

ODBORNÝ POSUDEK

číslo položky: 05/2025



Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 674 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rekreační chaty č.e. 233, která je součástí pozemku a pozemku parcela č. 620/6 - zahrada vše na LV 715 pro katastrální území Hradištko pod Medníkem a obec Hradištko

Zhotovitel: ZUOM, a.s.
Jírovцова 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419
Čimická 780/61
181 00 Praha 8

Číslo jednací: 009/2025-VD

Tržní hodnota	3 300 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 25 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 22.2.2025

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 5.3.2025

ZADÁNÍ

Účel ocenění

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 674 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rekreační chaty č.e. 233, která je součástí pozemku a pozemku parcela č. 620/6 - zahrada vše na LV 715 pro katastrální území Hradištko pod Medníkem a obec Hradištko vedených u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 neprojednávají 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. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel 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., č. 337/2022 Sb., č. 434/2023 Sb. a č. 370/2024 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směřeny 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 tísní. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

NÁLEZ

Místopis

Obec Hradištko se nachází na území mezi Vltavou a Sázavou před jejich soutokem, v okrese Praha-západ ve Středočeském kraji jižně od hl.m. Prahy. Žije zde cca 2500 obyvatel. Čilý řemeslnický a tržní život v osadě Sekanka je doložen již ve 13. století. První písemná zmínka o vesnici Hradištko pochází z buly papeže Klimenta V. z roku 1310, kde je v soupise majetku ostrovskeho kláštera zmíněn jako hospodářský dvůr Hradyszcze, později byl již uváděn jako Hradištko. V obci převládá bytová zástavba, je zde základní infrastruktura a občanská vybavenost. lokalita je známou rekreační oblastí.

Areál rekreační chaty č.e. 233 se nachází v samostatné části Pikovice na jižním okraji této části obce v lokalitě místní vesnické zástavby rodinných domů či rekreačních a zahrádkářských cha v ulici Pod Zavíračkou. Přijezd k objektu je umožněn z veřejné zpevněné komunikace ve vlastnictví Obce Hradištko odbočkou, která je ve vlastnictví cizích fyzických osob a přístup přes tento pozemek není právně zajištěn. Lokalita je územním plánem obce Hradištko určena k převažující funkci RR - plochy individuální pobytové rekreace, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti neleží v zátopovém území dle údajů ČAP a dle údajů povodňové mapy ČR leží mimo záplavové území.

Adresa

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Hradištko, k.ú. Hradištko pod Medníkem
Adresa nemovité věci: Pikovice 233, 252 09 Hradištko

Vlastnické a evidenční údaje

Czech SE UNIDEBT, Dělnická 213/12, 170 00 Praha 7, LV: 715, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Podklady

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znaneci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.jihoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 10.12.2024 a 22.2.2025 za účasti zástupce objednatele resp. znalecké kanceláře, který umožnil provést prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.stredoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Konzultace - na Katastrálním úřadě v Českých Budějovicích ve věci zjištění skutečných výší kupních cen obdobných nemovitých věcí v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.12.2024 a 22.2.2025 za přítomnosti zástupce vlastníka a zástupce znalecké kanceláře.

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 - zástavba RD
 Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

848/2	Civínová Marie Bc., Okružní 474/5, Beroun-Město, 26601 Beroun	1/5
	Hlaváček Bedřich, Pikovice č. ev. 427, 25209 Hradištko	1/5
	SJ Kratina Antonín a Kratinová Zdeňka, Za sídlištěm 2145/11, Komořany, 14300 Praha 4	1/5
	Martinková Danuše, Za sídlištěm 2144/9, Komořany, 14300 Praha 4	1/5
	Šindelář Jakub, Pecháčkova 1244/7, Smíchov, 15000 Praha 5	1/5
848/1	Obec Hradištko, Ve Dvoře 1, 25209 Hradištko	

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
 NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
 NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
 ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář:

Příjezd k objektu rekreační chaty č.e. 233 je umožněn z veřejné zpevněné komunikace na p.č. 848/1 ve vlastnictví Obce Hradištko odbočkou přes pozemek p.č. 848/2, který je ve spoluvlastnictví cizích fyzických osob a přístup přes tento pozemek není právně zajištěn.

Stavba rekreační chaty č.e. 233 je řádně zapsána v KN, ale zakres stavby chaty neodpovídá skutečnosti.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje

Komentář:

Stavba rekreační chaty č.e. 233 je napojena vodovodní přípojkou na místní společnou studnu, která je na cizím pozemku. Odběr vody není ošetřen příslušným věcným břemenem.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla předložena žádná projektová dokumentace stavby RD ani ostatních staveb.

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rekreační chaty č.e. 233 a pozemky st. parcela č. 674 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 620/6 - zastavěná plocha a nádvoří tvořící funkční celek. Areál dotvářejí venkovní

úpravy např. přípojky inženýrských sítí, oplocení, přístřešek pro stání pro automobil, který je však částečně postaven na sousedním cizím pozemku, opěrná zídka či zpevněné plochy. V místě je možnost napojení na přípojku elektro, na vlastní žumpu a na společnou studnu, která se též nachází na cizím pozemku.

