

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1355-39/13

o obvyklé ceně nemovitosti - rekreační chaty č.e. 22 na parcele St. 258 a pozemků parc.č. St. 258 a 235/12, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v obci Rataje nad Sázavou, k.ú. Rataje nad Sázavou, okres Kutná Hora, zapsané na LV č. 367



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Praha - východ, 149 EX 5652/12
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3

Účel znaleckého posudku:

Odhad obvyklé ceny pro exekuční řízení

Podle stavu ke dni 17.7.2013 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jarmila Blahová
Milešovská 1
130 00 Praha 3
telefon: 777 170 138, 222 721 761
e-mail: nemovitosti@iol.cz,
jarmilablahova@email.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 tiskových vyhotoveních a elektronicky.

V Praze 9.8.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti - rekreační chaty č.e. 22 na parcele St. 258 a pozemků parc.č. St. 258 a 235/12, se všemi součástmi a příslušenstvím, vše v obci Rataje nad Sázavou, k.ú. Rataje nad Sázavou, okres Kutná Hora, zapsané na LV č. 367.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rekreační chata
Adresa předmětu ocenění: Rataje nad Sázavou
285 07 Rataje nad Sázavou
Kraj: Středočeský
Okres: Kutná Hora
Obec: Rataje nad Sázavou
Katastrální území: Rataje nad Sázavou
Počet obyvatel: 523

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$

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

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): 35,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka zvenku byla provedena dne 17.7.2013, bez přítomnosti pana Šimona, jednatele společnosti ČOK CZ s.r.o.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí k datu 3.7.2013
- kopie mapy katastrální nahlížením do katastru
- povolení k přístavbě rekreační chaty z 3.8.1954
- dodatečné rozhodnutí o povolení užívání dřevěné rekreační chaty ze září 1961 (kde je citováno vydání stavebního povolení z 10.12.1952)
- žádost o povolení vrtané studny z 22.9.1975
- povolení vrtané studny z 2.10.1975
- stavební povolení na elektropřípojku z 20.6.1983
- náčrt chaty a přístavby, povoleno 3.8.1954
- kupní smlouva ze 7.9.2011
- informace a údaje sdělené písemně a telefonicky panem Šimonem
- informace a údaje sdělené na Obecním úřadu Rataje nad Sázavou
- informace a údaje sdělené na Stavebním úřadu Uhlířské Janovice
- informace a údaje sdělené v Okresním archivu v Benešově
- informace a údaje sdělené na Stavebním úřadu Sázava
- informace a údaje sdělené na Katastrálním pracovišti Kutná Hora
- vlastní fotografická dokumentace ze dne 17.7.2013
- skutečnosti zjištěné na místě
- průzkum situace v místě a okolí
- informace a údaje sdělené makléři realitních kanceláří
- různé odborné publikace
- realitní časopisy, informace na internetu a v realitních kancelářích
- vlastní databáze porovnávacích cen

- různé metodiky bankovních ústavů ČR
- odborné semináře Komory soudních znalců, Ústavu soudního inženýrství Brno, České komory odhadců majetku, Ministerstva financí ČR, UnicreditBank, a.s.
- cenové zprávy, cenové věstníky, finanční zpravodaje
- rozpočtové ukazatele stavebních objektů
- platné oceňovací a stavební předpisy

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: ČOK CZ s.r.o., Roháčova 188/37, 130 00 Praha 3, vlastnictví: výhradní
 Vlastník pozemku: ČOK CZ s.r.o., Roháčova 188/37, 130 00 Praha 3, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

Dle sdělení pana Šimona nemá k dispozici projektovou dokumentaci současného stavu budovy. Znalce propátrala možné archivy, a to v Ratajích nad Sázavou, v Uhlířských Janovicích, na Sázavě a v Benešově, s tím, že byly nalezeny jen některé podklady z padesátých až osmdesátých let minulého století. Podle dodatečného sdělení pana Šimona je to z toho důvodu, že o již provedenou změnu stavby chaty (přístavbu a vestavbu) i o další, vedlejší stavby nebyly dosud požádány kompetentní úřady. Podrobnější informace o nemovitostech a interierech byly proto panem Šimonem předány alespoň telefonicky a e-mailem, vzhledem k onemocnění pana Šimona.

