

Odhad tržní hodnoty č. 3870-61-17

rekreační chaty č.ev. 375 na stavebním pozemku č. 382 v katastrálním území Poříčí nad Sázavou, okres Benešov



Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Litoměřice

Masarykova 679/33

412 01 Litoměřice

č. obj.: 124 EX 16843/11-158

Účel posudku:

Exekuční řízení č.j.124 EX 1684311158

Podle stavu ke dni 2. 12. 2017 posudek vypracoval:

Michal Oliva

Ondříčkova 20

130 00 Praha 3

602343812

Posudek obsahuje 12 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Praze dne 3.12.2017

A.Nález

1.Znalecký úkol

Zjištění obvyklé hodnoty rekreační chaty č.ev. 375 na stavebním pozemku č. 382 v katastrálním území Poříčí nad Sázavou, okres Benešov z důvodu exekučního řízení

2.Informace o nemovitých věcech

Jedná se o částečně podsklepenou rekreační chatu s jedním nadzemním podlažím a podkrovím, postavenou v obci Poříčí nad Sázavou, v části obce Lutov

3.Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 2. 12. 2017 . Povinný se na prohlídku nedostavil, spoluvlastník nemovitosti, který byl přítomen prohlídku odmítnul umožnit.

4.Podklady pro vypracování posudku

- výpis z KN katastrálního úřadu Benešov LV č.90
- usnesení o jmenování znalce z 15.11.2017
- zjištění na místě samém

5.Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník nemovitosti: Global Invest Bohemia s.r.o.	1/18
K l i č k o v á Eva	4/18
M a k u š e v Igor	3/72
P e t r Pavel	14/24
V o m á č k o v á Klára	7/72

6.Dokumentace a skutečnost

Znalec neměl k dispozici žádnou dokumentaci, prohlídku spoluvlastník neumožnil, ocenění je provedeno podle výměr z katastru nemovitostí a venkovní obhlídky na místě samém.

7. Obsah posudku

a) Objekty

2) Rekreační chata

c) Pozemky

4) Pozemky

e) Ocenění porovnávací metodou

B.Odhad

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,85
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,01
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	– 0,05
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	0,00

6	Dopravní dostupnost k pozemku	IV. Příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	– 0,02
7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	0,00
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,01
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy: $I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,850$

Popisy objektů

a) Objekty

2) Rekreační chata

Jedná se o částečně podsklepenou přízemní rekreační chatu s podkrovím. Obvodové konstrukce jsou zděné, krov dřevěný, sedlový krytý vlnitým plechem, oplechování z pozinkovaného plechu, fasáda vápenná, v podkroví je dřevěný obklad, okna dřevěná, zdvojená, vytápění na pevná paliva. V objektu je zaveden elektrorozvod z veřejné sítě, voda je z vlastní studny, odkanalizování do žumpy na pozemku. Technický stav chaty je dle venkovní obhlídky dobrý, nosné konstrukce nevykazují žádných viditelných statických poruch.

c) Pozemky

4) Pozemky

Jedná se o zastavěný pozemek rekreační chatou v okrajové části obce a přilehlou zahradu. Pozemek lze napojit na elektrorozvod. Příjezd převážně po zpevněné komunikaci, posledních cca 100 m je po nezpevněné komunikaci.

Ocenění

a) Objekty

2) Vyhláška 443/2016 Sb.

