

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 1737/2012**

O ceně obvyklé na rekreační chatě č.e. 115 na pozemku č.par. 423/78 lesní pozemek jiného vlastníka (Česká republika) v obci Hradištko, okres Praha - západ a kat. území Hradištko pod Medníkem.

**Objednatel posudku:**

**JUDr. Jaromír Peške**  
Exekutorský úřad Plzeň - sever  
Jiráskovo nám. 31  
326 00 Plzeň

**Účel posudku:**

na základě usnesení provedení exekuce Okresního soudu v Příbrami  
23 Nc 6566/2009-12  
064 EX- 1206/09- 2

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. podle stavu ke dni 14.12.2011 posudek vypracoval:**

**Kamil Němeček**  
Na Zavážce 722  
330 27 Vejprnice

Posudek obsahuje včetně titulního listu 7 stran textu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ve Vejprnicích 3.1.2012

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o ceně obvyklé rekreační chaty bez pozemku (vlastník Česká republika) v obci Hradištko, okres Praha - západ , kraj Středočeský.

### **2. Informace o nemovitosti**

Název nemovitosti: Rekreační chaty

Adresa nemovitosti: Hradištko E 115  
252 09 Hradištko

Kraj: Středočeský

Okres: Praha-západ

Obec: Hradištko

Katastrální území: Hradištko pod Medníkem

Počet obyvatel: 1 673

Výchozí cena stavebního pozemku  $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 39,9896 \text{ Kč/m}^2$

kde  $a$  je počet obyvatel v obci (pokud je  $a < 1000$ ; použije se  $a = 1000$ )

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) :  $39,99 \text{ Kč/m}^2$

### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 14.12.2011 za přítomnosti soudního znalce.

### **4. Podklady pro vypracování posudku**

- výpis z KN katastrálního úřadu LV2940
- kopie snímku z katastrální mapy
- údaje a stav zjištěné v místním šetření znalcem
- informace od realitních kanceláří působící v dané lokalitě a z vlastních zdrojů
- Usnesení Soudního exekutora JUDr. Jaromíra Peškeho, Exekutorský úřad Plzeň - sever, o ustanovení znalce pro vypracování znaleckého posudku k ocenění rekreační chaty č.e. 115 na pozemku lesní pozemek vlastní Česká republika obci Hradištko, okres Praha - západ.

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Rezek Kamil, Ryneček 150, Příbram III, 261 01 Příbram 1

### **6. Dokumentace a skutečnost**

byla pořízena fotodokumentace znalcem, v den ohledání byla nemovitost nepřístupná ale informace o poloze a stáří poskytl na Obecním úřadě - Hradištko.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Poloha: nemovitost je na Praze západ směrem na Davli dále na Štěchovice proti toku řeky Vltavy. V Štěchovicích ostře doleva na most přes řeku směrem na Hradištko a po cca 200m za mostem ostře doleva u prodejny potravin se vjede do zástavby rodinných domů na které navazují rekreační chaty. Po místní zpevněné komunikaci pokračovat cca 1,5 km. Cesta se přiblíží k toku řeky Vltavy a vzniká proluka a za ní jsou v zalesněné stráni dřevěné chaty. Zde cesta končí.

Přístup je po místní komunikaci zpevněné (asfaltové) až na posledních cca 150m, kde je pouze travnatá pěšina, proto není možný přístup s vozidlem až k nemovitosti.

Rekreační chata je srubová na betonové kamenné podezdívce o jednom nadzemním podlaží a podkroví. Obvodová konstrukce srubová s nátěrem se sedlovou střechou se střešní krytinou pozink plech, na oknech okenice, topení lokální na tuhá paliva. Vzhledem k tomu, že nemovitost nebyla přístupná nelze určit dispozici a vnitřní vybavení. WC venkovní suché, zavedena elektřina 220V odpojena. Voda z obecní studny, která je cca 50m pod chatou a je nutné ji donášet.

Nemovitost je delší dobu bez údržby. Technický stav je špatný nutná velká investice do rekonstrukce s nutností opravy i nosné konstrukce, podlahy verandy a další.

**Nemovitost je bez příslušenství (porosty, pozemek, zpevněné plochy a další).**

## **8. Obsah posudku**

### **a) Ocenění porovnávacím způsobem**

#### **a<sub>1</sub>) Rekreační chata**

## **B. Posudek**

### **Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění**

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### **a) Porovnávací hodnota**

##### **a<sub>1</sub>) Rekreační chata - § 26**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Typ objektu: Chata  
Poloha objektu: Praha - západ  
Stáří stavby: 45 roků  
Indexovaná průměrná cena *IPC* (příloha č. 20): 5 882,- Kč/m<sup>3</sup>

#### **Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

I.NP: 3\*4,2 = 12,60 m<sup>2</sup>  
podkroví se zastřešením: 3\*4,2 = 12,60 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.NP:	12,60 m <sup>2</sup>	2,05 m
podkroví se zastřešením:	12,60 m <sup>2</sup>	1,15 m

