

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7162-322/2022

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci: pozemku parc.č. 352, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 55, pozemku parc.č. 350, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če a pozemků parc.č. 351, 357/5 a 364, včetně součástí a příslušenství (LV č. 1292), v katastrálním území Dojetřice, obec Sázava, okres Benešov, pro účely exekučního řízení



Zadavatel znaleckého posudku:

Soudní exekutor
JUDr. Ing. Petr Kučera
Exekutorský úřad Kladno
náměstí Starosty Pavla 5
272 02 Kladno
Č.j. 150 EX 140/20

Znalecký posudek v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, podle stavu ke dni 13.5.2022 vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava
IČ: 73296686

Počet stran: 16 včetně titulního listu a je vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž je jedno vyhotovení uloženo v archivu znalce a ostatní se předávají objednateli. Posudek obsahuje 3 přílohy.

Vyhotovení číslo 1 z celkového počtu 3.

V Ostravě 6.6.2022

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné

Účel ocenění: znalecký posudek se vypracovává za účelem exekučního řízení

Další skutečnosti sdělené zadavatelem:

- pozemek parc.č. 352, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 55, pozemek parc.č. 350, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če a pozemky parc.č. 351, 357/5 a 364, včetně součástí a příslušenství (LV č. 1292), v katastrálním území Dojetřice, obec Sázava, okres Benešov
- zadavatel nepožaduje určit cenu zjištěnou

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z KN LV č. 1292, pro k.ú. Dojetřice ze dne 25.3.2022.

Kopie katastrálních map

Informace získané z cenových map realizovaných převodů (www.cenovamapa.cz)

Informace z Katastru nemovitostí (zjištěné dálkovým náhledem přes www.cuzk.cz)

Usnesení Soudního exekutora JUDr. Ing. Petra Kučery, sp.zn. 150 EX 140/20-81 o ustanovení znalce ze dne 22.4.2022.

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 13.5.2022 pouze za účasti znalce. Povinný se ani přes výzvu exekutora k prohlídce nedostavil. Znalec si prohlédl pouze exteriér stavby.

Znalec při výběru zdrojů dat použil pro účely srovnání realizované převody obdobného majetku (stavby pro rodinnou rekreaci), které získal z webu www.cenovamapa.cz. Znalec nemohl ověřit věrohodnost zdroje dat. Aplikace cenovamapa.cz eviduje záznamy o nemovitostech. Převážná část dat byla zakoupena od Katastru nemovitostí a pochází z kupních smluv, kde jsou uvedeny skutečné prodejní ceny nemovitostí a ověřené informace o těchto nemovitostech. Znalec předpokládá, že údaje uvedené v aplikaci cenovamapa.cz jsou správné, jelikož vychází z kupních smluv.

Znalec z realizovaných převodů zjistil, že ani jeden z realizovaných převodů se netýká pozemku vodní plochy. Jelikož nelze provést ocenění pozemku vodní plochy porovnáním ze sjednaných cen, bylo ocenění provedeno dle cenových předpisů. Pro ocenění byl použit program NEMExpress AC.

Ve věci konzultace uvedené problematiky s objednatelem znaleckého posudku, se zástupci objednatele znaleckého posudku nebo dalších osob je postupováno přiměřeně a podle zásady, že výpovědi jsou podkladem subjektivním a nelze se tedy o ně bezvýhradně opírat, nesmí však být přehlédnuty. Rozhodujícími jsou podklady objektivní, vlastní nález znalce a doložené písemné podklady (především projektová dokumentace, odpovědi na otázky, smlouvy), tak i potřebný podrobný analytický postup (tj. rozbor a analýza dat při zohlednění daných pravidel uvedených v cenových předpisech, ostatních souvisejících předpisech, odborné literatuře.

2. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník je v KN na LV č. 1292 uveden:

Storozhuk Vitaliy, Trojská 1201/3, Libeň, 18200 Praha 8

Omezení vlastnického práva:

Bez omezení

Jiné zápisy:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Storozhuk Vitaliy

blíže viz LV veřejném rejstříku

C. NÁLEZ

1. Celkový popis nemovité věci

Název:	Stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 55, jiná stavba bez čp/če, vč. pozemků
Adresa:	Dojetřice č.e. 55, Sázava
Okres:	Benešov
Obec:	Sázava
Katastrální území:	Dojetřice

Oceňované nemovité věci se nachází v okrese Benešov, ve městě Sázava, v místní části Dojetřice.