7. Celkový popis nemovitosti

Nemovitosti sestávají z dvoupodlažní rekreační chaty, vedlejší stavby (dílny), studny, bazénu, venkovních úprav, trvalých porostů a pozemků.

Oceňované nemovitosti jsou umístěny v menší chatové osadě. Přístup a příjezd je po úzké nezpevněné komunikaci (jen z malé části šterkové). Nemovitosti jsou napojeny na elektřinu, mají vlastní studnu a jímku.

Nejbližší základní občanská vybavenost je v Ratajích nad Sázavou, dále v Sázavě a Uhlířských Janovicích. Centrum Prahy je vzdálené asi 66 km při použití dálnice R1.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

- 1a) Rekreační chata (vč. vedlejších staveb a venkovních úprav)
- 1b) Studna vrtaná
- 1c) Bazén plastový

2. Ocenění pozemků

- 2a) Pozemky

3. Ocenění trvalých porostů

- 3a) Trvalé porosty

Obvyklá cena

B. Znalecký posudek

1) Výpočet podle platné vyhlášky

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1a) Rekreační chata

Popis

Celková situace:

Jedná se o dvoupodlažní rekreační chatu po částečné rekonstrukci.

Historie nemovitosti a konstrukční řešení:

Původní dřevěná chata o rozměrech cca 5 x 5 m byla postavena v roce 1952 až 53. V roce 1954 až 55 byla postavena dřevěná přístavba o rozměrech 5 x 3 m, celkem tedy asi 40 m², podle katastru 39 m². V roce 1975 vybudována vrtaná studna, v roce 1983 byla provedena elektropřípojka. Vše bylo povolené příslušnými úřady. Pravděpodobně v uplynulých letech až desetiletích byla provedena přístavba a částečná nástavba (vestavba) chaty. K datu ocenění je půdorysná plocha chaty 8 x 8,3 m², tedy 66m² zastavěné plochy. K tomu patří v přízemí ještě dřevěná veranda a krytý vstupní prostor. Tyto stavební úpravy nebyly dosud zlegalizovány.

Původní chata je dřevěná s částečnou izolací, přístavba je z Ytongu. Původní okna jsou jednoduchá, nová okna dvojskla, okenice. Podlahy plovoucí, dlažby, prkna, PVC, vytápění krbovou vložkou a pravděpodobně možnost elektrických přímotopů, kamenný sokl, dřevěné obklady uvnitř i venku, krytina bonnský šindel, klempířské prvky pozinkovaný plech.

Dispoziční řešení:

Přízemí:

Chodba, koupelna (sprchový kout, WC), kuchyně, jídelna a šatna, obývací pokoj se strmým schodištěm do patra.

Patro:

Tři pokoje podkrovní (částečně šikmé stěny), chodba.

V ceně chaty je i vedlejší zděná stavba - dílna půdorysu cca 4 x 4 m, s přístavěnou nedokončenou venkovní kuchyní a udírnou, dále venkovní úpravy - přístřešky, vodovodní přípojka od studny, kanalizační přípojka k jímce, elektropřípojka, jímka, drátěné oplocení s podezdívkou, vrátka, opěrné zídky, zpevněné plochy, terasa.

Objekt nebyl zpřístupněn, ale byl oceněn podle podkladů, které jsem si sama obstarala, podle podrobného průzkumu zvenku a podle popisu pana Šimona.

Stavebně technický stav:

Vizuálně je chata v dobrém stavu, odpovídá stáří, provedené rekonstrukci a přístavbě, s běžnou údržbou. Dle sdělení pana Šimona prosakují odpady z koupelny, dále byla v přízemí před 3 roky

provedena nová podlaha údajně kvůli dřevomorce (místo škváry položen štěrk a dřevěný rošt), problém však prý trvá. Žádný doklad k případnému výskytu dřevomorky (mykologický rozbor) však předán nebyl.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rekreační chata § 26 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
 Stáří stavby: 60 let
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20): 6 195,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP: $8,00 \cdot 8,30 + 2,50 \cdot 4,00 = 76,40 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	76,40 m ²	2,35 m