3) Rekreační chata – § 36

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	=	
podzemí	1,75 m	6,50×2,50	=	16,25 m ²
1.NP	2,70 m	6,50×7,50	=	48,75 m ²
podkroví	2,45 m	6,50×7,50	=	48,75 m ²
Součet:	6,90 m			113,75 m ²

Obestavěný prostor (OP):

podzemí	1,75 × 6,50 × 2,50	=	28,44 m ³
nadzemí	6,50 × 7,50 × (5,70 + 1,50/2)	=	314,44 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	342,88 m ³

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 25, tabulky č. 1:

Kraj:	Středočeský
Obec:	Poříčí nad Sázavou
Počet obyvatel:	1 263
Základní cena (ZC):	3 938,- Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 25, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	II. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP včetně	A
1 Druh stavby	II. Rekreační chata	0,00
2 Svislé konstrukce	V. Zděné tl. více jak 30 cm	0,05
3 Střešní konstrukce	I. Krov neumožňující zřízení podkroví	–
4 Napojení stavby na síť	II. Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	0,00
5 Vybavení	III. WC ve stavbě	0,00
6 Vytápění stavby	II. Lokální vytápění	0,00
7 Příslušenství stavby (venkovní úpravy a vedlejší stavby do celkové ZP 25 m ² včetně)	III. Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	0,00
8 Výměra pozemků užívané se stavbou	II. Do 400 m ²	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*
* Rok výstavby / kolaudace:	1965	
Stáří stavby (y):	52	
Koeficient pro úpravu (s):	0,740	

Index konstrukce a vybavení $(I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10})$: 0,770

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 3 032,26 Kč/m³

Index trhu (I_T): 1,000

Index polohy (I_p): 0,850

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_p = OP × ZCU × I_T × I_p = 342,88 × 3 032,26 × 1,000 × 0,850 = 883 746,11 Kč

Rekreační chata – zjištěná cena: 883 746,11 Kč

4) Věcná hodnota podle THU

5) Rekreační chata

Jednotkové množství:

Hlavní část :		342,88 jedn.
Obestavěný prostor základů:	+	25,00 jedn.
Jednotkové množství – celkem:	=	367,88 jedn.

Ocenění:

Ke stanovení jednotkové ceny bylo použito ukazatelů THU firmy RTS.

Seznam porovnávaných objektů:

I_c – cenový index

I_p – index polohy

I_v – index vybavení

K_p – koeficient plochy podlaží

K_v – koeficient výšky podlaží

JKSO	Název							Základní jedn. cena
	I_c	I_p	I_v	K_p	K_v	VRN	Váha	Upravená jedn. cena
803.82	chaty rekreační v krajině svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků							4 787,- Kč
	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	6,00	1,0	5 074,22 Kč

Jednotková cena:	5 100,- Kč/jedn.	
367,88 jedn. × 5 100,- Kč/jedn.		1 876 188,- Kč
Cena stavby:		= 1 876 188,- Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 52 roků

Opotřebení: 40,000 %

Odpočet opotřebení: 1 876 188,- Kč × 40,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení:

-	750 475,20 Kč
=	1 125 712,80 Kč

Rekreační chata – zjištěná cena: 1 125 712,80 Kč

f) Pozemky

7) Vyhláška 443/2016 Sb.

8) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Poříčí nad Sázavou

Název okresu: Benešov

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Železniční zastávka a autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	III. Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	0,95

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,900,- \text{ Kč/m}^2$
Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 576,- \text{ Kč/m}^2$
 (Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy: $I_p = 0,850$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_p = 0,850$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 489,6000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
382	zastavěná plocha	49	23 990,40
1624/29	zahrada	324	158 630,40
	Součet:	373	182 620,80

Pozemky – zjištěná cena:

182 620,80 Kč

9) Porovnávací hodnota

10) Pozemky

Popis porovnávacích pozemků:

Srovnávací pozemky se nacházejí přímo v katastru obce Poříčí nad Sázavou a jedná se o pozemky, určené k zastavění.