Pozemek parc.č. 352, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 55, pozemkem parc.č. 350, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če a pozemky parc.č. 351 a 357/5 se nachází v chatovišti, cca 1 km od zastávky vlaku „Plužiny“. Okolní zástavbu tvoří zástavba objektů pro rodinnou rekreaci. Přístup k nemovitým věcem je z pozemku parc.č. 455 (pozemek vodní plochy ve vlastnictví České republiky).

Pozemek parc.č. 364 se nachází jižně od stavby pro rodinnou rekreaci č.e. 55, u břehu řeky Sázava.

Nemovitá věc je tvořena pozemkem parc.č. 352, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 55, pozemkem parc.č. 350, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če a pozemky parc.č. 351, 357/5 a 364, včetně součástí a příslušenství (LV č. 1292), v katastrálním území Dojetřice, obec Sázava, okres Benešov.

Znalec při místním šetření zjistil nesoulad stavu uvedeného v Katastru nemovitostí se skutečným stavem:

- dle skutečného stavu se stavba pro rodinnou rekreaci nachází částečně i na pozemku parc.č. 351.
- dle skutečného stavu je zastavěná plocha jiné stavby bez čp/če větší, než je uvedená v katastru nemovitostí

Pozitiva oceňované nemovité věci:

- umístění v klidné, vyhledávané lokalitě k rekreaci u řeky Sázava

Negativa oceňované nemovité věci:

- nesoulad skutečného stavu se stavem uvedeným v Katastru nemovitostí

Popis

A) Pozemky

Výčet pozemků na LV č. 1292

<i>Pozemky</i> <i>Parcela</i>	<i>Výměra [m2]</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>Způsob ochrany</i>
350	12	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 350</i>				
351	449	zahrada		zemědělský půdní fond
352	40	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: Dojetřice, č.e. 55, rod.rekr</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: 352</i>				
357/5	50	ostatní plocha	nepłodná půda	
364	1119	trvalý travní porost		menší chráněné území, zemědělský půdní fond

Pozemek parc.č. 357/5 slouží jako přístupová komunikace ke stavbě pro rodinnou rekreaci č.e. 55. Pozemky parc.č. 350, 351, 352 jsou v jednotném funkčním celku (pod společným oplocením) se stavbou pro rodinnou rekreaci, jinou stavbou, součástmi a příslušenstvím. Pozemky jsou v části svažité, v části rovinaté a nachází se na nich stavba pro rodinnou rekreaci, jiná stavba bez čp/če, trvalé porosty, studna a venkovní úpravy. Celková výměra pozemků ve funkčním celku činí 551 m² (vč. pozemku parc.č. 357/5).

Pozemek parc.č. 364 se nachází jižně od funkčního celku, na břehu řeky Sázava. Na pozemku se nachází trvalé porosty. Pozemek je dle Územního plánu zařazen v plochách NS (plochy zemědělské). Skutečné využití pozemku je vodní plocha – koryto vodního toku. Takto je pozemek i oceněn.

B) stavby:

- Stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 55, součást pozemku parc.č. 352

Oceňovaná stavba je samostatně stojící, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím a pod sedlovou střechou. Základy objektu jsou betonové. Nosné obvodové konstrukce jsou zděné. Střecha je sedlová, se střešní krytinou z betonových tašek. Klempířské konstrukce jsou provedeny. Fasádní omítky jsou novodobé na zateplení. Je proveden venkovní obklad marmolitem. Okna jsou instalována plastová. Ostatní vybavení tvoří okenice.

Znalci nebyla umožněna prohlídka interiéru nemovité věci, znalec pro další ocenění uvažuje se standardním vybavením, tj. vybavení kuchyně kuchyňskou linkou, vybavení sanitory vanou, případně sprchovým koutem, umyvadlem a WC, a že v objektu zajištěno vytápění.