Obestavěný prostor

1.NP: $(8,00 \cdot 8,30 + 2,50 \cdot 4,00) \cdot (2,50) = 191,00 \text{ m}^3$
 Podkroví vč. zastřešení: $(8,00 \cdot 8,30) \cdot (1,50 + 1,70/2) = 156,04 \text{ m}^3$
 Obestavěný prostor - celkem: $= 347,04 \text{ m}^3$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	II	typ E
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 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 m ² vč.) - Příslušenství zvyšující cenu chaty (např. venkovní gril, pergoly apod.) - zděná dílna, venkovní kuchyně, terasa	IV	0,04
8. Výměra pozemků užívaná se stavbou - Nad 400 m ²	III	0,03
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - nutné provést opravy kanalizace a podlah a další	III	0,85

Koeficient pro stáří 60 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,70 = \mathbf{0,696}$$

Index polohy

Název znaku	č.	P _i
1. Životní prostředí a atraktivita okolí - vhodná k rekreaci	III	0,00
2. Přírodní lokalita - les i vodní plocha je v místě	IV	0,05
3. Poloha v zástavbě - bez vlivu, samoty	II	0,00
4. Dopravní dostupnost - problematický příjezd k hranici pozemku	II	-0,01
5. Hromadná doprava - špatná dostupnost	I	-0,02
6. Parkovací možnosti - špatné	I	-0,02
7. Obchod a služby (okolí nemovitosti) - žádné	I	-0,05
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 - vlivy snižující cenu - úzká příjezdová cesta, v zimě nesjízdná	I	-0,10

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,850}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - exekuce	I	-0,05

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

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,696 * 0,850 * 0,850 = \mathbf{0,503}$$

Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 6\,195,- \text{ Kč/m}^3 * 0,503 = 3\,116,09 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 3\,116,09 \text{ Kč/m}^3 * 347,04 \text{ m}^3 = 1\,081\,407,87 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,081\,407,87 \text{ Kč}}$$

1b) Studna vrtaná

Popis

Podle podkladů byla studna vybudovaná před 38 roky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 9

Typ studny:	vrtaná
Hloubka studny:	20,00 m
Profil studny:	105 mm
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222

Ocenění

Základní cena dle přílohy č. 10:

hloubka:	20,00 m * 1 210,- Kč/m	+	24 200,- Kč
elektrické čerpadlo:	1 ks * 12 720,- Kč/ks	+	12 720,- Kč

Základní cena celkem = **36 920,- Kč**

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce): *

0,8500

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle SKP): *

2,3130

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): *

1,3570

Plná cena: = **98 499,97 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 38 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 12 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 50 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 38 / 50 = 76,000 \%$ - 74 859,98 Kč

Studna vrtaná - zjištěná cena = **23 639,99 Kč**

1c) Bazén plastový

Popis

Plastový zabudovaný bazén Mountfield včetně terénních úprav, dopravy, montáže, filtrace a příslušenství.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 10: 35.1. Jiné - počet

Počet: 1,00 1

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11): $1,00 1 * 30 000,- Kč / 1$ = 30 000,- Kč

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): * 1,3570

Plná cena = **40 710,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 9 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 15 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 6 / 15 = 40,000 \%$ - 16 284,- Kč

Bazén plastový - zjištěná cena = **24 426,-Kč**

2. Ocenění pozemků

2a) Pozemky

Popis

Jedná se o zastavěnou plochu a zahradu, které spolu tvoří jednotný funkční celek. Svažité terén, přípojka elektřiny.

Ocenění

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	80 %
1.4.2. polohy v turisticky významné obci se zvýšenou úrovní sjednaných cen stavebních pozemků	250 %
Úprava cen:	330 %
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:	
2.1. Přístup po nezpevněné komunikaci:	-10 %
2.2. Není možnost napojení na veřejný vodovod:	-5 %
2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:	-7 %
2.5. Nepříznivé docházkové vzdálenosti do zastávky veřejné dopravy - více než 1,5 km (neuvažuje se, je-li v místě městská doprava):	-5 %
Úprava cen:	-27 %
pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.	
Úprava cen celkem:	330% + -27% * (100 % + 330%) 213,90 %
Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:	
okolí města - daleko od měst, bez přírážky	
turisticky poměrně významná obec, 250 %	
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	1,3570
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	35,-	1,00	2,1460	1,3570	213,90	319,94
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	35,-	0,40	2,1460	1,3570	213,90	127,98

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	St. 258	39,00	319,94	12 477,66
§ 28 odstavec 5	zahrada	235/12	732,00	127,98	93 681,36
Stavební pozemky - celkem					106 159,02

Pozemky - zjištěná cena = 106 159,02 Kč

3. Ocenění trvalých porostů

3a) Trvalé porosty

Popis

Převažují okrasné porosty.

