ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1776-04-2023

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 vzhledem k celku na nemovitosti - pozemku parc.č. 626/20 - zahrada o výměře 535 m^2 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Hradištko pod Medníkem, v obci Hradištko, v okrese Praha - západ se všemi součástmi a příslušenstvím.

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

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

Číslo jednací: 067 EX 100309/12-80

OBVYKLÁ CENA	**450 000 Kč**

Počet stran: 22 a 12 stran příloh **Počet vyhotovení:** 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 7.3.2023 **Vyhotoveno:** V Praze 4.4.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 vzhledem k celku na nemovitosti - pozemku parc.č. 626/20 - zahrada o výměře 535 m^2 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Hradištko pod Medníkem, v obci Hradištko, v okrese Praha - západ se všemi součástmi a příslušenstvím.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 100309/12.

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

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

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 7.3.2023 za přítomnosti znalce Ing. Jitky Križákové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV 922 pro k.ú. Hradištko pod Medníkem k datu 15.12.2022
Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 100309/12-80 ze dne 2.1.2023
Snímek katastrální mapy
Fotodokumentace z místního šetření
Informace získané při místním šetření
Záznam z venkovní obhlídky
Snímek katastrální mapy a ortofotomapy
El. náhled do územního plánu obce
Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)
Měření v katastrální mapě (na adrese https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz)
Aplikační portál Marushka
Podklady dostupné na cuzk.cz
Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákonu č. 237/2020 Sb.
Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy
Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017
Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:
§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanový jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou".
§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."**

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

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

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

Definice dle vyhlášky 488/2020 Sb.:

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Hradištko, k.ú. Hradištko pod Medníkem
Adresa nemovité věci:	Na Mezi, 252 09 Hradištko

Vlastnické a evidenční údaje

Ing. František Ruprecht, Fügnerova 25/42, 290 01 Poděbrady, LV: 922, podíl: 1 / 2
Jana Stará, Jiřího náměstí 20/1, 290 01 Poděbrady, LV: 922, podíl: 1 / 6
Lucie Stará, Libušská 35/200, 142 00 Praha 4, LV: 922, podíl: 1 / 6
Jan Starý, Ke kurtům 374/21, 142 00 Praha 4, LV: 922, podíl: 1 / 6

Dokumentace a skutečnost

V katastru nemovitostí je pozemek parc.č. 626/20 evidován v druhu pozemku zahrada. Při místním šetření bylo zjištěno, že se na pozemku nachází stavba rekreační chaty sestávající z několika relativně samostatných stavebních objektů (pravděpodobně stavba hlavní + stavba vedlejší + přístřešek). Žádná stavba v katastru není zapsána ani není zakreslena v katastrální mapě. Oceňuji dle skutečnosti zjištěné na místě samém.

Místopis

Obec Hradištko se nachází na území mezi Vltavou (pravý břeh) a Sázavou (levý břeh) před jejich soutokem, v okrese Praha-západ, kraj Středočeský. Žije zde přibližně 2 300 obyvatel. Obec je tvořena jediným katastrálním územím Hradištko pod Medníkem, ve kterém leží čtyři místní části: Hradištko a Pikovice; od roku 2014 byly (znovu) vytvořeny části Brunšov a Rajchardov. Přes Brunšov, Rajchardov i Hradištko prochází silnice II/106 Štěchovice - Kamenný Přívoz - Týnec nad

Sázavou - Benešov, navazující silnice spojuje Hradištko s Pikovicemi. Železniční trať ani stanice na území obce nejsou.
V obci má zastávky autobusová linka Pražské integrované dopravy č. 338 Praha,Smíchovské nádraží - Hradištko,Pikovice vedoucí z Prahy po levém vltavském břehu přes Štěchovice. Další autobusová linka je 438 Benešov-Vysoký Újezd-Štěchovice.

Současná vesnice má vybudován vodovod a kanalizaci s napojením na čističku odpadních vod.
V obci funguje poštovní úřad, policie, hasiči, záchranka, zdravotní středisko, škola, mateřská škola, kemp, penzion, hotel, hostinec, restaurace, prodejny potravin a zeleniny, cukrárna, bankomat a internet. Občané mohou využívat provozovny služeb kadeřnice, autoopravny, solária, truhlářství, sklenářství a čerpací stanice.
Mezi nejvýznamnější podniky ve vsi patří společnost chovatelů a tiskárna.
V obci působí řada různorodých sdružení, spolků a organizací aktivně se podílejících na tvorbě společenského života v lokalitě.
Důležitým aspektem, který výrazně ovlivňuje charakter obce je chatařství. V obci, která na rozloze 1 189 ha čítá téměř 2 300 trvale hlášených obyvatel, se nachází přibližně 1 540 rekreačních objektů.

Statistické údaje
ZUJ: 539252
ID obce: 4754
Statut: Obec
Počet částí: 2
Katastrální výměra: 1189 ha
Počet obyvatel: 1204
Z toho v produkt. věku: 723
Průměrný věk: 38.7
Pošta: Ano
Škola: Ano
Zdravotnické zařízení: Ano
Policie: Ano
Kanalizace (ČOV): Ano
Vodovod: Ano
Plynofikace: Ne
Zdroj: (mesta.obce.cz)

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v části obce Pikovice v lokalitě rekreačních chat v klidné ulici Na Mezi.