Napojení na inženýrské sítě: elektro, ostatní nebylo možno zjistit.

Zastavěná plocha stavby pro rodinnou rekreaci činí (dle dálkového náhledu do katastru nemovitostí) cca 65 m². Užitnou plochu znalec odhaduje na cca 55 m² (bez sklepních prostor).

Stav vnitřních prostor objektu není znalci znám. Znalec předpokládá dobrý stav, s pravidelnou údržbou.

- Jiná stavba bez čp/če, součást pozemku parc.č. 350

Jedná se o nepodsklepenou stavbu, se dvěma NP pod sedlovou střechou, krytinou z tašek. Zastavěná plocha činí 16 m². Užitnou plochu stavby znalec odhaduje na cca 20 m². Znalec předpokládá, že využití objektu je pro rekreaci.

C) Příslušenství a součásti nemovité věci tvoří:

a) venkovní úpravy

- přípojky inženýrských sítí (elektro, ostatní nebylo možno zjistit).
- oplocení vč. vrat a vrátek
- zpevněné plochy, opěrné zídky
- průlezky a dětský zahradní domek
- zahradní domek se sklepem

Další nebylo možno zjistit.

b) trvalé porosty

Na pozemcích ve funkčním celku se stavbou pro rodinnou rekreaci se nachází trvalé porosty – ovocné a okrasné stromy a keře, různého druhu a stáří

c) studna kopaná

D. POSUDEK

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 2 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony 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. A zákonnými opatřeními Senátu č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., zákony č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020.

Ten uvádí, že pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. 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 oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a ověření cenových údajů z katastru nemovitostí. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období.

Znalec pro další ocenění rozdělil nemovité věci do dvou částí: a) ocenění funkčního celku; b) ocenění pozemku parc.č. 364

a) Ocenění funkčního celku

V současné době se v okolí nemovité věci běžně obchoduje se stavbami pro rodinnou rekreaci. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné nemovité věci v rozmezí **cca 2 900 tis. až 4 700 tis. Kč** dle technického stavu, provedení, umístění v lokalitě, příslušenství, velikosti obytné plochy a pozemku, apod.

Příklady obdobných nemovitých věcí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 3.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

Tab. č. 1: Srovnávací analýza

	oceňovaná Dojetřice č.e. 55	Srov. 1 Dojetřice č.e. 66	Srov. 2 Rataje nad Sázavou č.e. 177	Srov. 3 Stříbrná Skalice č.e. 390	Srov. 4 Vlkančice č.e. 310
ZÁKLADNÍ ÚDAJE					
plocha pozemku	551	342	391	405	1053
užitná podlahová plocha (UP)	55	55	80	71	40
prodejní cena		2 900 000	3 118 573	3 200 000	4 650 000
EKONOMICKÉ ÚDAJE					
Typ transakce		realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod	realizovaný převod
<i>korekce pro typ trans.</i>		1,00	1,00	1,00	1,00
Koeficient pro datum prodeje		X.21	VII.21	VII.21	XII.21
<i>korekce pro datum prodeje</i>		1,07	1,10	1,10	1,05
CENA PO REDUKCI NA PRAMEN CENY		3 103 000 Kč	3 430 430 Kč	3 520 000 Kč	4 882 500 Kč
FYZICKÉ ASPEKTY					
K1		horší	horší	horší	srovnatelný
<i>korekce pro tech. Stav</i>		1,05	1,10	1,10	1,00
K2		srovnatelná	srovnatelná	horší	horší
<i>korekce pro lokalitu/ umístění</i>		1,00	1,00	1,10	1,10
K3		horší	horší	horší	srovnatelné
<i>korekce pro příslušenství</i>		1,20	1,20	1,20	1,00
<i>K4 - korekce velikosti pozemku</i>		1,05	1,05	1,05	0,75
cena za m2 užitné plochy		74641,25	59432,20	75585,80	100701,56
<i>K5 - korekce pro velikost UP</i>		1,00	1,10	1,05	0,95
průměrná zjištěná cena za m2 užitné plochy	78 762	74 641	65 375	79 365	95 666
Indikovaná hodnota nemovité věci	4 331 914				