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku:	Kč	93 681,00
Celková výměra pozemku	m ²	732
Celková pokrývná plocha trvalých porostů:	m ²	600
Cena pokrývné plochy porostů	Kč	76 787,70
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokrývné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	6 526,95
Trvalé porosty - zjištěná cena		6 526,95 Kč

Rekapitulace výsledných cen podle vyhlášky

1. Ocenění staveb

1a) Rekreační chata	1 081 407,90 Kč
1b) Studna vrtaná	23 640,- Kč
1c) Bazén plastový	24 426,- Kč

1. Ocenění staveb celkem **1 129 473,90 Kč**

2. Ocenění pozemků

2a) Pozemky	106 159,- Kč
-------------	--------------

2. Ocenění pozemků celkem **106 159,- Kč**

3. Ocenění trvalých porostů

3a) Trvalé porosty	6 526,90 Kč
--------------------	-------------

3. Ocenění trvalých porostů celkem **6 526,90 Kč**

Celkem **1 242 159,80 Kč**

Rekapitulace výsledných cen, celkem **1 242 159,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: **1 242 160,- Kč**

2) Věcná hodnota

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci.

Věcná hodnota staveb se určuje s přihlédnutím k opotřebení, které se stanoví s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání pomocí některé ze známých metod.

1. Rekreační chata č.e. 22

Reprodukční jednotková cena (JCO):

Reprodukční cena se zjistí vynásobením počtu obestavěného prostoru základní cenou za m³ stanovenou v závislosti na účelu užití, a to např. s využitím rozpočtových ukazatelů vydaných URS Praha. Průměrná reprodukční jednotková cena vybraných obdobných objektů se následně koriguje aktuálními informacemi stavebních a developerských firem, s ohledem na konkrétní stav, vybavení, konstrukční řešení a umístění oceňovaného objektu s tímto výsledkem:

JCO =4 000,- Kč/m³

Výpočet věcné hodnoty

Reprodukční cena 4000,- Kč/m³ * 347 m³ = 1 388 000,- Kč

Opořebením odb. odhadem 50 % - 694 000,- Kč

Věcná hodnota rekreační chaty 694 000,- Kč

Zaokrouhleně 690 000,- Kč

2. Venkovní úpravy, vedlejší stavba, studna, bazén, trvalé porosty

Odhadem 22 % z ceny hlavních stavby

690 000 * 0,22 = zaokr. **150 000,- Kč**

3. Pozemky

Pozemky jsou stavební pro rekreační účely o celkové výměře **771 m²**

Hodnota pozemků bude odhadnuta porovnávací metodou s pozemky obdobných kvalit v místě. Přímo v Ratajích nad Sázavou se v současnosti neprodává žádný pozemek. Proto bylo hledáno v okolí do 1 km s tímto výsledkem:

V okolních obcích (Ledečko, Samopše, Zbizuby) se nabízejí obdobné pozemky (zainvestované většinou jen elektřinou) nejčastěji za ceny od 250 do 700,- Kč/m², reálné ceny odhaduji na 200 až 600,- Kč/m². Za adekvátní považuji přibližně středovou hodnotu, a to na

350,- Kč/m²

Výpočet ceny pozemku:

771 m² x 350,- Kč/m² = zaokr. **270 000,- Kč**

Rekapitulace věcné hodnoty

Nemovitost	Věcná hodnota v Kč
Chata	690 000,-
Venkovní úpravy, vedlejší stavba, studna, bazén, trvalé porosty	150 000,-
Pozemky	270 000,-
Věcná hodnota celkem	1 110 000,-
Celkem věcná hodnota zaokr.	1 100 000,- Kč

3) Porovnávací hodnota

Porovnávací metoda spočívá v porovnání nemovitostí srovnatelných lokalitou, velikostí a charakterem s oceňovanou nemovitostí. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu nemovitostí a vlastní databáze, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, internetu, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Základní parametry oceňované nemovitosti:

Dřevěnozděná rekreační chata

Přízemí a podkroví

Koupelna se sprchou, splachovací WC, teplá voda

Vytápění krbovými kamny na tuhá paliva

Zastavěná plocha chaty v 1.NP je cca 76 m², v podkroví 66 m²

Užitná plocha chaty celkem 100 m²

Sítě: elektřina, studna, jímka

Další vybavení: plastový bazén, samostatná dílnička

Úpravně založená zahrada

Mírně svažité oplocené pozemek o výměře 771 m² směrem k jihozápadu

Příjezdová cesta nezpevněná

Příklady nabízených srovnávaných nemovitostí:

Analýza reálné srovnávací ceny:

Nemovitosti tohoto typu je nejvhodnější porovnávat jako celek. Byly srovnávány prodávané chaty v Ratajích a nejbližším okolí (Ledečko, Malovice) s podobnými parametry. V této poměrně úzce vymezené oblasti je na prodej větší množství chat, které se prodávají relativně dlouho, což znamená, že nabídka převyšuje poptávku.

Nabídkové ceny chat v Ratajích a blízkém okolí se pohybují v rozmezí 570 000 až 1 000 000,- Kč, nejčastěji okolo 600 až 700 000,- Kč. Takové chaty jsou zpravidla menší dřevěné a mají běžné vybavení v chatě i na pozemku, nic mimořádného.

Porovnávací nemovitosti	Cena nabídková	Popis objektu	Pozemek m ²	Velikost	Stav a vybavení	Váha	Úvaha odhadce	Upravená cena
1) Rataje	720 000	Zděná podsklepená chata, 3+kk, na kraji chatové osady, oploceno, elektřina, vodovod, UP 70 m ²	272	1,35	1,10	0,80	1,05	898 128
2) Rataje	650 000	Dvě chaty, jedna dvoupodlažní-3+kk, sprcha, WC, jedna malá chata, celkem UP 100 m ² , elektřina, studna	malý	1,20	1,05	0,90	1,10	810 810
3) Rataje	990 000	Dvě chaty po reko, dřevostavba na zděné podezdívce, UP 72 m ² , elektřina, studna, vytápění přímotopy	850	1,05	1,05	0,85	1,00	927 754
4) Ledečko	574 000	Dřevěná dvoupodlažní chata, UP 64 m ² , koupelna, kuchyně, vytápění lokální na TP, elektřina, studna	595	1,25	1,15	0,90	1,10	816 874
5) Malovidy	620 000	Dřevěná chata, 3+kk, podsklepená, bez koupelny a WC, UP 64 m ² vč. sklepa	766	1,30	1,30	0,85	1,00	890 630
Průměr								868 839

V porovnávacích koeficientech je zohledněna zejména lokalita, stav a vybavení domu a pozemku, sítě, velikost stavby a pozemku.

Váha znamená předpokládané snížení nabídkové ceny na cenu reálnou (10 až 20 %).

Porovnání - porovnávací hodnota

Průměr upravené ceny činí 868 839,- Kč, zaokr.

870 000,- Kč

Znalkyně má ve svém archivu i další příklady prodávaných nemovitostí, které byly pro hodnocení rovněž částečně využity. Příklady slouží pro hrubou orientaci a k případné korekci vypočtených hodnot. Každý prodej je individuální záležitostí, ovlivněnou mnoha faktory.

Všechny porovnávací nemovitosti mají vůči nemovitosti oceňované určité klady i zápory. Mají různé velikosti pozemku, větší či menší užitnou, popř. obytnou plochu, různý stavebně technický stav a různou možnost přípojek inženýrských sítí, různou polohu.

Výhody a nevýhody nemovitosti:

Výhody

- velká chata slušně vybavená, možno i pro celoroční pobyt
- velký hezky upravený pozemek
- samostatná zděná dílna s venkovní kuchyní
- zabudovaný plastový bazén
- celkový dojem zvenku je výborný

Nevýhody

- příjezd po neuzpevněné komunikaci
- drobné závady uvnitř chaty (dle sdělení pana Šimona)
- parkování mimo pozemek
- dostavba chaty není zlegalizována

Celkově se jedná o velmi pěknou nemovitost, a pokud by byla blíže Prahy, potom by odhadovaná hodnota byla vyšší. Tomu nasvědčuje i vyšší cena věcná a vyhlášková, které z principu nemohou podstatněji zohlednit tuto situaci. Vzdálenost z centra Prahy (Václavské náměstí) je po dálnici 66 km a po místních komunikacích přes Kostelec nad Černými lesy je 58 km.