Původní stáří objektu nebylo sděleno vlastníkem ani se jej znalci nepodařilo dohledat. Dle odhadu znalce je původní stáří z 80. let minulého století. Před několika lety byla dokončena částečná rekonstrukce objektu např. zateplení fasády, oprava střechy, etážové vytápění či nový sporák. Běžná údržba je prováděna pravidelně a v potřebném rozsahu. Technický stav objektu je průměrný. Objekt je ke dni ocenění vyklizený, byl užíván k bydlení.

Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rekreační chata č.e. 233

2. Porovnávací hodnota

2.1. Areál rekreační chaty č.e. 233 vč. pozemků

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

ODBORNÝ POSUDEK

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rekreační chata č.e. 233

Věcná hodnota dle THU

Objekt rekreační chaty je samostatně stojící, nepodsklepený (sklípek v podezdívce nemá charakter podlaží), jednopodlažní půdorysného tvaru písmene „L” s provedenou vestavbou podkroví v části půdorysu. Objekt je montovaný na bázi dřevní hmoty na betonové podezdívce. Krov je sedlový dřevěný vázaný s plechovou pozinkovanou krytinou.

V objektu je jedna bytová jednotka vel. 3+1. Dům je napojen na přívod elektrické energie, přípojkou na místní společnou studnu umístěnou na cizím pozemku a na vlastní jímku. Původní stáří objektu nebylo vlastníkem sděleno, dhadem je objekt z 80. let minulého století. Před několika lety byla provedena částečná rekonstrukce objektu (zateplení fasády, oprava střechy, nové etážové vytápění , okna či nový sporák. Objekt byl naposledy užíván k bydlení, ke dni ocenění je vyklizen a neužíván.

Základy : základové pasy a betonová podezdívka

Nosná konstrukce : montovaná

Vnější povrchy obvodových stěn : zateplovací systém

Stropy : dřevěné trámové

Střecha : sedlová

Střešní krytina : z pozinkovaného plechu

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : není proveden

Popis vybavení a zařízení

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky, nátěry

Podlaha a dlažby : keramické dlažby, PVC a cementový potěr

Schodiště : dřevěné žebříkové

Okna : plastová zdvojená

Dveře : dřevěné či hladké

El. instalace : 220 V/380 V, pojistné automaty

Obklady : keramické běžné

Vytápění : etážové s elektrokotlem

Rozvod vody : studené i teplé v plastu

Sanitární zařízení : 1x koupelna se sprchovým koutem a splachovacím záchodem

Rozvod plynu : propan-butan u sporáku

Zdroj teplé vody : EI bojler

Kuchyňské vybavení : 1x linka s dřezem a se sporákem

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
užitná plocha dle odhadu	38,40 m ²	1,00	38,40 m ²
ze zastavěné plochy 0,80 *			
48,00			
			38,40 m ²
podkroví a zastřešení			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
pokoj - odhad ze zastavěné	20,00 m ²	1,00	20,00 m ²
plochy 0,50 * 40 m ²			
			20,00 m ²
			58,40 m ²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	48,00	2,80 m
podkroví a zastřešení	40,00	2,60 m
	88,00 m ²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(48,00)*(3,00+4,00)/2 = 168,00
Z	podkroví a zastřešení	(40,00)*(3,00/2) = 60,00
Obestavěný prostor - celkem:		228,00 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Podezdívka jen u typu I	betonová do výšky 1 m
3. Obvodové stěny	montované na bázi dřevní hmoty
4. Stropy	dřevěné trámové
5. Zastřešení	dřevěný krov, sedlová střecha
6. Krytina	pozinkovaný plech
7. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
8. Úprava povrchů	štuková omítka a nátěry, obklad
9. Schodiště	žebříkové dřevěné
10. Dveře	hladké
11. Okna	plastová zdvojená
12. Podlahy	PVC, cementový potěr a dlažba
13. Vytápění	ústřední, elektrokotel

14. Elektroinstalace	světelná a motorová
15. Rozvod vody	studená a teplá v plastu
16. Zdroj teplé vody	EI bojler
17. Rozvod propan-butanu	propan-butan
18. Kanalizace	provedena
19. Záchod	1x splachovací
20. Okenice	chybí
21. Vnitřní vybavení	1x koupelna se sprchovým kotem a umyvadlem a kuchyňská linka s dřezem a sporákem
22. Ostatní	anténa, odvětrání

Jednotková cena	8 000 Kč/m ³
Množství	228,00 m ³
Reprodukční cena	1 824 000 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	5,80	105 792	105 792	6,18
2. Podezdívka jen u typu I	3,70	67 488	67 488	3,94
3. Obvodové stěny	25,40	463 296	463 296	27,08
4. Stropy	9,30	169 632	169 632	9,91
5. Zastřešení	9,20	167 808	167 808	9,81
6. Krytina	4,20	76 608	76 608	4,48
7. Klempířské konstrukce	0,80	14 592	14 592	0,85
8. Úprava povrchů	9,30	169 632	169 632	9,91
9. Schodiště	2,10	38 304	10 120	0,59
10. Dveře	3,20	58 368	58 368	3,41
11. Okna	5,20	94 848	94 848	5,54
12. Podlahy	4,00	72 960	72 960	4,26
13. Vytápění	3,30	60 192	60 192	3,52
14. Elektroinstalace	3,10	56 544	56 544	3,30
15. Rozvod vody	1,80	32 832	32 832	1,92
16. Zdroj teplé vody	0,00	0	0	0,00
17. Rozvod propan-butanu	0,30	5 472	0	0,00
18. Kanalizace	1,70	31 008	31 008	1,81
19. Záchod	0,40	7 296	7 296	0,43
20. Okenice	1,90	34 656	0	0,00
21. Vnitřní vybavení	2,30	41 952	41 952	2,45
22. Ostatní	3,00	54 720	10 000	0,58
Upravená reprodukční cena			1 710 968 Kč	
Množství			228,00 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		7 504 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	48
Užitná plocha (UP)	[m ²]	58
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	228,00

Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	7 504
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	7 504
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 710 912
Stáří	roků	40
Další životnost	roků	60
Opotřeбені	%	40,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 026 547

2. Porovnávací hodnota

2.1. Areál rekreační chaty č.e. 233 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	58,40 m ²
Obestavěný prostor:	228,00 m ³
Zastavěná plocha:	48,00 m ²
Výměra pozemku:	431,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD v obci Hradištko
Lokalita:	zastavěná část obce Pikovice
Popis:	Podsklepená rekreační chata s patrem v podkroví o rozloze cca 75 m ² a dispozici 3+1 s krytým balkonem. Stavba pro rodinnou rekreaci má 2 vstupy. Je velmi dobře celoročně využitelná, je zateplená, má nová plastová okna a dveře, její vytápění zajišťuje 2x klimatizační jednotka (tepelné čerpadlo vzduch - vzduch). Chata je umístěná na mírně svažité zahradě, zasazené do krásné přírodní scenérie, v dolní části zakončené velkou terasou ze zámkové dlažby. V přízemí u hlavního vchodu je předstín, vybavená skříní se zrcadly. Koupelna s toaletou, vanou a umývadlem. Prostorný obývací pokoj je osvětlen ze dvou světových stran (S a Z). K tomuto pokoji přiléhá samostatná kuchyň s prostornou linkou, kde je nerezový dřez, el. sporák, trouba, myčka a digestoř. V patře je další prostorná obytná průchozí místnost (ideální na pracovnu) a pokoj se samostatným vstupem, sloužící jako ložnice, má postel. Nad horním pokojem je malá půda s úložným prostorem. Budova má i sklep, cca 10 m ² , slouží jako technická místnost i prostor na ukládání věcí. Na podlahách je linoleum, v koupelně dlažba. Vodu v chatě zajišťuje 25 m hluboká, vrtaná studna. Na plotě je příprava na internetové připojení, na budově umístěný satelit zajistí příjem TV. Budova svým odstupem od lesa a jeho vzrostlých stromů i okolních chat vyniká světlem a sluncem. Na pozemek je příjezd přes zpevněnou asfaltovou cestu, udržovanou i v zimním období. V místě nejbližší dostupné jsou: cukrárna u lávky, kiosek na parkovišti, restaurace U Dolejších, veřejné tábořiště a tenisové kurty. V blízké obci Hradištko vzdálené 2,8 km je 2x obchod s potravinami, vyhlášená pekárna, restaurace, pěkné dětské hřiště, MŠ a ZŠ a knihovna. V 4,9 km vzdálených Štěchovicích je další občanská vybavenost s obchody: řeznictví Dolejších, lékárna Dr.Max, potraviny, cukrárna Hájek, kavárna, obchod s ovocem + zeleninou, exklusivní obchod s potravinami + ovocem a zeleninou, obchod s dárky + lahůdkami, bufet, restaurace, pizzerie, papírnictví a drogerie, domácí potřeby a železářství, obchody s oblečením, pošta, autoservisy a čerpací stanice. Dále je zde poliklinika s lékařem pro dospělé, lékařem pro děti a dorost, MŠ, ZŠ nebo

veterinární ambulance. Z místa je dobrá dopravní dostupnost. Od chaty do Prahy je to 33 km, do Benešova 31 km. BUS vzdálený 8 minut chůze od chaty jede 47 minut na Smíchovské nádraží, na vlakové nádraží dojdete za 1 minutu.

Velikost pozemku : 320 m²

zastavěná plocha Re CH . 50 m²

Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu a dle zásad ČBA : $0,75 * 50 \text{ m}^2 + 20 \text{ m}^2$ podkroví + $0,50 * 10 \text{ m}^2$ sklep = 52,40 m²

Pozemek: 320,00 m²

Užitná plocha: 52,40 m²

Zastavěná plocha: 50,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,90

K2 Velikosti objektu - mírně menší 0,99

K3 Poloha - srovnatelná 1,00

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné 1,00

K5 Celkový stav - lepší 0,90

K6 Vliv pozemku - menší výměra x zajištěný příjezd 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 22.2.2025	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 900 000	52,40	74 427	0,80	59 542