Průměrná zjištěná cena za m2 = (prodejní cena * korekce pro typ transakce * korekce pro datum prodeje * K1 * K2 * K3 * K4 * K5) / užitná podlahová plocha

Indikovaná hodnota nemovité věci = průměrná zjištěná cena za m2 * užitná plocha stavby

K1 - Koeficient úpravy na celkový stav – stavby v lepším stavu mají index menší než 1, v horším stavu větší než 1

K2 - Koeficient úpravy na polohu objektu – objekty v horších lokalitách mají index větší než 1, v lepších lokalitách menší než 1

K3 - Koeficient úpravy na příslušenství - objekty s horším příslušenstvím mají index větší než 1, s lepším příslušenstvím mají index menší než 1

K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku – objekty s menším pozemkem mají index větší než 1, s větším pozemkem menší než 1

K5 - Koeficient úpravy na velikosti UP (užitná plocha) – objekty s větší UP mají index větší než 1 a naopak (s rostoucí výměrou UP klesá jednotková cena za m2)

Cena nemovité věci zjištěna srovnáním (orientační):

4 331 914,- Kč

b) ocenění pozemku parc.č. 364

V současné době se ve městě Sázava a okolí běžně obchoduje s pozemky zemědělskými, či stavebními. S pozemky vodních ploch, se ani v širším okolí běžně neobchoduje, ani nenabízí k prodeji. Znalec nezjistil v databázích realizovaných převodů ani jeden převod týkající se převodu pozemků, které se svým umístěním, dalším možným využitím, co nejvíce podobají oceňovanému pozemku.

Jelikož znalec nemá k dispozici dostatek realizovaných prodejů obdobných pozemků a nelze v návaznosti na skutečnosti uvedené v předcházejícím odstavci určit obvyklou cenu porovnáním ze sjednaných cen, znalec pro ocenění použil **tržní hodnotu**.

Určení tržní hodnoty upravuje vyhl. č. 441/2013 Sb., ve znění dalších vyhlášek, zejména vyhl.č. 488/2020 Sb. v části druhé.

Tržní hodnota předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového.

Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Jelikož se pozemky uvedeného druhu nenabízí ani v realitní inzerci, ani nejsou pronajaty, nelze při stanovení tržní hodnoty použít více způsobů oceňování, jak uvádí vyhláška.

Znalec pro určení tržní hodnoty použil výše uvedenou vyhlášku, tj. vyhl.č. 441/2013 Sb., ve znění dalších vyhlášek, zejména vyhl.č. 488/2020 Sb. Pozemek ocenil postupem uvedeným v části třetí této vyhlášky.

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č. 364
Adresa předmětu ocenění: Sázava
285 06 Sázava
Kraj: Středočeský
Okres: Benešov
Obec: Sázava
Katastrální území: Dojetřice
Počet obyvatel: 3 748
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 železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
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 $ZC = ZC_V * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 730,00 \text{ Kč/m}^2$

Ocenění pozemku parc.č. 364

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	730,-	0,06	1,00			43,80
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	trvalý travní porost	1119	1 119		43,80	49 012,20
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 1 119 m ²						49 012,20

Pozemek parc.č. 364 - zjištěná cena celkem = 49 012,20 Kč

Výsledná cena - celkem: 49 012,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 49 010,- Kč

Zjištěnou cenu znalec považuje za tržní hodnotu.

Tržní hodnota nemovitých věcí na LV č. 1292 činí:

a) Cena obvyklá funkčního celku činí	4 331 914,- Kč
b) Tržní hodnota pozemku parc.č. 364 činí	49 010,- Kč
tj. celkem (orientačně)	4 380 924,- Kč

Tržní hodnota pozemku parc.č. 352, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 55, pozemku parc.č. 350, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če a pozemků parc.č. 351, 357/5 a 364, včetně součástí a příslušenství (LV č. 1292), v katastrálním území Dojetřice, obec Sázava, okres Benešov činí zaokrouhleno

4 380 000,- Kč

E. ODŮVODNĚNÍ

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že obdobné **stavby pro rodinnou rekreaci** se v místě obchodují v rozmezí cca 2 900 tis. až 4 700 tis. Kč. Jelikož srovnávané realizované převody rodinných domů jsou odlišné zejména co do velikosti pozemku a domu, příslušenství, umístění v lokalitě, případně technickému stavu, použil znalec pro srovnávací analýzu korekce odlišnosti (koeficienty K1-K5).