Porovnávací pozemky:

Poříčí nad Sázavou

Realizovaná cena:	1 600 000,-	Kč
Výměra:	1 950,00	m ²
Jednotková cena:	820,51	Kč/m ²
Koeficient prodejnosti K_p :	0,850	
Upravená jednotková cena:	697,43	Kč/m ²
Váha:	1,00	

Poříčí nad Sázavou

Realizovaná cena:	1 999 000,-	Kč
Výměra:	1 601,00	m ²
Jednotková cena:	1 248,59	Kč/m ²
Koeficient prodejnosti K_p :	0,850	
Upravená jednotková cena:	1 061,30	Kč/m ²
Váha:	1,00	

Poříčí nad Sázavou

Realizovaná cena:	1 150 002,-	Kč
Výměra:	1 050,00	m ²
Jednotková cena:	1 095,24	Kč/m ²
Koeficient prodejnosti K_p :	0,850	
Upravená jednotková cena:	930,95	Kč/m ²
Váha:	1,00	

Poříčí nad Sázavou

Realizovaná cena:	1 200 000,-	Kč
Výměra:	788,00	m ²
Jednotková cena:	1 522,84	Kč/m ²
Koeficient prodejnosti K_p :	0,850	
Upravená jednotková cena:	1 294,41	Kč/m ²
Váha:	1,00	

Poříčí nad Sázavou

Realizovaná cena:	1 279 000,-	Kč
Výměra:	996,00	m ²
Jednotková cena:	1 284,14	Kč/m ²
Koeficient prodejnosti K_p :	0,850	
Upravená jednotková cena:	1 091,52	Kč/m ²
Váha:	1,00	

Minimální jednotková cena:	697,43	Kč/m ²
Průměrná jednotková cena:	1 015,12	Kč/m ²
Maximální jednotková cena:	1 294,41	Kč/m ²
Stanovená jednotková cena (SJC):	1 000,-	Kč/m²

Oceňované pozemky:

Název	p.č.	Výměra
zastavěná plocha	382	49,00 m ²
zahrada	1624/29	324,00 m ²
Výměra – celkem (V):		373,00 m²

Cena pozemků (V × SJC): 373,00 m² × 1 000,- Kč/m² = 373 000,- Kč

Pozemky – zjištěná cena: 373 000,- Kč

k) Ocenění porovnávací metodou

Pro zjištění porovnávací metody je použito nabídkových cen rekreačních chat v daném místě.

Poříčí-Hvozdec

Montovaná, částečně podsklepená chata 3+kk (obývací pokoj s novými křbovými kamny a kuchyňským koutem, dvě samostatné ložnice, toaleta, zasklená veranda, dvě sklepní místnosti se vstupem zevnitř i z venku. Stavba na vlastním pozemku 1.054 m² v Poříčí nad Sázavou v části Hvozdec. Možnost vlastní pláže a mola přímo u zahrady.

Poříčí-Svárov

Chata o podlahové ploše 85 m² a dispozici 3+1 na krásné slunečné stráni nedaleko obce Poříčí nad Sázavou u Svárovského rybníka. Chata je na klidném místě s výhledem na rybník. Dobrý příjezd osobním automobilem s parkováním na pozemku. Vlaková stanice 100 m od chaty se spojením do Prahy na Hlavní nádraží nebo do Braníka. Chata má na vlastním oploceném pozemku o celkové výměře 481 m² studnu s pitnou vodou. V přízemí chaty je kuchyně, obývací pokoj, malá ložnice, samostatné WC, malá koupelna, ze vstupní verandy je situován vstup do podkroví, kde jsou dva částečně od sebe oddělené pokoje. Chata je částečně podsklepená a na zahradě je zděná dílna, kůlna.

Poříčí-Svárov

Chata je postavena na vlastním oploceném pozemku o celkové výměře parcely 565 m². Zastavěná plocha a nádvoří 55 m². Podlahová plocha chaty cca 75 m². Chata je částečně podsklepená. Pozemek je rovinatý, oplocený, obdélníkové tvaru. IS – vlastní vrtaná studna, elektřina 230/400 V, septik. Topení – kamna na tuhá paliva. Ohřev vody – bojler 30 l. Chata je dřevěná, částečně zděná. Střeška – plechová. Dispozice chaty 3+1: přízemí – vstupní veranda, obývací pokoj s kamny, kuchyně, pokoj se vstupem na terasu a schodištěm do podkroví, koupelna s toaletou. Podkroví – dva částečně oddělené pokoje s balkonem. V suterénu chaty je umístěn menší sklípek (cca 2 m²).