4) Práva a závady s nemovitostí spojené

Právní závady

Znalkyni nejsou známy žádná jiná práva a závady s nemovitostí spojená, kromě těch, které jsou zapsány ve výpisu z katastru nemovitostí.

V příloženém aktuálním výpisu z katastru nemovitostí jsou zapsána tato omezení vlastnického práva:

- zástavní právo smluvní
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- zahájení exekuce
- zástavní právo exekutorské

Všechny výše uvedené závady se vyřeší dražbou (zaniknou v souvislosti s dražbou).

Další právní závady:

Závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Věcná břemena:

Ve výpisu z katastru nemovitostí není zapsáno žádné věcné břemeno, které by zatěžovalo oceňované nemovitosti.

Nájemní práva:

Oceňovaná chata není dle sdělení pana Šimona pronajata.

Práva s nemovitostí spojená:

Žádná mimořádná práva kromě výše uvedených nejsou s nemovitostí spojená.

Závěr:

Cena práv a závad, které v dražbě nezaniknou

0,- Kč

C. Rekapitulace cen

Administrativní cena (podle platné vyhlášky)	1 242 160,- Kč
Věcná (nákladová) hodnota	1 100 000,- Kč
Porovnávací hodnota	870 000,- Kč
Odhad rozmezí obvyklé ceny nemovitosti	820 000 až 920 000,- Kč
Odhad obvyklé ceny nemovitosti	870 000,-Kč slovy:Osmsetsedmdesáttisíc Kč

Odhad ceny práv a závad, která v dražbě nezaniknou	0,- Kč
Odhad výsledné ceny nemovitosti	870 000,- Kč slovy:OsmsetsedmdesáttisícKč

Ing. Jarmila Blahová
Milešovská 1
130 00 Praha 3
telefon: 777 170 138, 222 721 761
e-mail: nemovitosti@iol.cz, jarmilablahova@email.cz

V Praze 9.8.2013

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8. 12. 1995 pod č.j. Spr. 5430/95 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1355-39/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1355-39/13.

E. Seznam příloh

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitosti	1
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Ptačí pohled na nemovitosti v současnosti	1
Povolení ke zřízení přístavku k chatě z roku 1954	1
Náčrt stávající chaty a přístavku z roku 1954	1
Dodatečné kolaudační rozhodnutí z roku 1961	1
Mapa oblasti	1

Fotodokumentace



Chata z jihozápadu



Zahrada



Bazén



Zděná dílna s venk. kuchyní



Příjezdová cesta (veřejná)



Chata ze západu



Chata ze severozápadu



Parkování a vstup na pozemek

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1356-40/13

o obvyklé ceně nemovitosti - spoluvlastnického podílu ve výši 2/28 na pozemku parc.č. 235/1, se všemi součástmi a příslušenstvím, v obci Rataje nad Sázavou, k.ú. Rataje nad Sázavou, okres Kutná Hora, zapsané na LV č. 368



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Praha - východ, 149 EX 5652/12
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3

Účel znaleckého posudku:

Odhad obvyklé ceny pro exekuční řízení

Podle stavu ke dni 17.7.2013 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jarmila Blahová
Milešovská 1
130 00 Praha 3
telefon: 777 170 138, 222 721 761
e-mail: nemovitosti@iol.cz,
jarmilablahova@email.cz

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 12.8.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti - spoluvlastnického podílu ve výši 2/28 na pozemku parc.č. 235/1, se všemi součástmi a příslušenstvím, v obci Rataje nad Sázavou, k.ú. Rataje nad Sázavou, okres Kutná Hora, zapsané na LV č. 368.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č. 235/1
Adresa předmětu ocenění: Rataje nad Sázavou
285 07 Rataje nad Sázavou
Kraj: Středočeský
Okres: Kutná Hora
Obec: Rataje nad Sázavou
Katastrální území: Rataje nad Sázavou
Počet obyvatel: 523