Cenu obvyklou odhadl na základě srovnávací analýzy vybraného souboru realizovaných převodů obdobných předmětů ocenění se zohledněním úpravy sjednaných cen v návaznosti na odlišnosti obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí – koeficientem K1-K5. Znalec rovněž zohlednil růst cen nemovitých věcí v poslední době.

Na základě analýzy dat znalec zjistil, že **pozemky vodních ploch** se v místě ani v okolí běžně neobchodují (ani nenabízí k prodeji v inzerci). Pro určení obvyklé ceny není k dispozici dostatečný počet realizovaných srovnatelných předmětů ocenění. Pro určení tržní hodnoty třemi způsoby ocenění (porovnávací, výnosový, nákladový) není rovněž k dispozici dostatek údajů.

Proto znalec použil pro ocenění pozemků postup uvedený v části třetí vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění dalších vyhlášek, zejména vyhl.č. 488/2020 Sb.

Tržní hodnota byla určena ve výši zjištěné ceny.

F. PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Fotodokumentace



Příloha č. 2: Mapa širších souvislostí



Příloha č. 3: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Rekreační chata, Dojetřice č.e. 66, Sázava

Realizovaná cena: 2 900 000,- Kč

Užitná plocha: 55 m²

Plocha pozemku: 342 m²

Chata velikosti 2+kk s krytou terasou, dvěma sklepy a parkovacím stáním. Chata je postavena na vlastním pozemku. V přízemí chaty je zádveří, chodba, obývací pokoj spojený s jídelnou, kuchyně, koupelna a samostatná toaleta. Druhý pokoj je v podkroví, je využíván na spaní. V suterénu se nachází dva samostatně přístupné sklepy. V roce 2017 byla chata částečně rekonstruována. Chata je dřevěná, zvenku zateplená, uvnitř v přízemí dostavěná Ytongem. Příjezd k chatě je po nezpevněné polní a lesní cestě. Je napojena na elektřinu, na zahradě je studna, voda ošetřena UV filtrem a přivedena do kuchyně, na WC a do koupelny. Vytápění je lokální elektrickými přímotopy, nebo lze použít kamna v obývacím prostoru. Odpad je řešen dvojím způsobem. Voda z WC jde do jímky, z koupelny a kuchyně do vsakovacích košů na zahradě. Ve sklepě se nachází bojler pro ohřev vody. Při rekonstrukci byla přistavěna prostorná krytá terasa a pod ní vzniknul druhý sklep. Pozemek kolem chaty je mírně svažité, zatravněný, s několika ovocnými stromy. Na zahradě je skleník, studna.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 10/2021

Řízení č.: **V-10082/2021-201**



Nemovitá věc č. 2

Rekreační chata, Rataje nad Sázavou č.e. 177

Realizovaná cena: 3 118 573,- Kč

Zastavěná plocha: 80 m²

Plocha pozemku: 391 m²

Zděná chata kolaudovaná v červnu 1986. V přízemí se nachází garáž, sklep a sklad. První patro je členěno na obývací pokoj spojený s kuchyní, koupelnu s WC a sprchovým koutem, schodiště do podkroví, kde jsou dvě ložnice. Dále je zde půdní prostor. Na zahradě se vzrostlými keři je kryté venkovní posezení s kamennou udírnou. Voda z vlastního vrtu, odpady do vyvážecí jímky, topení krbovými kamny v obývací části s průduchem do podkroví.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 7/2021