Situace

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

Přístup přes pozemky

626/1 Obec Hradištko, Ve Dvoře 1, 25209 Hradištko

Celkový popis nemovité věci

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

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti 1/6 na pozemku parc. č. 626/20 - zahrada o výměře 535 m^2. Součástí pozemku parc. č. 626/20 je stavba rekreační chaty, vedlejší stavby dřevěné kolny a stavby přístřešku.

Pozemek je přibližně obdélníkového tvaru, mírně svažitý, je orientovaný na sever a jih. Na pozemku jsou trvalé porosty, jejichž cena je zahrnuta v ceně obvyklé.

Rekreační chata je částečně podsklepená s jedním nadzemním podlažím. Konstrukčně se jedná o stavbu částečně zděnou a částečně montovanou na bázi dřevní hmoty zastřešenou pultovou střechou krytou vlnitým plechem. Okna jsou jednoduchá dřevěná, nejsou opatřena okenicemi. Objekt je napojený na el. energii, pravděpodobně i na vodu a kanalizaci. Dle místního šetření je stavba pravidelně užívaná, možná i trvale obydlená. Exteriér objektu shledávám jako udržovaný.

Pozemek je oplocen drátěným pletivem. Příjezd k objektu je po zpevněné komunikaci v majetku obce.

Pozemek je oceněn včetně všech součásti a příslušenství, které bylo možno zjistit z veřejně dostupných míst, tedy stavba rekreační chaty včetně vedlejších staveb, oplocení včetně vrat a vrátek, trvalé porosty a přípojky sítí. Žádné další příslušenství nebylo zjištěno.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
ANO Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: V katastru nemovitostí je zapsán pouze pozemek, stavby zapsány nejsou.
Ohledně případné kolaudace nebyly předány ani zajištěny žádné podklady.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy
Komentář: Přístup po nezpevněné komunikaci.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce
Komentář: Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 922 pro k.ú. Hradištko pod Medníkem existuje soubor omezení vlastnického práva (nařízení exekuce, zahájení exekuce, exekuční

příkazy k prodeji nemovitosti). To však vhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.
Kompletní zápisy o exekučních řízeních - viz přiložený LV 922

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

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rekreační chata - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6
2. Pozemky na LV 922 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6
3. Trvalé porosty - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chata včetně pozemků - vše na LV 922 pro k.ú. Hradištko pod Medníkem - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	pozemek + rekreační chata
Adresa předmětu ocenění:	Na Mezi 252 09 Hradištko
LV:	922
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-západ
Obec:	Hradištko
Katastrální území:	Hradištko pod Medníkem
Počet obyvatel:	2 306

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 490,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec 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	II	0,85
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 439,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec 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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}060}$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0{,}935}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}991}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0{,}935}$

1. Rekreační chata - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6

Obhlídka rekreační chaty byla provedena pouze zvenčí z veřejně přístupných míst. Vybavení a technický stav interiéru pouze odhaduji na základě stavu exteriéru, považuji ho za standardní, odpovídající rekreační chatě.
V ceně rekreační chaty je zahrnuta i cena vedlejších staveb dřevěné kolny a přístřešku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	3 764,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	3,5*3,8	=	13,30 m^2
1. NP:	3,5*3,8+4,6*5,1+3,1*2,3	=	43,89 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	13,30 m^2	2,20 m
1. NP:	43,89 m^2	2,60 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(3,5*3,8)*(2,20)	=	29,26 m^3
1. NP:	(3,5*3,8+4,6*5,1+3,1*2,3)*(2,60)	=	114,11 m^3
zastřešení:	(3,5*3,8+4,6*5,1+3,1*2,3)*(0,4/2)	=	8,78 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**152,15 m^3**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i

0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ B
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Plochá střecha nebo krov umožňující zřízení podkroví (nevyužito)	II	0,00
4. Napojení stavby na sítě: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV	0,10
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Příslušenství výrazně zvyšující cenu stavby (např. sauna) - Vedlejší stavba dřevěné kolny a přístřešku	V	0,10
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m2	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 50 let:

s = 1 - 0,005 * 50 = **0,750**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}750 = \mathbf{0{,}900}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,935**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 3 764,- Kč/m^3 * 0,900 = 3 387,60 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 152,15 m^3 * 3 387,60 Kč/m^3 * 1,000 * 0,935= 481 920,82 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	**=**	**481 920,82 Kč**
Rekreační chata - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**481 920,82 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 6
Rekreační chata - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 - zjištěná cena	=	**80 320,14 Kč**

2. Pozemky na LV 922 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,935**

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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,000 * 1,000 * 0,935 = **0,935**

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	1 439,-	0,935		1 345,47

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	626/20	535	1 345,47	719 826,45
Stavební pozemek - celkem			535		**719 826,45**
Pozemky na LV 922 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	**719 826,45 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 6
Pozemky na LV 922 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 - zjištěná cena celkem				**=**	**119 971,08 Kč**

3. Trvalé porosty - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6

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

Celková cena pozemku:	Kč	719 826,45
Celková výměra pozemku	m^2	535,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	300,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	403 641,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	26 236,67
Trvalé porosty - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 - celkem:		**26 236,67 Kč**
Trvalé porosty - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**26 236,67 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 6

Trvalé porosty - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6 - zjištěná cena celkem	**=**	**4 372,78 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chata včetně pozemků - vše na LV 922 pro k.ú. Hradištko pod Medníkem - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6

Oceňovaná nemovitá věc

Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu nemovitosti.