Název: RD v obci Hradištko

Lokalita: zastavěná část obce Pikovice

Popis: Rekreační chata o zastavěné ploše 43 m² v obci Hradištko - Pikovice, okres Praha-západ. Pěkná slunná chata v krásné a klidné lokalitě obce Pikovice – Hradištko pod Medníkem, Praha – západ. Obec je dobře dostupná do Prahy, velice oblíbená pro všechny generace. 1.P. Ložnice pro 4 osoby, Přízemí: kuchyňský kout, jídelna, koupelna – sprchový kout, umyvadlo, přípojka na pračku, WC, veranda s krbovými kamny. Terasa s krásným výhledem. Chata prošla rekonstrukcí, nové schodiště, podlahové topení a krb. kamna. Elektrina 220 V (lze 380 V), voda: boiler. V přízemí je zděná dílna a technická místnost. Na pozemku je druhá, dřevěná chata na zahradní nábytek. Pozemek je oplocený, u příjezdové cesty je parkoviště pro dvě auta. V současné době je uzavřená smlouva s obcí na vodu a kanalizaci. Na pozemku i v chatě je vše již připravené k připojení. Předpokládána realizace jaro 2025.

Pozemek je v zástavbě rodinných domů a rekreačních staveb.

Původní přípojky: septik, vodní vrt na vodu.

Velikost pozemku : 577 m²

zastavěná plocha Re CH . 50 m²

Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu a dle zásad ČBA : $0,75 * 43 \text{ m}^2 + 15 \text{ m}^2$ podkroví = 47,25 m²

Pozemek: 577,00 m²

Užitná plocha: 47,25 m²

Zastavěná plocha: 43,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,95
K2 Velikosti objektu - mírně menší	0,98
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší výměra a zajištěný příjezd	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 22.2.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 450 000	47,25	73 016	0,76	55 492

Název: RD v obci Hradištko**Lokalita:** zastavěná část obce Brunšov

Popis: Rekreační chatu u Vltavy v obci Hradištko. Tato zrekonstruovaná chata s evidenčním číslem na vlastním pozemku o výměře 338 m² vám splní všechny sny o klidném útočišti uprostřed přírody. Chata se nachází v obci Hradištko, přímo u řeky Vltavy – ideální pro milovníky rybaření, vodních sportů nebo romantických procházek. Stavba: Nová střecha, upravené podkroví a moderní kuchyně jsou jen některé z předností této nemovitosti. Vybavení: K dispozici je vlastní studna, zajišťující nezávislý zdroj vody, a pohodlné parkovací stání. Pohodlí: Pozemek nabízí dostatek prostoru pro zahradní aktivity a relaxaci v soukromí. Díky kompletní rekonstrukci a atraktivní poloze je tato chata skvělou volbou jak pro osobní rekreaci, tak i jako investice.

Velikost pozemku : 338 m²zastavěná plocha ReCH . 47 m²Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu a dle zásad ČBA : $0,75 * 47 \text{ m}^2 + 0,50 * 47 \text{ m}^2$ podkroví = 58,75 m²**Pozemek:** 338,00 m²**Užitná plocha:** 58,75 m²**Zastavěná plocha:** 43,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - srovnatelná	1,00
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší výměra x zajištěný příjezd	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 22.2.2025	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 390 000	58,75	74 723	0,73	54 548

Minimální jednotková porovnávací cena	54 548 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	56 527 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	59 542 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	56 527 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	58,40 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 301 177 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Jedná se o cenu samostatných pozemků. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu objektu RD v lokalitě obce Hradištko a okolí pohybuje v rozmezí 3 500 - 5 000,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných objektů je v lokalitě v současné době omezena.

Jednotková cena pozemků je stanovena znalcem pod spodní úroveň uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků s možností napojení na inženýrské sítě, s právně nevyřešeným příjezdem a s ohledem možnou výstavbu pouze objektem pro rekreaci a nikoliv objektem pro trvalé bydlení.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 674	34	3 000,00		102 000
zahrada	620/6	397	3 000,00		1 191 000
Celková výměra pozemků		431	Hodnota pozemků celkem		1 293 000

REKAPITULACE

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rekreční chata č.e. 233 1 026 547,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Areál rekreační chaty č.e. 233 vč. pozemků 3 301 177,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky 1 293 000,- Kč

Porovnávací hodnota	3 301 177 Kč
Věcná hodnota	2 319 547 Kč
z toho hodnota pozemku	1 293 000 Kč

Tržní hodnota

3 300 000 Kč

slovy: Tři miliony tři sta tisíc Kč

Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k rekreaci
- + výhled do krajiny
- + zateplený objekt
- + etážové vytápění

Slabé stránky

- v místě je pouze minimální občanské vybavenost
- právně nezajištěný příjezd
- studna na cizím pozemku

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních i nabídkových cen objektů rekreačních chat v obci Hradištko a okolí. Lokalita je v hodná k obdobnému využití, v dojezdové vzdálenosti je potřebná občanská vybavenost. Tržní hodnota byla odhadnuta s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

Závěr

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota pozemku st. parcela č. 674 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rekreační chaty č.e. 233, která je součástí pozemku a pozemku parcela č. 620/6 - zahrada vše na LV 715 pro katastrální území Hradištko pod Medníkem a obec Hradištko vedených u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ byla odhadnuta ve výši 3.300.000,- Kč.

V Českých Budějovicích 5.3.2025

ZUOM, a.s.