#### **Obestavěný prostor:**

I.NP: (3\*4,2)\*(2,05) = 25,83 m<sup>3</sup>  
podkroví se (3\*4,2)\*(1,15) = 14,49 m<sup>3</sup>  
zastřešením:

Obestavěný prostor – celkem: = 40,32 m<sup>3</sup>

#### **Výpočet indexu cenového porovnání:**

#### **Index vybavení:**

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - Nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ C
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 - Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na síť - Žádné napojení nebo pouze vlastní zdroj el. energie	I	-0,06

5. Vybavení - Pouze WC suché nebo i mino stavbu	II	-0,06
6. Vytápění stavby - Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.) - Bez příslušenství	II	-0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou - Pouze zastavěný stavbou	I	-0,05
9. Kriterium jinde neuvedené - Mírně snižující cenu	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 45 let: **0,80**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,80 = \mathbf{0,385}$$

### Index polohy:

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Životní prostředí a atraktivita okolí - oblíbené rekreační oblasti	IV	0,15
2. Přírodní lokalita - les nebo vodní plocha je v místě (docházková vzdálenost)	III	0,00
3. Poloha v zástavbě - bez vlivu, samoty	II	0,00
4. Dopravní dostupnost - bez možnosti příjezdu dvoustopých vozidel k hranici pozemku (více jak 300 m) nebo pouze přívoz	I	-0,03
5. Hromadná doprava - dobrá dostupnost	II	0,00
6. Parkovací možnosti - špatné	I	-0,02
7. Obchod a služby v okolí - obchod nebo služby	II	0,00
8. Sportoviště - žádné	I	0,00
9. Obyvatelstvo v okolí - bezproblémové okolí	II	0,00
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,100}$$

### Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na cizím pozemku	I	-0,05
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,385 * 1,100 * 0,850 = \mathbf{0,360}$$

### Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 5\,882,- \text{ Kč/m}^3 * 0,360 = 2\,117,52 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = CU * OP = 2\,117,52 \text{ Kč/m}^3 * 40,32 \text{ m}^3 = 85\,378,41 \text{ Kč}$$

**Rekreační chata - zjištěná cena**

**85 378,41 Kč**

## **C. Rekapitulace cen nemovitosti**

### **Výsledné ceny:**

a) Rekreační chata = 85 378,41 Kč

**Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 85 380,- Kč**

### **ZÁVĚREČNÉ POROVNÁNÍ A STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ:**

1. Prodávaná rekreační chata v obci Hradištko jde o srubovou stavbu o zastavěné ploše 22m<sup>2</sup>. Nemovitost je nepodsklepena s jedním nadzemním podlažím a podkrovím sedlová střecha s vlnitým eternitem, topení lokální na tuhá paliva. Nemovitost je připojena na elektřinu pouze 220V, voda nutno donášet ze studny, WC venkovní suché. Objekt stojí na cizím pozemku( Česká republika). Objekt je užíván s pravidelnou údržbou.

Nabídková cena .. 235 000,-Kč

2. Prodána rekreační chata dřevěná stojící na cizím pozemku ( Česká republika). Objekt je nepodsklepen s jedním nadzemním podlažím a bez podkroví zastavěná plocha 35m<sup>2</sup>. Připojen na elektřinu 220V, WC venkovní suché, voda nanášet z obecní studny, topení lokální. Objekt byl užíván s pravidelnou údržbou.

Byt byl prodán za ..195 000,-Kč

3. Prodána rekreační chata dřevěná stojící na cizím pozemku( Česká republika) v obci Hradištko. Nemovitost je nepodsklepená, jedno nadzemní podlaží a podkroví sedlová střecha zastavěná plocha 33,5m<sup>2</sup>. Připojena na elektřinu 220V, WC venkovní suché, voda ze studánky za chatou, topení lokální. Objekt byl užíván s pravidelnými opravami.

Prodán za cenu ..... 205 000,-Kč

Při porovnání s nabízenými a prodanými rekreačními chatami provedení dřevěné montované nebo srubové stojící na cizím pozemku v obci Hradištko a nejbližším okolí. Při porovnání polohy blízko řeky Vltavy (vyhledávaná lokalita) technického stavu, který je horší nutná investice do rekonstrukce.

Lze cenu obvyklou (tržní) pro rekreační chatu č.e. 115 a bez pozemku č.par. 423/78 pozemek lesní vlastník Česká republika

stanovit v místě a čase stanovit na částku ....120 000,-Kč

**Cena nákladová ( vyhlášková).....85 380,-Kč**

**Cena obvyklá ( tržní) v místě a čase..... 120 000,-Kč**

Ve Vejprnicích, 3.1.2012

Kamil Němeček  
Na Zavážce 722  
330 27 Vejprnice

### **D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.5.2001 pod č.j. Spr 1798/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Koncesní listina vydaná Okresním Živnostenským úřadem Plzeň - sever pod č.j.: ŽÚ/992/02 ev.č.: 340500-78986-01 ze dne 23.4.2001 pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1737/2012 znaleckého deníku.