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

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

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

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

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

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

Užitná plocha:	40,00 m^2
Obestavěný prostor:	152,00 m^3
Zastavěná plocha:	44,00 m^2
Plocha pozemku:	535,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Realizovaná cena**
Lokalita: kú: Hradištko pod Medníkem
Popis: V-10586/2022-210 (LISTINY)
LV: 319podání:12.9.2022
cena:2 800 000 Kč
katastr. pracoviště: Praha-západ (210)
STAVBA: Hradištko 1263, okr. Praha-západ (4 roky a starší)
PARCELA: st.1262, kú: Hradištko pod Medníkem (21 m2, Zastavěná plocha a nádvoří)
PARCELA: 463/16, kú: Hradištko pod Medníkem (439 m2, Ostatní plochy)
Pozemek: 460,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu	1,00

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

Cena [Kč] k 12.9.2022	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** K_C	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
2 800 000	460	6 087	0,95	**5 783**

Název: **Realizovaná cena**
Lokalita: kú: Hradištko pod Medníkem
Popis: V-382/2023-210 (LISTINY)
LV: 3699podání:13.1.2023
cena:1 899 299 Kč
katastr. pracoviště: Praha-západ (210)
PARCELA: 495/91, kú: Hradištko pod Medníkem (396 m2, Zahrada)

Pozemek: 396,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: cenovamapa.ikarus21.cz

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - menší chata v horším stavu	1,10
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu	1,00

Cena [Kč] k 13.1.2023	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** K_C	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
1 899 299	396	4 796	1,05	**5 036**

Název: **Realizovaná cena**
Lokalita: kú: Oleško u Zvole
Popis: V-12322/2022-210 (LISTINY)
LV: 355podání:31.10.2022
cena:2 000 000 Kč
katastr. pracoviště: Praha-západ (210)
STAVBA: Oleško 1088, Březová-Oleško, okr. Praha-západ (4 roky a starší)
PARCELA: st.430, kú: Oleško u Zvole (28 m2, Zastavěná plocha a nádvoří)
PARCELA: 77/7, kú: Oleško u Zvole (441 m2, Zahrada)
Pozemek: 469,00 m^2

Použité koeficienty:

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

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - menší chata v horším technickém stavu	1,10
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu	1,00

Cena [Kč] k 31.10.2022	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** K_C	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
2 000 000	469	4 264	1,05	**4 477**

Název: **Realizovaná cena**
Lokalita: kú: Hradištko pod Medníkem
Popis: V-17/2023-210 (LISTINY)
LV: 1784podání:2.1.2023
cena:3 160 000 Kč
katastr. pracoviště: Praha-západ (210)
STAVBA: Stará cesta 1014, Pikovice (část obce), Hradištko, okr. Praha-západ (4 roky a starší)
PARCELA: st.756, kú: Hradištko pod Medníkem (71 m2, Zastavěná plocha a

	nádvoří)			
	PARCELA: 704/5, kú: Hradištko pod Medníkem (491 m2, Zahrada)			
Pozemek:	562,00 m^2			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení - lepší technický stav		0,90		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00	Zdroj:	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	https://cenovamapa.ikarus21	
K8 Korekce za vedlejší stavbu		1,00	.cz/	
Cena [Kč] k 17.8.2022	**Výměra pozemku** [m^2]	**Jedn. cena** [Kč/m^2]	**Celkový koef.** K_C	**Upr. jedn. cena** [Kč/m^2]
3 160 000	562	5 623	0,90	**5 061**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

Minimální jednotková porovnávací cena	4 477 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 089 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	5 783 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku		
Průměrná jednotková cena		**5 089 Kč/m^2**
Výměra pozemku		535,00 m^2
Vlastnický podíl	*	1 / 6
Výsledná porovnávací hodnota		**453 769 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rekreační chata - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6	80 320,- Kč
2. Pozemky na LV 922 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6	119 971,- Kč
3. Trvalé porosty - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6	4 373,- Kč

Výsledná cena - celkem: 204 664,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 204 660,- Kč

slovy: Dvěstěčtyřitisícšestsetšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu **204 660 Kč** slovy: Dvěstěčtyřitisícšestsetšedesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chata včetně pozemků - vše na LV 922 pro k.ú. Hradištko pod Medníkem - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/6	453 769,- Kč

Porovnávací hodnota	453 769 Kč

Silné stránky

+ klidná rekreační (chatová) lokalita

Slabé stránky

- stavba nezapsaná v katastru nemovitostí

Obvyklá cena **450 000 Kč** slovy: Čtyřistapadesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

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

Výsledná obvyklá cena je stanovena porovnávacím způsobem se zohledněním oceňovaného spoluvlastnického podílu 1/6.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadaná odborná otázka:
Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 vzhledem k celku na nemovitosti - pozemku parc.č. 626/20 - zahrada o výměře 535 m^2 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Hradištko pod Medníkem, v obci Hradištko, v okrese Praha - západ se všemi součástmi a příslušenstvím.

Odpověď na odbornou otázku:
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/6 vzhledem k celku na nemovitosti - pozemku parc.č. 626/20 - zahrada o výměře 535 m^2 včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Hradištko pod Medníkem, v obci Hradištko, v okrese Praha - západ se všemi součástmi a příslušenstvím činí

OBVYKLÁ CENA	**450 000 Kč**
slovy: Čtyřistapadesáttisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 922	5
Kopie katastrální mapy ze dne 4.4.2023	2
Fotodokumentace z místního šetření	1
Mapa oblasti	1
Územní plán	1
Povodňová mapa	1
Obsílka	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna, náhrada nákladů

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

Znalečné účtuji dokladem č. 39/2023.