Řízení č.: **V-4600/2021-205**



Nemovitá věc č. 3

Rekreační chata, Stříbrná Skalice č.e. 390

Realizovaná cena: 3 200 000,- Kč

Zastavěná plocha: 71 m²

Velikost pozemku: 405 m²

Zděná chata s půdním prostorem. V přízemí je obývací pokoj s kamny, kuchyně a koupelna s toaletou. V 1. NP jsou čtyři ložnice. Celá chata je podsklepena s garáží. Na pozemku je vlastní studna s novým čerpadlem a chata bude připojena na kanalizaci. V chatě proběhla částečná rekonstrukce zahrnující nové podlahy, podhledy, nově vyvložkovaný komín a další.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 7/2021

Řízení č.: **V-7275/2021-204**



Nemovitá věc č. 4

Rekreační chata, Vlkančice č.e. 310

Realizovaná cena: 4 650 000,- Kč

Zastavěná plocha: 40 m²

Velikost pozemku: 1 053 m²

Zděná chata byla postavena v roce 1977. Dispozičně je řešená jako 3+kk s tím, že jedna ložnice je průchozí. Je zde obývací pokoj s krbem, kuchyňka, koupelna se sprchou a WC a dvě ložnice a ve všech místnostech jsou plastová okna. Do chaty je přivedena elektřina a voda z vlastní vrtané study. Chata je z části podsklepena. Na pozemku se nachází pergola, zahradní domek pro hosty a bazén.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 12/2021

Řízení č.: **V-12372/2021-204**



G. ZÁVĚR

Úkolem znalce bylo ocenit nemovitou věc jako podklad pro exekuční řízení

- Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené
- Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou
- Zjistit a určit, zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli její části nejedná o kulturní památku ve smyslu ust. §13 zak.č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči
- Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné

Jelikož nelze určit cenu obvyklou, byla určena tržní hodnota

1) Tržní hodnotu nemovitých věcí: pozemku parc.č. 352, jehož součástí je stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 55, pozemku parc.č. 350, jehož součástí je jiná stavba bez čp/če a pozemků parc.č. 351, 357/5 a 364, včetně součástí a příslušenství (LV č. 1292), v katastrálním území Dojetřice, obec Sázava, okres Benešov, určuji ve výši

4 380 000,- Kč

Slovy: čtyři-miliony-tři-sta-osmdesát-tisíc-korun-českých

2) Znalci nejsou známy žádné právní vady, které by nezanikly prodejem nemovité věci z dražby.

3) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Vyhrazuji si právo na změnu hodnocení a závěrů ve znaleckém posudku, pokud budou zjištěny další podstatné skutečnosti, které při zpracování uvedeného posudku nebyly známy nebo jsem je neměl k dispozici.

Záležitosti právního charakteru nejsou předmětem tohoto znaleckého posudku, neboť mně jako znalci nepřísluší podávat vyjádření právního charakteru a rovněž mě nepřísluší předběžně řešit právní otázky jednoznačně a neupozornit na jiné alternativy. Citace některých právních pojmů předpisů je provedeno ve znaleckém posudku z pohledu znalce.

H. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalec pro vypracování posudku nepřivzal konzultanta.

Náhrada nákladů byla sjednána dle vyhlášky č. 504/2020 Sb. o znalečném.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 7162-322/2022 evidence posudků.

V Ostravě 6.6.2022



Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
700 30 Ostrava

Objednatel prohlašuje a fyzickým převzetím znaleckého posudku stvrzuje, že znalci nebyly zatajeny ani zkresleny žádné skutečnosti, které by jej uvedly v omyl při zpracování znaleckého posudku a se zpracováním znaleckého posudku po předchozí konzultaci souhlasí.

Upozornění:

Vlastnická práva k tomuto znaleckému posudku přecházejí na objednatele až dnem jeho úplného zaplacení (úhrady daňového dokladu). Do té doby je tento znalecký posudek vlastnictvím zhotovitele a nesmí s ním být jakkoliv nakládáno, a nesmí být zveřejněn třetím osobám. Poté smí být tento znalecký posudek rozmnožován pouze jako celek, a to s přílohami, které k němu náležejí. Znalecký posudek je znalcem považován za OBCHODNÍ TAJEMSTVÍ v souladu s § 504 zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění a § 9 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím v platném znění.

Autorská práva zůstávají tímto nedotčena.

© René Butkov, 2022