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): 35,- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 17.7.2013.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí k datu 3.7.2013
- aktuální výpis nahlížením do katastru k datu 11.8.2013
- kopie mapy katastrální nahlížením do katastru
- kupní smlouva ze 7.9.2011, právní účinky vkladu 9.9.2011
- informace a údaje sdělené písemně a telefonicky panem Šimonem
- informace a údaje sdělené na Obecním úřadu Rataje nad Sázavou
- informace a údaje sdělené na Katastrálním pracovišti Kutná Hora
- vlastní fotografická dokumentace ze dne 17.7.2013
- skutečnosti zjištěné na místě
- průzkum situace v místě a okolí
- informace a údaje sdělené makléři realitních kanceláří
- různé odborné publikace
- realitní časopisy, informace na internetu a v realitních kancelářích
- vlastní databáze porovnávacích cen
- různé metodiky bankovních ústavů ČR
- odborné semináře Komory soudních znalců, Ústavu soudního inženýrství Brno, České komory odhadců majetku, Ministerstva financí ČR, UnicreditBank, a.s.
- cenové zprávy, cenové věstníky, finanční zpravodaje
- platné oceňovací a stavební předpisy

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: ČOK CZ s.r.o., Roháčova 188/37, 130 00 Praha 3, vlastnictví: podílové,
vlastnický podíl: 2 / 28

6. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek je polní úzká, jednoproudová nezpevněná cesta, která je ve vlastnictví devatenácti spoluvlastníků a slouží jako přístupová komunikace k přilehlým pozemkům a chatám (k chatové osadě). Povrch je zatravněn.

Přístup k této oceňované cestě je zajištěn po veřejné komunikaci parc.č. 241, což je rovněž nezpevněná cesta, částečně v pružích vysypaná štěrkem. Vlastníkem pozemku parc.č. 241 (ostatní plocha ostatní komunikace) je Městys Rataje nad Sázavou.

Na pozemku nejsou žádné stavby ani trvalé porosty.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1a) Pozemek parc.č. 235/1

Obvyklá cena

B. Znalecký posudek

1) Výpočet podle platné vyhlášky

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1a) Pozemek parc.č. 235/1

Popis

Jedná se o pozemek - komunikaci veřejnosti nepřístupné nebo přístupné omezeně. Jde vlastně o součást areálu s rekreačními chatami. Ocení se podle § 28, odst. 6 b).

Ocenění

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	50 %
1.4.2. polohy v turisticky významné obci se zvýšenou úrovní sjednaných cen stavebních pozemků	160 %
Úprava cen:	210 %
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:	
2.1. Přístup po nezpevněné komunikaci:	-10 %
2.2. Není možnost napojení na veřejný vodovod:	-5 %
2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:	-7 %
2.5. Nepříznivé docházkové vzdálenosti do zastávky veřejné dopravy - více než 1,5 km (neuvažuje se, je-li v místě městská doprava):	-5 %
Úprava cen:	-27 %
pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.	
Úprava cen celkem:	210% + -27% * (100 % + 210%) 126,30 %
Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:	
turistická oblast	
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	1,3570
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K _i	K _p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 6 b) - stavební pozemek - ostatní plocha, komunikace v areálu, nebo komerční § 28 odst. 6 b)	35,-	1,00	2,1460	1,3570	210,00	315,97

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 6 b)	ostatní plocha - ostatní komunikace	235/1	1 130,00	315,97	357 046,10
Stavební pozemek – celkem					357 046,10
					= 357 046,10 Kč

Výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 2 / 28

Pozemek parc.č. 235/1 - zjištěná cena

= **25 503,29 Kč**

Rekapitulace výsledných cen podle vyhlášky

1. Ocenění pozemků

1a) Pozemek parc.č. 235/1

25 503,30 Kč

1. Ocenění pozemků celkem

25 503,30 Kč

Celkem

25 503,30 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

25 503,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

25 500,- Kč

2) Porovnávací hodnota

Pozemek

Pozemek parc.č. 235/1 je ostatní plocha ostatní komunikace a slouží jako soukromá příjezdová cesta pro vlastníky přilehlých chat a pozemků.