Prohlášení znalce

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1776-04-2023.

V Praze 4.4.2023

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

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 1776-04-2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí - LV č. 922	5
Kopie katastrální mapy ze dne 4.4.2023	2
Fotodokumentace z místního šetření	1
Mapa oblasti	1
Územní plán	1
Povodňová mapa	1
Obsílka	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *15.12.2022 22:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 67 EX 10030912 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
soudní exekutor

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **539252 Hradištko**

Kat.území: **647543 Hradištko pod Medníkem** List vlastnictví: **922**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Ruprecht František Ing., Fügnerova 25/42, Poděbrady III, 29001 Poděbrady		**1/2**
Stará Jana, Jiřího náměstí 20/1, Poděbrady I, 29001 Poděbrady		**1/6**
Stará Lucie, Libušská 35/200, Libuš, 14200 Praha 4		**1/6**
Starý Jan, Ke kurtům 374/21, Písnice, 14200 Praha 4		**1/6**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
626/20	**535**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/6
  Povinnost k
  Stará Lucie, Libušská 35/200, Libuš, 14200 Praha 4,
  RČ/IČO:
  Parcela: 626/20

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 167 EX 24480/14-166 ze dne 13.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2022 20:21:40. Zápis proveden dne 16.06.2022.**
  Z-11752/2022-210

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Dědinská 893/29, 161 00 Praha 6
  Povinnost k
  Stará Lucie, Libušská 35/200, Libuš, 14200 Praha 4,
  RČ/IČO:

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 167 EX 12588/16-170 k 64 EXE 31/2017-17 ze dne 15.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2022 09:03:27. Zápis proveden dne 17.06.2022; uloženo na prac. Praha-západ**
  Z-11768/2022-210

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/6
Povinnost k
Stará Lucie, Libušská 35/200, Libuš, 14200 Praha 4,
RČ/IČO:
Parcela: 626/20

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.
strana 1

Typ vztahu

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 167 EX 12588/16-169 ze dne 15.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2022 09:03:27. Zápis proveden dne 17.06.2022; uloženo na prac. Praha-západ**
Z-11768/2022-210

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Dědinská 893/29, 161 00 Praha 6
  Povinnost k
  Stará Lucie, Libušská 35/200, Libuš, 14200 Praha 4,
  RČ/IČO:

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 167 EX 2110/17-137 k 64 EXE 1152/2017-10 ze dne 15.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2022 14:09:33. Zápis proveden dne 17.06.2022; uloženo na prac. Praha-západ**
Z-11802/2022-210

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/6
Povinnost k
Stará Lucie, Libušská 35/200, Libuš, 14200 Praha 4,
RČ/IČO:
Parcela: 626/20

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 167 EX 2110/17-136 ze dne 15.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2022 14:09:33. Zápis proveden dne 17.06.2022; uloženo na prac. Praha-západ**
Z-11802/2022-210

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2

Povinnost k
Stará Lucie, Libušská 35/200, Libuš, 14200 Praha 4,
RČ/IČO:

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 156 EX 414/15-6 k 67 EXE 1937/2015-11 ze dne 16.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2022 20:01:02. Zápis proveden dne 30.06.2022; uloženo na prac. Praha**
Z-27067/2022-101

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Povinnost k
Stará Lucie, Libušská 35/200, Libuš, 14200 Praha 4,
RČ/IČO:

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 382/22-12 k 67 EXE-70/2022 15 ze dne 19.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2022 18:49:35. Zápis proveden dne 20.07.2022; uloženo na prac. Praha**
Z-29345/2022-101

Související zápisy

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/6
Povinnost k
Stará Lucie, Libušská 35/200, Libuš, 14200 Praha 4,
RČ/IČO:
Parcela: 626/20

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX 382/22-24 ze dne 21.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2022 18:55:00. Zápis proveden dne 27.07.2022; uloženo na prac. Praha-západ**
Z-12483/2022-210

o **Nařízení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Daniel Vlček, Vrchlabská 28/17, 197 00 Praha 9 - Kbely
Povinnost k
Stará Lucie, Libušská 35/200, Libuš, 14200 Praha 4,
RČ/IČO:

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce 68 EXE 4849/2012-12 ze dne 13.11.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2022 14:03:11. Zápis proveden dne 04.08.2022; uloženo na prac. Praha-západ**
Z-12641/2022-210

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 101 EX 11806/12-270 ze dne 13.09.2022. Usnesení o nařízení exekuce 68 EXE 4849/2012-12 nabylo právní moci dne 20.03.2013. Exekuční příkaz č. j. 101 EX 11806/12-262 nabyl právní moci dne 12.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2022 18:00:11. Zápis proveden dne 15.09.2022; uloženo na prac. Praha-západ**
Z-13734/2022-210

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/6
Povinnost k
Stará Lucie, Libušská 35/200, Libuš, 14200 Praha 4,
RČ/IČO:
Parcela: 626/20

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 101 EX 11806/12-262 ze dne 27.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.07.2022 22:00:32. Zápis proveden dne 15.08.2022; uloženo na prac. Praha-západ**
Z-12564/2022-210