Jírovcova 1621/19

370 01 České Budějovice

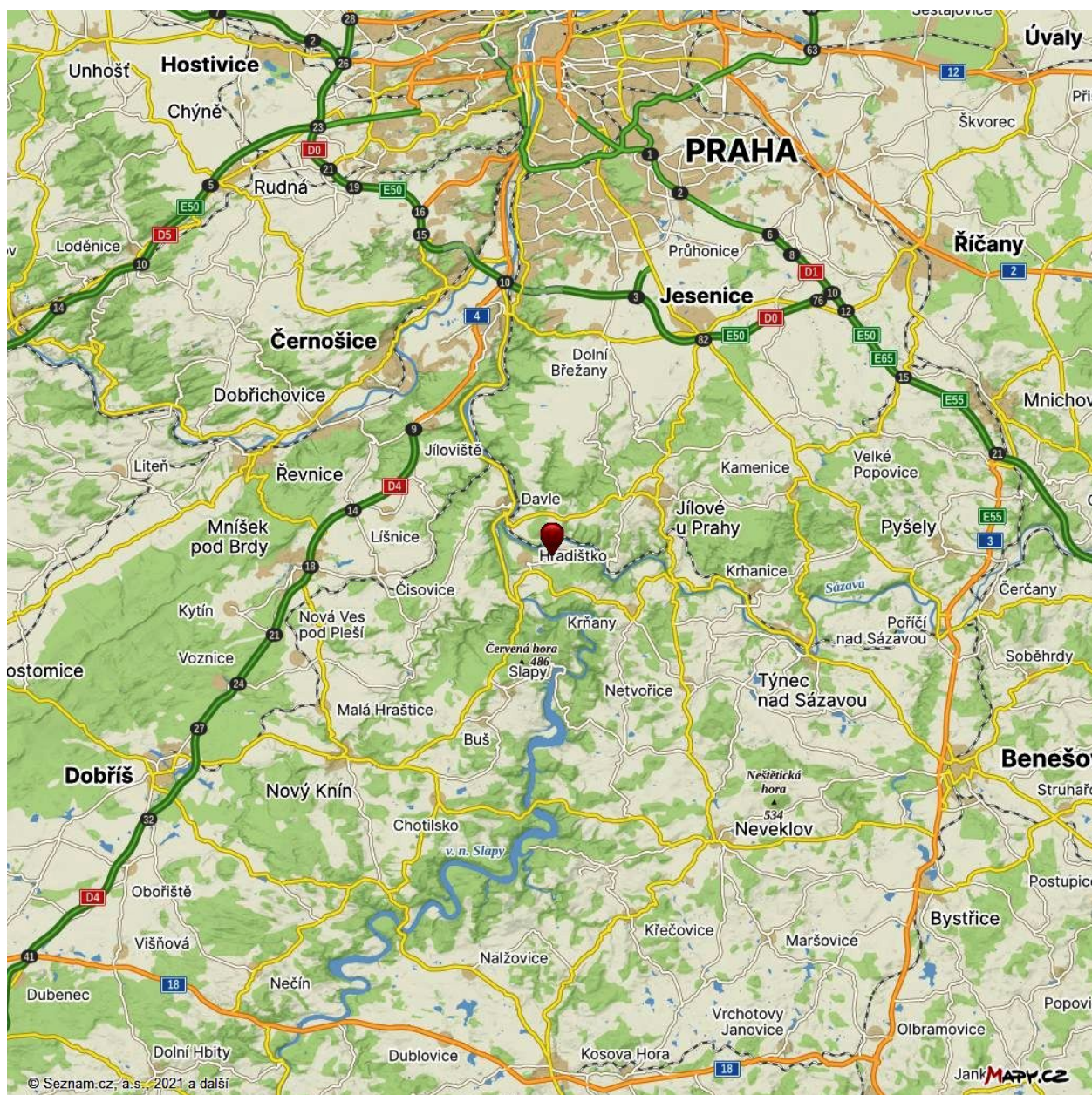
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.