celková výměra

1130 m²

z toho spoluvlastnický podíl 2/28

Ocenění porovnávací metodou

Porovnávací metoda spočívá v porovnání nemovitostí srovnatelných lokalitou, velikostí a charakterem s oceňovanou nemovitostí. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu nemovitostí a vlastní databáze, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, internetu, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Hodnota pozemků bude odhadnuta porovnávací metodou s pozemky obdobných kvalit v místě. Jedná se o cestu – komunikaci. Pozemky pro pouze toto využití nejsou právě na realitním trhu v Ratajích nad Sázavou ani v širším okolí. Vycházím však z úvahy, že tato cesta patří do areálu rekreačních chat a byla vytvořena z původního velkého pozemku jeho rozdělením na cestu a na parcely pro chaty. Z toho vyplývá, že hodnota tohoto pozemku je přibližně stejná jako hodnota přilehlých parcel.

V těsném okolí Ratají (např. Ledečko, Samopše) se nabízejí obdobné pozemky pro chaty včetně přilehlých cest za ceny v rozmezí 250 až 700,- Kč, reálné ceny odhaduji na 200 až 600,- Kč/m². Za adekvátní pro toto místo a situaci považuji přibližně hodnotu v rozmezí **300 až 400,- Kč/m²**. Pro komunikaci, která není zastavěná a je bez dalších úprav, uvažuji přiměřenou hodnotu na dolní hranici rozmezí, tj.

300,- Kč/m²

Této cenové hladině odpovídají i názory makléřů realitních kanceláří a zkušenosti znalce.

Výpočet ceny pozemku:

1130 m² x 300,- Kč/m² = zaokr. **339 000,- Kč**

Spoluvlastnický podíl 2/28

(339 000 / 28) x 2 = **24 214,- Kč**

Porovnávací hodnota zaokr. 24 000,- Kč

3) Práva a závady s nemovitostí spojené

Právní závady

Znalkyni nejsou známa žádná jiná práva a závady s nemovitostí spojená, kromě těch, které jsou zapsány ve výpisu z katastru nemovitostí.

V příloženém aktuálním výpisu z katastru nemovitostí jsou zapsána tato omezení vlastnického práva:

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Nařízená exekuce – Ing. Mikeš Ladislav
- Zahájení exekuce – ČOK CZ s.r.o.
- Zástavní právo exekutorské
- Zástavní právo smluvní

Všechny výše uvedené závady se vyřeší dražbou (zaniknou v souvislosti s dražbou).

Další právní závady:

Závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Věcná břemena:

Ve výpisu z katastru nemovitostí není zapsáno žádné věcné břemeno, které by zatěžovalo oceňované nemovitosti.

Nájemní práva:

Povinný nepředložil žádné nájemní smlouvy.

Práva s nemovitostí spojená:

Žádná mimořádná práva kromě výše uvedených nejsou s nemovitostí spojená.

Závěr:

Cena práv a závad, které v dražbě nezaniknou

0,- Kč

C. Rekapitulace cen

Spoluvlastnický podíl ve výši 2/28 na pozemku parc.č. 235/1, k.ú. Rataje nad Sázavou

Administrativní cena (podle platné vyhlášky)	25 500,- Kč
Porovnávací hodnota	24 000,- Kč
Odhad obvyklé ceny nemovitosti	24 000,-Kč slovy: Dvacetčtyřtisíce Kč

Odhad ceny práv a závad, která v dražbě nezaniknou	0,- Kč
Odhad výsledné ceny nemovitosti	24 000,- Kč slovy: Dvacetčtyřtisíce Kč

Ing. Jarmila Blahová
Milešovská 1
130 00 Praha 3
telefon: 777 170 138, 222 721 761
e-mail: nemovitosti@iol.cz, jarmilablahova@email.cz

V Praze 12.8.2013

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8. 12. 1995 pod č.j. Spr. 5430/95 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1356-40/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1356-40/13.

E. Seznam příloh

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitosti	1
Výpis z katastru nemovitostí z 3.7.2013, strana 1 a 25	2
Výpis z katastru nemovitostí z 11.8.2013, nahlížením do katastru	2
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1

Fotodokumentace



Cesta před chatou č.e. 22, štěrk pro parkování



Typický vzhled cesty p.č. 235/1, vede podél plotů a parcel, zatravněno



Odbočka k chatě č.e. 23 postavené na p.č. St. 310, cesta zatravněna



Pozemek navazuje na tuto obecní cestu p.č. 241 (neoceňuje se)