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 101 EX 11806/12-270 ze dne 13.09.2022. Usnesení o nařízení exekuce 68 EXE 4849/2012-12 nabylo právní moci dne 20.03.2013. Exekuční příkaz č. j. 101 EX 11806/12-262 nabyl právní moci dne 12.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2022 18:00:11. Zápis proveden dne 15.09.2022; uloženo na prac. Praha-západ**
Z-13734/2022-210

o **Nařízení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6
Povinnost k
Stará Jana, Jiřího náměstí 20/1, Poděbrady I, 29001
Poděbrady, RČ/IČO:

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce 67 EXE 3917/2012-7 ze dne 05.09.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2022 19:09:52. Zápis proveden dne 29.08.2022;**

Typ vztahu

uloženo na prac. Praha-západ
Z-11987/2022-210

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/6
Povinnost k
Stará Jana, Jiřího náměstí 20/1, Poděbrady I, 29001 Poděbrady, RČ/IČO:
Parcela: 626/20

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX 100309/12-65 ze dne 21.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.06.2022 19:09:52. Zápis proveden dne 29.08.2022; uloženo na prac. Praha-západ**
Z-11987/2022-210

- **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Povinnost k
Starý Jan, Ke kurtům 374/21, Písnice, 14200 Praha 4, RČ/IČO:

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 14807/22-13 k 72 EXE-3192/2022 12 ze dne 27.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2022 18:55:16. Zápis proveden dne 01.11.2022; uloženo na prac. Praha**
Z-43947/2022-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/6
Povinnost k
Starý Jan, Ke kurtům 374/21, Písnice, 14200 Praha 4, RČ/IČO:
Parcela: 626/20

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 067 EX 14807/22-17 ze dne 10.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2022 19:05:59. Zápis proveden dne 18.11.2022; uloženo na prac. Praha-západ**
Z-15845/2022-210

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o dědictví 34 D 1625/2021-88 Obvodní soud pro Prahu 4 ze dne 05.05.2022. Právní moc ke dni 05.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.05.2022 17:07:32. Zápis proveden dne 10.06.2022.**
V-5808/2022-210

Pro: **Starý Jan, Ke kurtům 374/21, Písnice, 14200 Praha 4** *RČ/IČO:*
Stará Jana, Jiřího náměstí 20/1, Poděbrady I, 29001 Poděbrady
Stará Lucie, Libušská 35/200, Libuš, 14200 Praha 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *15.12.2022 22:15:02*

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **539252 Hradištko**

Kat.území: **647543 Hradištko pod Medníkem** List vlastnictví: **922**

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

Listina

- **Usnesení soudu o vydání majetku nepatrné hodnoty vypraviteli pohřbu 24 D 701/2022-45, Nd 247/2022 Okresní soud v Nymburce ze dne 16.11.2022. Právní moc ke dni 25.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2022 13:45:38. Zápis proveden dne 08.12.2022.**

V-13364/2022-210

Pro:R **Rupřecht František Ing., Fügnerova 25/42, Poděbrady III, 29001 Poděbrady**

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
626/20	**22654**	**535**

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

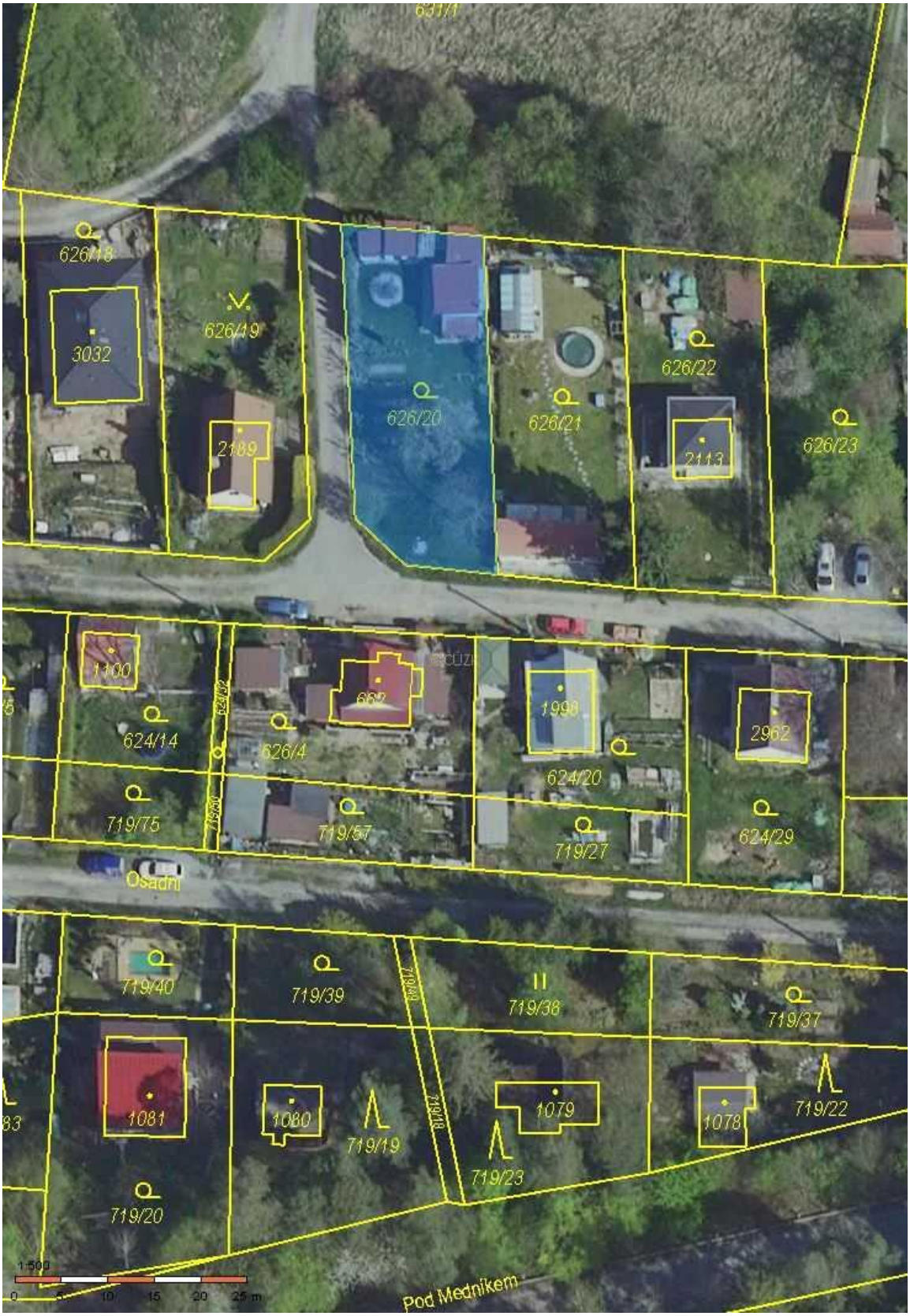
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 15.12.2022 22:26:45*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