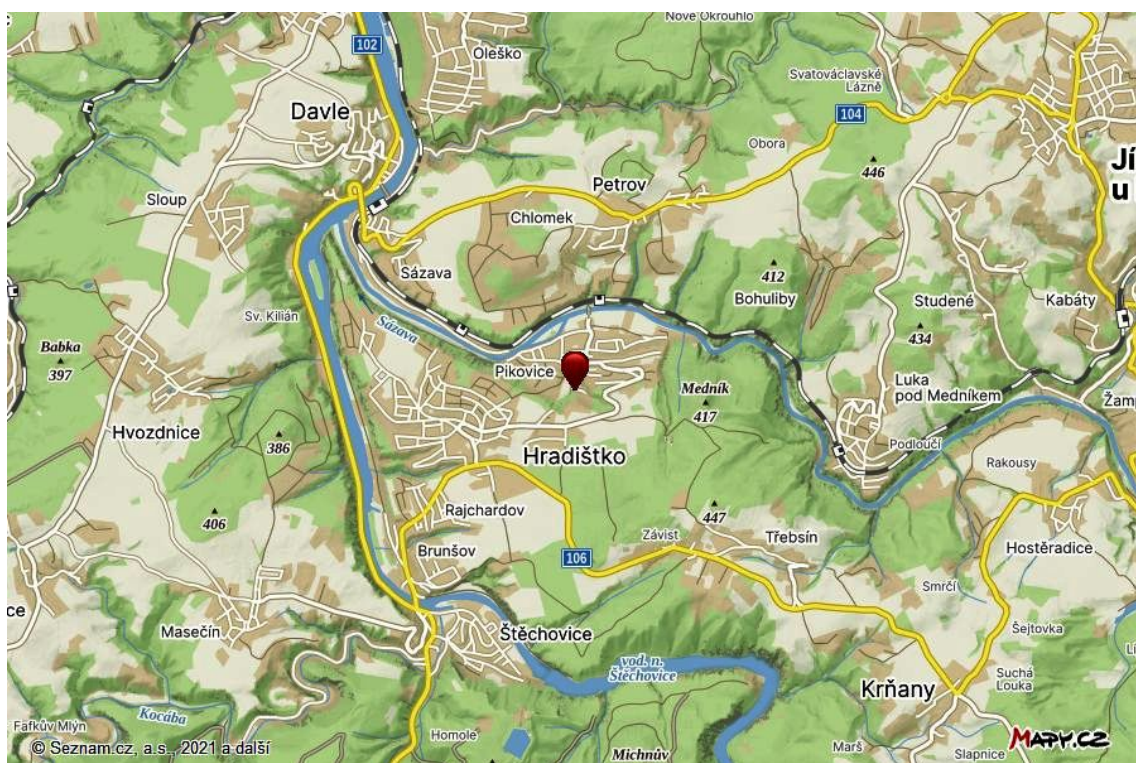
PŘÍLOHY ODBORNÉHO POSUDKU

č: 05/2025

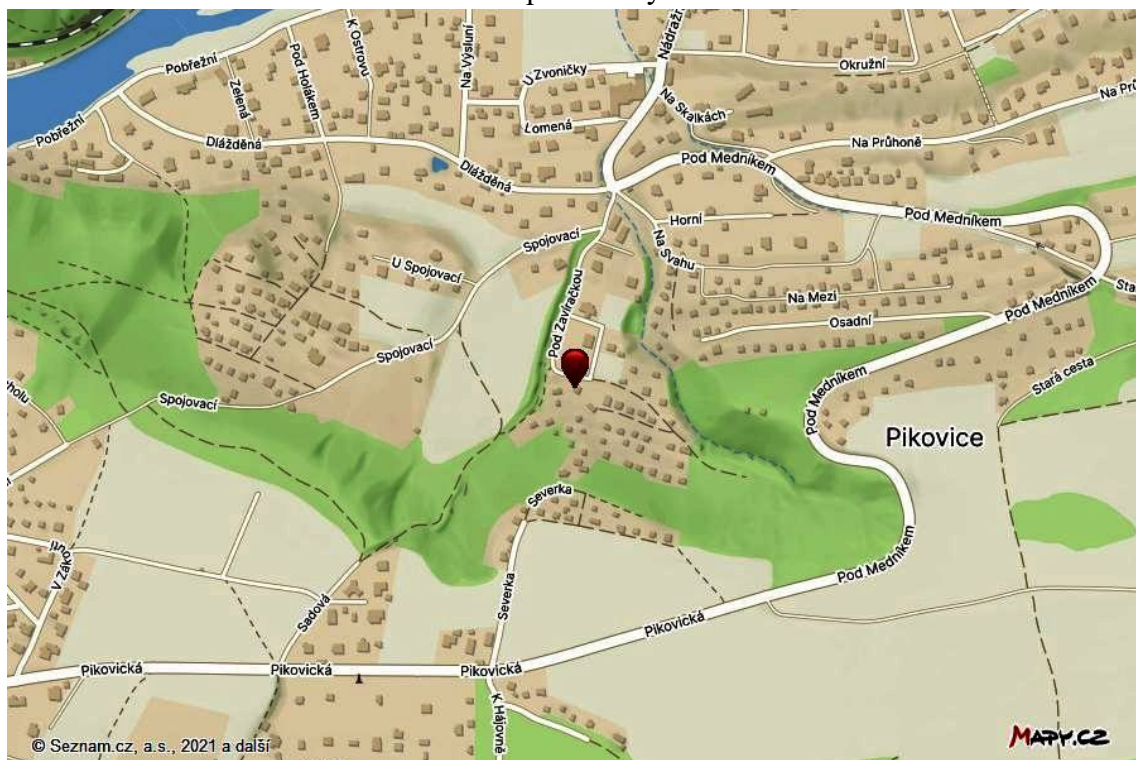
	<u>počet stran A4 v příloze:</u>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 715 ze dne 10.02.2025.	1
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 5.3.2025 .	1
Fotodokumentace ze dne 10.12.2025	5
Povodňová mapa	1
Výřez územního plánu obce Hradištko	1

