	Klidná část obce
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní

Slovní popis

Exkluzivně nabízíme k prodeji světlý byt 2 + 1 o celkové ploše 63 m², v panelovém domě, ve velmi klidné lokalitě v centru města Sázava. Byt se nachází ve 4.NP a nabízí světlý obývací pokoj, ložnici, koupelnu s vanou, kuchyň a samostatnou toaletu. V chodbě jsou úložné prostory. Orientace bytu je východ. Dům je po rekonstrukci zateplení. Byt je před rekonstrukcí. V blízkosti domu je veškerá občanská vybavenost – mateřské školky, základní školy, obchody, městský úřad, pošta. 3 min pěšky jste na břehu řeky Sázavy s překrásným výhledem na Klášter Sázava.

4. Fotodokumentace



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

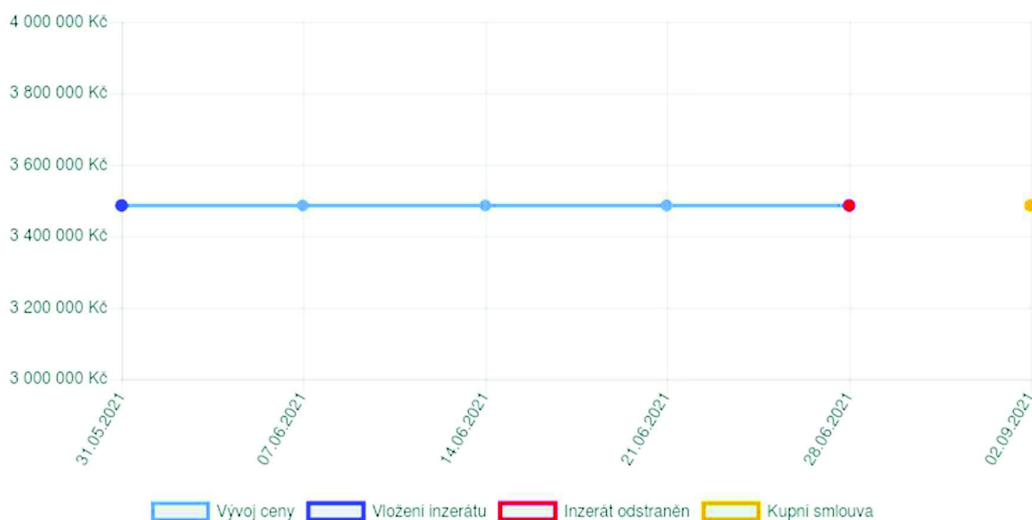


**Prodej, Byt, 56 m², Sklářská č.p. 268,
Sázava, okres Benešov**

Celková cena: 3.486.000 Kč

Adresa: Sklářská, Sázava, okres Benešov

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	Sklářská, Sázava, okres Benešov	Dispozice	2+1
Cena dle kupní smlouvy	3 486 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	02.09.2021	Plocha užitná	56
Číslo řízení	V-8476/2021-201	Umístění objektu	Centrum obce
Poznámka k ceně	3 486 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu (k jednání)	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Panelová		

Slovní popis

Nabízím Vám na prodej krásný bezbariérový byt s lodžii v Sázavě hodinu cesty z centra Prahy. Dispozičně je byt řešen jako 2+1. Nachází se v pěkném panelovém domě po celkové revitalizaci. Byt je v dobrém udržovaném stavu ihned k nastěhování. Koupelna je velká s prostorným sprchovým koutem i prostorem pro pračku a sušičku. Jistě také oceníte praktickou šatnu. Byt se nachází hned vedle místního obchodního centra v centru města. Vše je pohodlně v dosahu. Byt je vhodný pro všechny věkové kategorie. Pro mladé rodiny je zde výborná sociální infrastruktura zaměřená na děti a rodinu. MŠ a ZŠ je hned u domu. Krásné prostředí Posázaví vás láká na svou krásnou přírodu a aktivity s ní spojené. Pro starší je byt bezbariérový. Ve městě je nově vybudovaný systém terénní sociální péče se širokým sociálním zázemím. Vše doporučuji prohlídku bytu.

4. Fotodokumentace