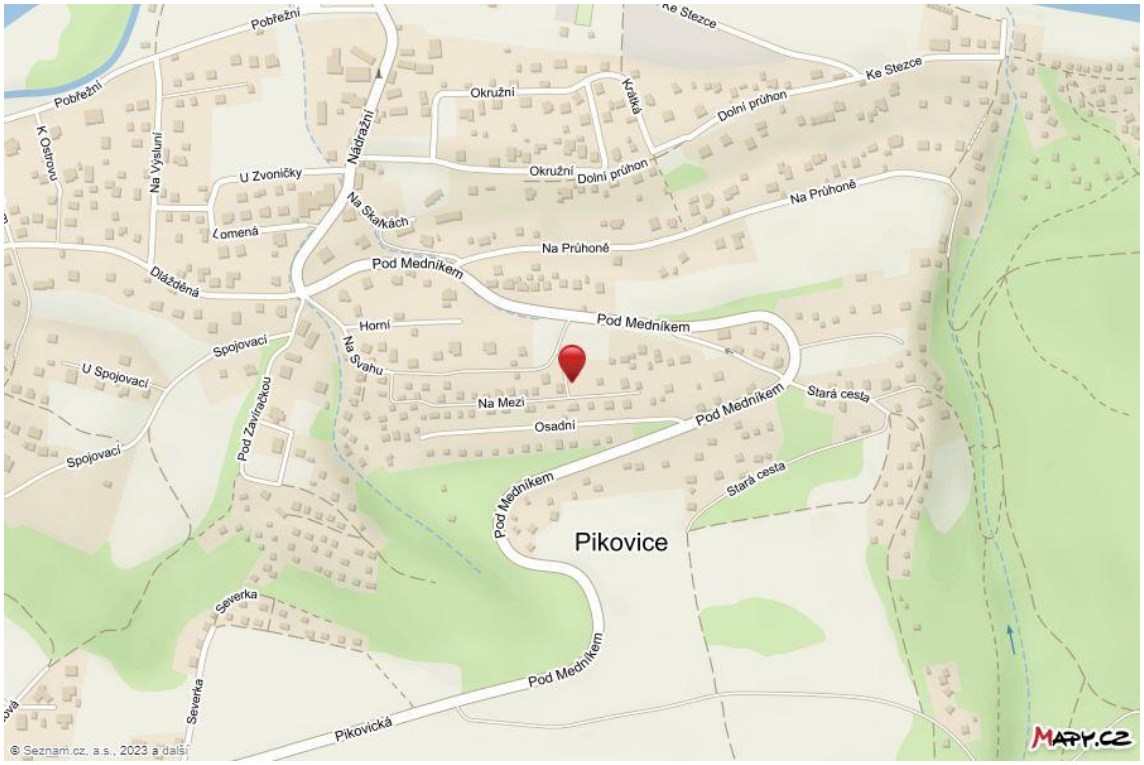
Kopie katastrální mapy ze dne 4.4.2023

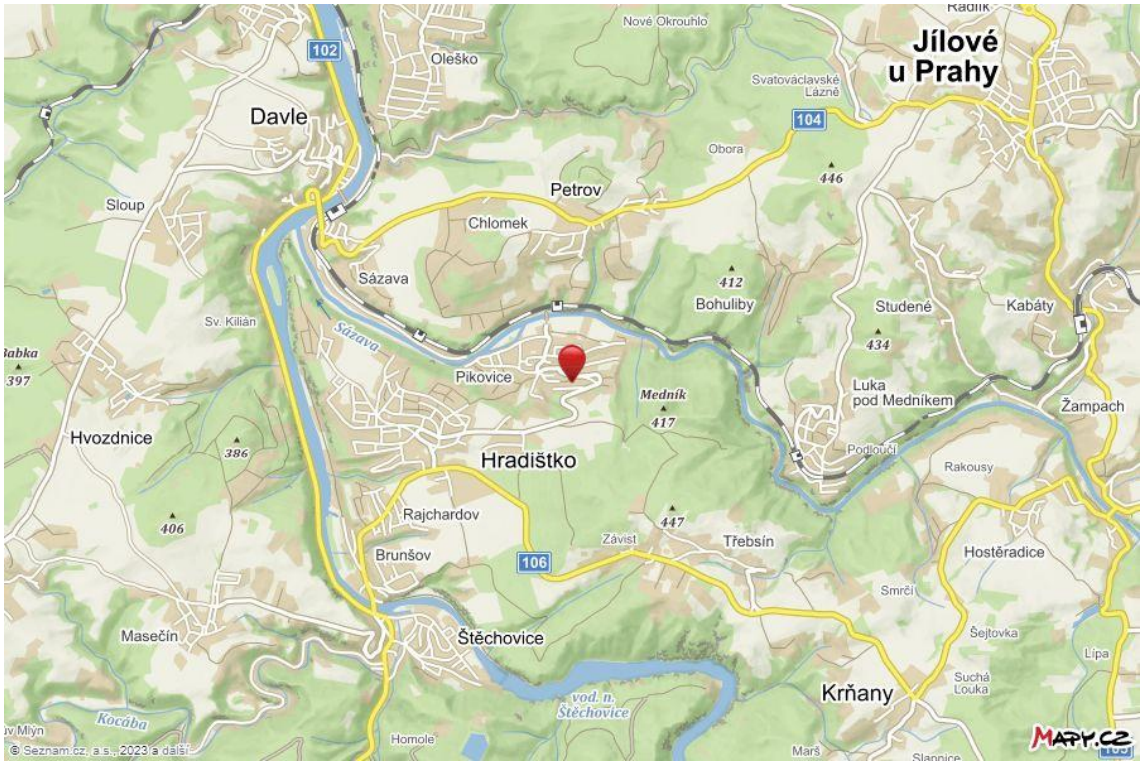
Pozemek p.č. 626/20 v k.ú. č. 647543


626/18
3032
626/19
2189
626/20
626/21
626/22
2113
626/23
1100
624/14
626/4
1998
624/20
2962
624/29
719/75
719/57
719/27
Osadní
719/40
719/39
719/38
719/37
1081
1080
719/19
1079
719/23
1078
719/22
719/20
Pod Mednikem