- 15 -

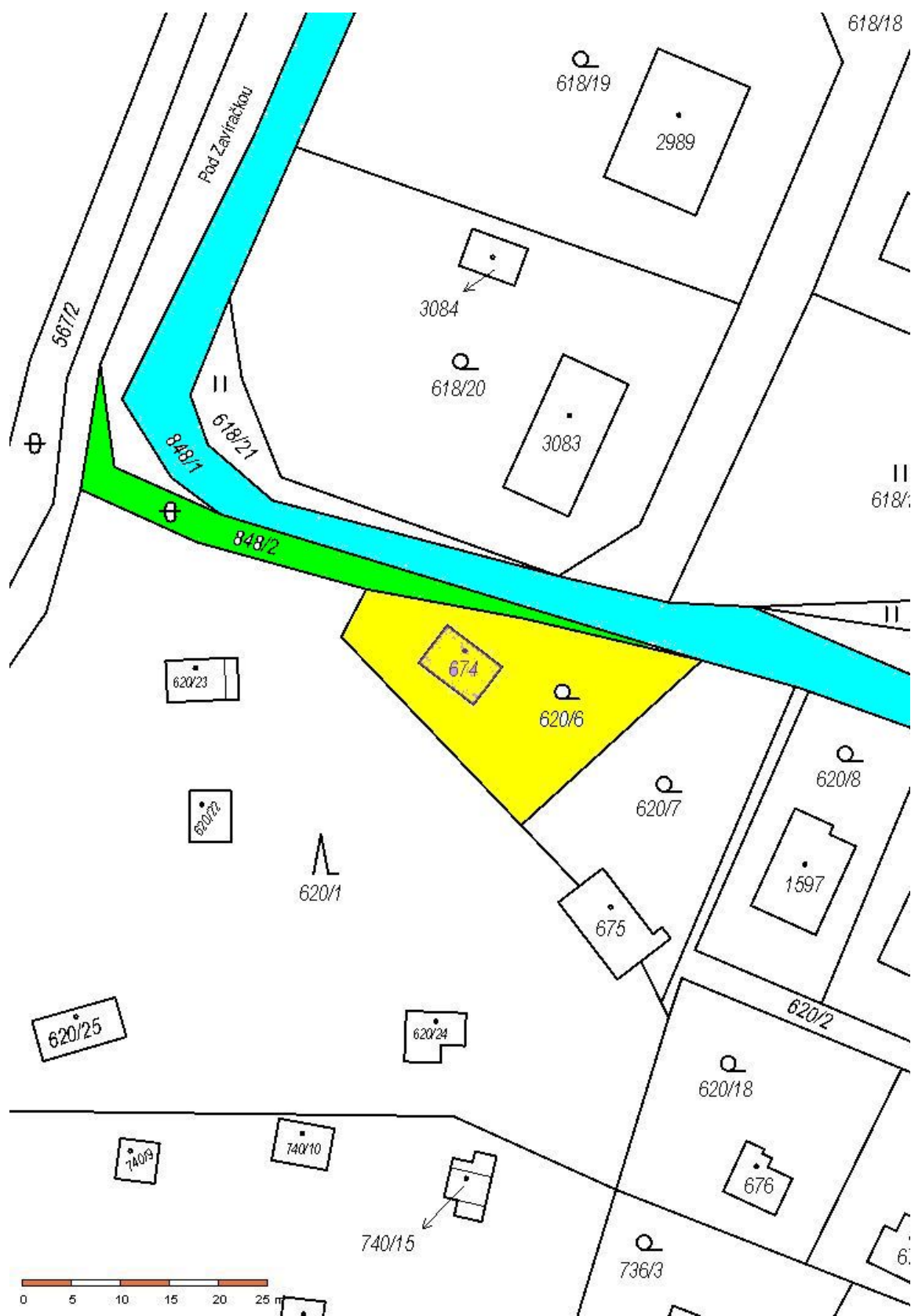




mapa lokality



mapa části obce



oceňované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - modře, nezajištěný příjezd - zeleně