Nespeky

Chata v obci Nespeky na svažitém pozemku o rozloze 665m². Jedná se o patrovou chatu s terasou. Chata se nachází v chatové oblasti. Dispozice: v přízemí pokoj a velká prosklená veranda, z pokoje vedou dřevěné schody do patra, kde jsou dvě ložnice a předpokoj s balkónem. Pod obývacím je z venku přístupná kuchyň s toaletou. Pod terasou je prostor (dílňa). Za chatou se nachází sklípek na potraviny. Ve spodní části zahrady je zahradní domek.

Pořící

Chata 4+1 85 m². Chata stojí na pozemku o velikosti 481 m². V nemovitosti je elektřina, voda a kanalizace. K vybavení chaty patří koupelna a samostatné WC. Stavba je s částí podsklepená. Na oploceném pozemku je studna s pitnou vodou. Provedení celé stavby nemovitosti je ve dřevě. Topení je kamny na tuhá paliva.

Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{mista}	$K_{časovy}$	$K_{vybav.}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pořící-Hvozdece			1 950 000,- Kč	74,00 m ²
1,00	0,90	0,85	20 158,78 Kč	1,0
Pořící-Svárov			1 700 000,- Kč	85,00 m ²
1,00	0,90	1,00	18 000,- Kč	1,0
Pořící-Svárov			1 760 000,- Kč	75,00 m ²
1,00	0,90	1,00	21 120,- Kč	1,0
Nespeky			1 790 000,- Kč	50,00 m ²
1,00	0,90	0,85	27 387,- Kč	1,0
Pořící			1 750 000,- Kč	89,00 m ²
1,00	0,90	1,00	17 696,63 Kč	1,0

$$\text{kde } JC = (VC / M) \times (K_{mista} \times K_{časovy} \times K_{vybav.})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	17 696,63 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	20 872,48 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	27 387,- Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	20 872,48 Kč	
Jednotkové množství:	×	72,00 m ²
Porovnávací hodnota:	=	1 502 818,56 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 1 502 820,- Kč

C.Rekapitulace

Administrativní cena dle stávající cenové vyhlášky je 1 066 370,-- Kč. Věcná hodnota dle THÚ včetně hodnoty pozemku je zaokrouhleně 1 500 000,-- Kč. Porovnávací hodnota nemovitosti dle cen obdobných nemovitostí v okolí je zaokrouhleně 1 503 000,-- Kč. Obvyklou hodnotu nemovitosti stanovují v celkové výši 1 500 000,-- Kč. Předmětem ocenění je stanovení podílu ve výši 3/72, který je ve vlastnictví povinného. Aritmetický podíl je zaokrouhleně 62 500,-- Kč. Jelikož se jedná o zcela minoritní podíl který je v podstatě neobchodovatelný, je obvyklá hodnota podílu stanovena na 0,5 z celku. Hodnota podílu je tudíž v celkové výši 31 250,-- Kč.

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	883 750,– Kč
Cena pozemků	182 620,– Kč
Celková cena podle cenového předpisu	1 066 370,– Kč
Věcná hodnota objektů podle THU	1 125 710,– Kč
Cena pozemků určená porovnávací metodou	373 000,– Kč
Stanovená věcná hodnota celkem	1 498 710,– Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 502 820,– Kč

Obvyklá cena podílu 3/75 podle odborného odhadu znalce

31 250,– Kč

Cena slovy: třicetjedentisícdvěšestpadesát Kč

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím městského soudu v Praze ze dne 14.11.1985 č.j. Spr 1938/85 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací nemovitosti.

S odkazem na ustanovení § 127a zákona č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů prohlašuji, že si jsem vědom následků nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.3870-61-17 znaleckého deníku.