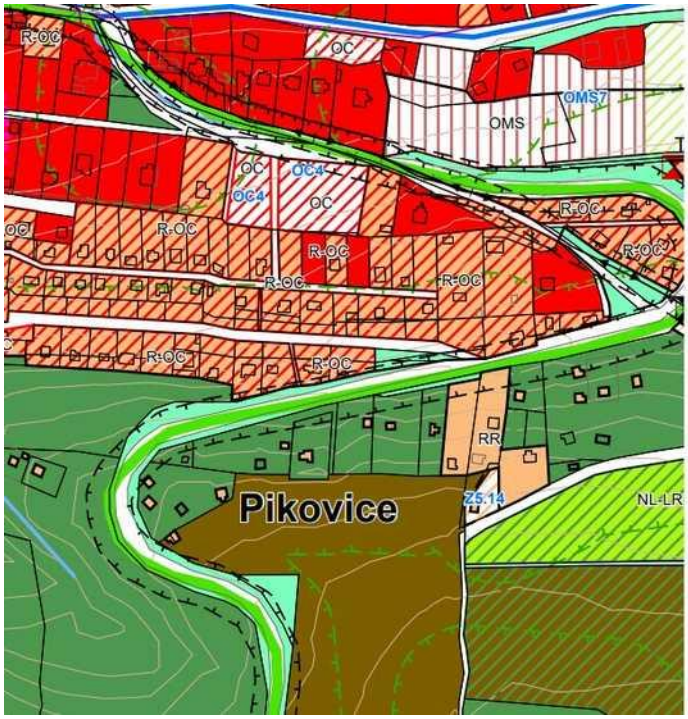
Fotodokumentace z místního šetření

Mapa oblasti



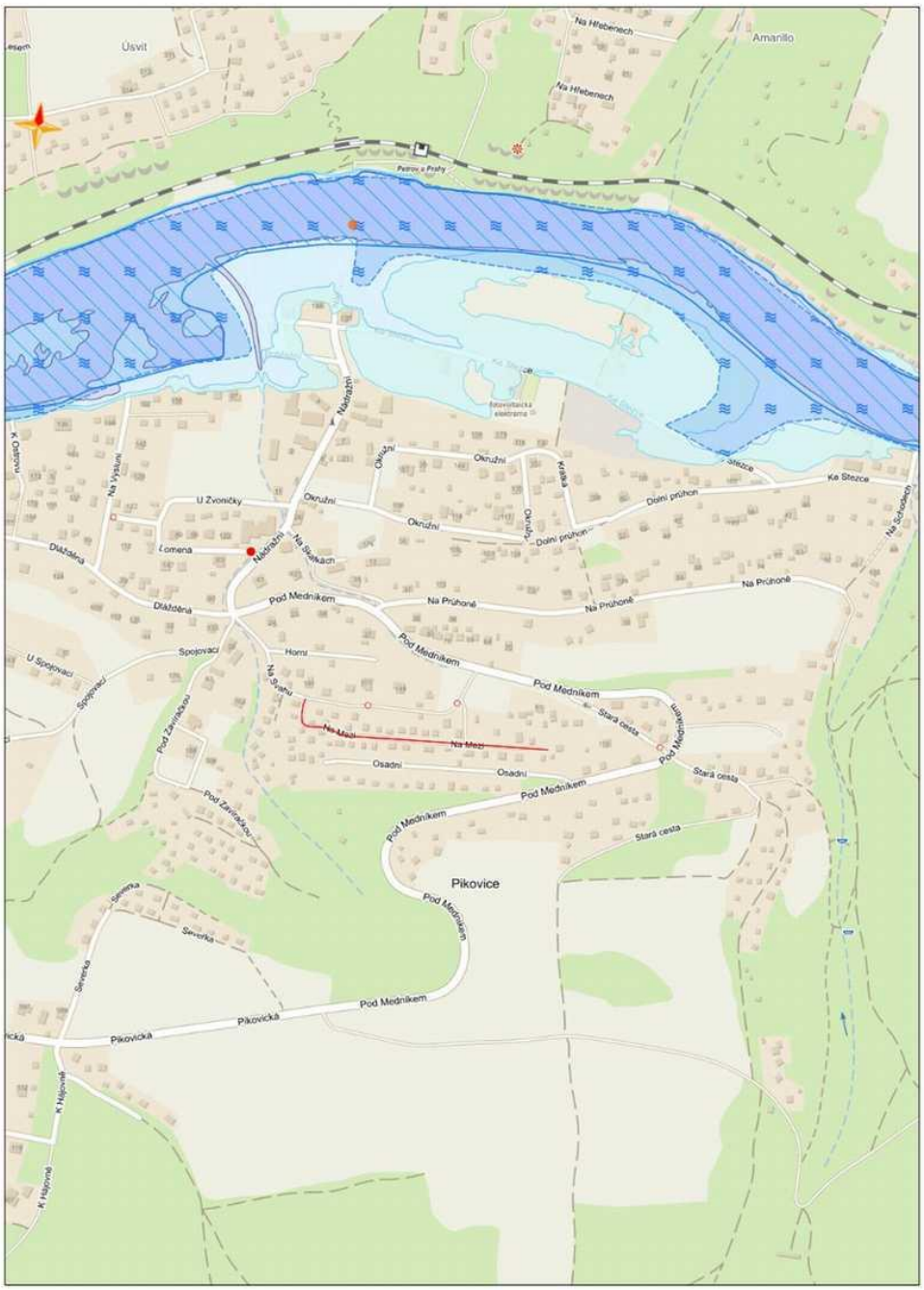


Územní plán



stav	návrh	
Známé záměry		
OC	OC	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovský charakter bydlení (OC)
	OMS	Plochy obytné malých sídel - venkovský charakter bydlení (OMS)
ZU		Zvláštní určení (ZU)
R		Plochy individuální pobytové rekreace (R)
RR	RR	Plochy individuální pobytové rekreace se zvýšenou ochranou přírody (RR)
RRR		Plochy individuální pobytové rekreace v rozporu se zájmy ochrany přírody (RRR)
R-OC	R-OC	Plochy stávající individuální pobytové rekreace s možností transformace na rodinné bydlení (R-OC)
	LR-OC	Stávající plochy lesních porostů možnost výstavby staveb na bydlení
	NL-OC	Stávající plochy luk a pastvin možnost výstavby staveb na bydlení
SMS	SMS	Plochy smíšeného bydlení s funkcí přechodného ubytování, služeb, drobné výroby a občanské vybavenosti (SMS)
SVO		Plochy smíšené obchodu, nevýrobních služeb a občanské vybavenosti (SVO)
VN		Plochy výrobních služeb, nerušící výroby a skladů (VN)
SP	SP	Plochy sloužící sportu a rekreaci (SP)
ZOS	ZOS	Plochy občanské vybavenosti bez přesné specifikace funkce – ubytovací služby, restaurační služby, obchodní zařízení, služby pro obyvatele apod. (ZOS)
VVS		Plochy veřejného vybavení - mateřské, základní a střední školy (VVS)

Geoportál GEPRO Standard - tiskový výstup



Měřítko 1:7143

190 03 Praha 93

RR 48880844 0 CZ

Odesílatel:

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

Cena poštovní služby

ADRESÁT: JANA STARÁ
VIRÍHO NÁMĚSTÍ 20/1
290 01 PODĚBRADY

19003 Praha 93

Uložit 10 dní

07.02.23 231 217 RR488808440
EK,DZ 0.012kg 10

DOPORUČENĚ
DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNÉMU ZÁSTUPCI

Odesílatel: zpět
Ing. Jitka Křížková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

09 -02- 2023

Zásilka uložena dne 09 -02- 2023
Jandová Kristýna

Otisk denního razítka a podpis vydávajícího pracovníka

Nezastižen

DODEJKA

Adresát:
JANA STARÁ
VIRÍHO NÁMĚSTÍ 20/1
290 01 PODĚBRADY

Potvrzuji převzetí této zásilky dne ..... podpis .....

Nezastižen 09 -02- 2023
Do 21.2.23
Jandová Kristýna

ZPĚT

Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem

- [ ] nepřijato
- [ ] nevyzvednuto
- [x] odstěhoval se
- [ ] na uvedené adrese neznámý
- [ ] adresa nedostatečná
- [ ] jiný důvod .....

Jiný důvod bylo možno ověřit
ANO [ ] NE [ ]

Věra Mrázková

Přední strana je vybavena samopropisovací vrstvou.

RECY

8 592746 001202

Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument (název vstupního souboru nebyl uveden) vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **1800030-000-230407171008**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **34**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Podkonický Juraj, JUDr., Ph. D. - soudní exekutor, IČ: 49720821

Datum vyhotovení: **07.04.2023**

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky .

1800030-000-230407171008