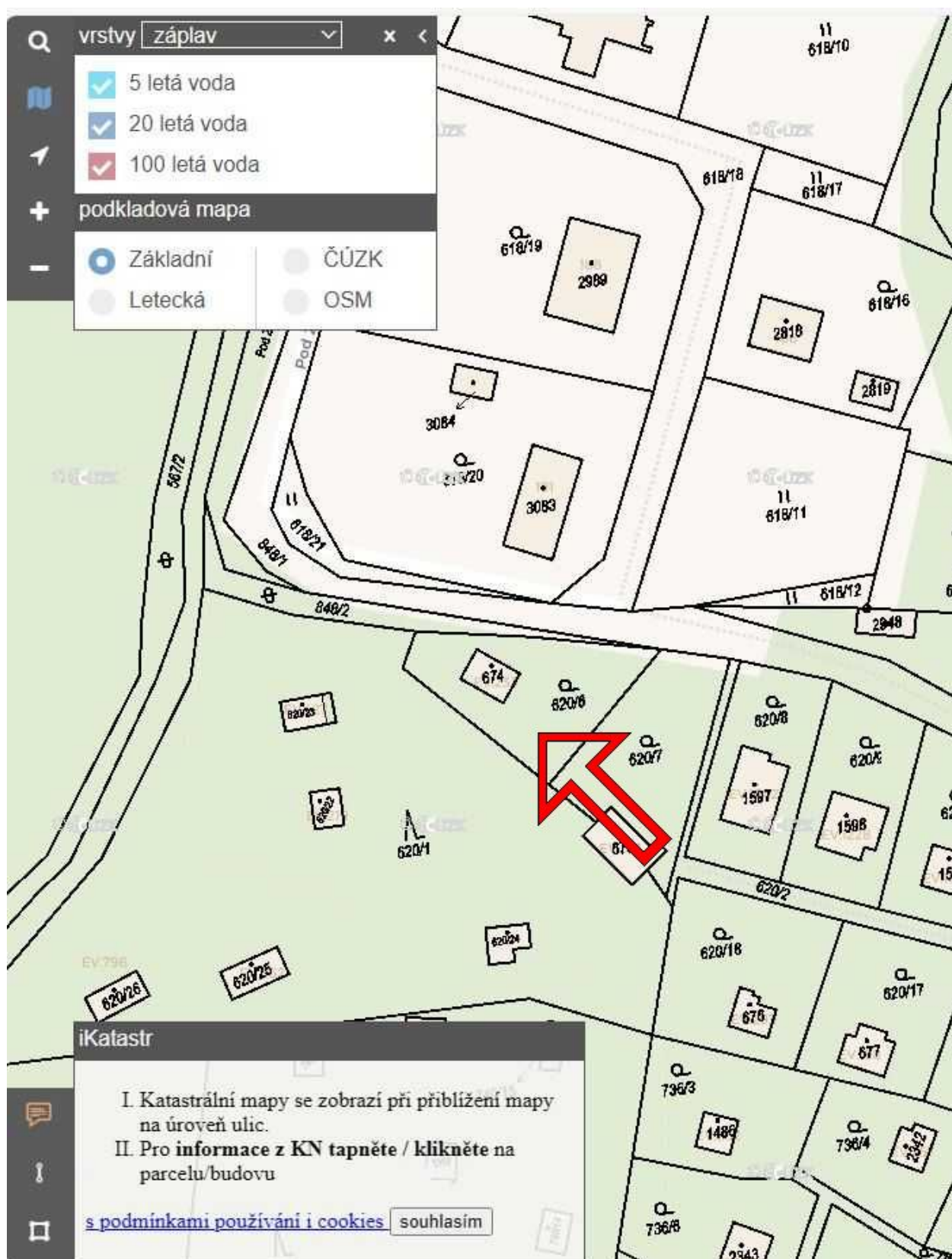




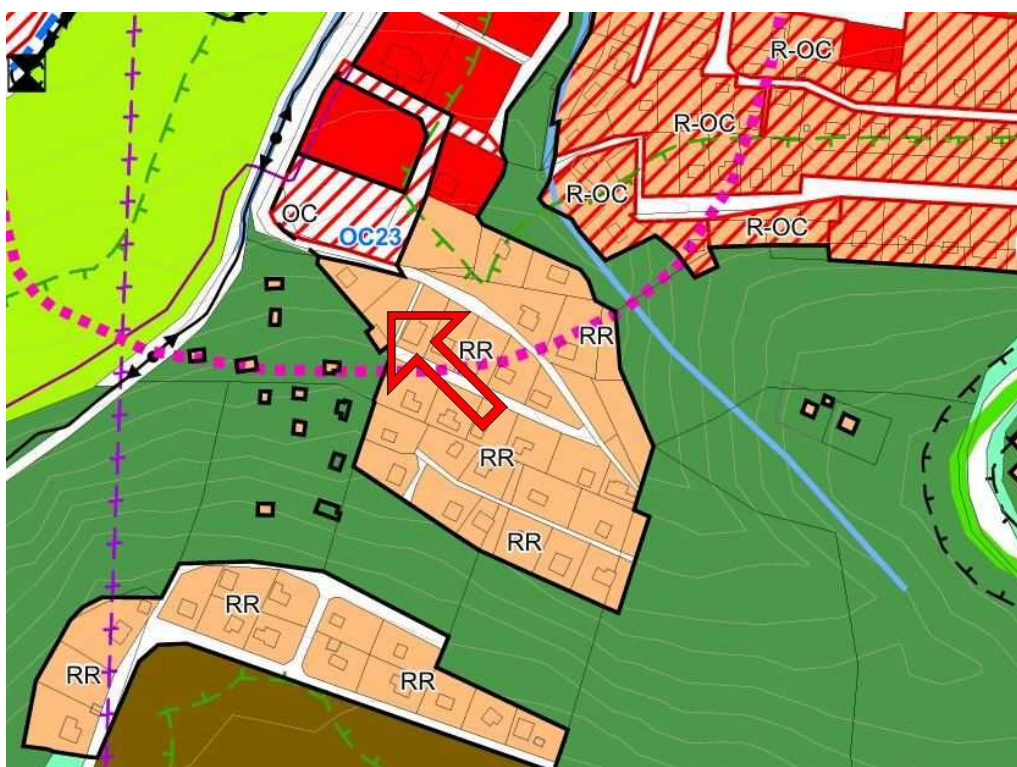








povodňová mapa Q5, Q20 a Q100



výřez z územního plánu obce Hradištko

stav	návrh	
Znamé 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)

legenda k územnímu plánu obce Hradištko