

**Znalecký posudek
č. 1608-14**

Odhad obvyklé ceny

Předmět ocenění:	Pozemku p.č.st.254 jehož součástí je stavba rodinné rekreace č.e.58 včetně příslušenství, dále pozemků p.č.425/3, p.č.426/1, p.č.426/8 včetně studny jež je součástí pozemku p.č.426/1, trvalých porostů a věcného břemene práva chůze a jízdy jež je zatížen pozemek p.č.426/8 a dále pozemku p.č.426/10 včetně trvalého porostu		
	LV č.:	347	Kraj: Středočeský
	K.Ú.:	Bojanovice	Obec: Bojanovice
Adresa nemovitosti:	Bojanovice č.e.58, osada „Klín“		
Vlastník :	Ing.Danuše Pošvová Újezd 432/30, Praha 1, 118 00	Podíl:	1/1
Objednatel posudku:	Ing.Danuše Pošvová Újezd 432/30, Praha 1, 118 00		
Účel ocenění :	Zjištění obvyklé ceny nemovitosti ke dni místního šetření		
Datum místního šetření:	18.9.2014	Datum ke kterému je posudek vypracován:	18.9.2014
Zvláštní požadavky objednatele :	Nejsou		
Posudek vypracoval	Ing. Martin Šotola, Stavbařů 44, 586 06 Jihlava		
Datum vyhotovení :	26.9.2014		
V Jihlavě dne :	26.9.2014		2

Počet stran posudku včetně titulní strany a příloh :	13
Počet provedení posudku :	3

Seznam příloh

- př.č.1 – Výpis z katastru nemovitostí -1x
- př.č.2 – fotodokumentace – 2x
- př.č.3 - poloha v mapě a katastrální mapa – 2x

Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z KN, k.ú. Bojanovice, LV:347 z 8.9.2014
- Výsledky místního šetření z 18.9.2014.
- Zákon č.151/97 Sb.
- Informace realitních kanceláří v místě a čase a internetové realitní servery
- Kopie katastrální mapy

Nález

Oceňovaná nemovitost - objekt rodinné rekreace č.e.58 postavený na pozemku p.č.st.254 – zastavěná plocha a nádvoří se nachází v katastrálním území Bojanovice, jako součást převážně původní rekreační chatové zástavby – osady „Klín“ podél levého břehu toku říčky Kocáby v chráněném území, cca 2 km jižně od zastavěného území obce Bojanovice a cca 2 km východně od zastavěného okraje obce Bratřínov, s výbornou dostupností hl.města Praha.. Přístup k objektu je zhoršený po veřejně přístupných nezpevněných cestách převážně lesního charakteru s dobrou možností parkování před chatou v oceňovaném areálu. Objekt chaty je situovaný do mírně svažitého terénu nad meandrem řeky Kocáby do zalesněného terénu s náletovým i trvalým lesním porostem a je součástí neoploceného areálu tvořeného pozemky p.č.st.254, p.č.425/3, p.č.426/1, p.č.426/8 v jednotném funkčním celku, mírně svažitého charakteru vyjma p.č.425/3 –lesního pozemku svažitého charakteru při toku řeky a na němž se nalézá smíšený vzrostlý převážně listnatý i jehličnatý porost a suché WC. Areál je celkově nepravidelného půdorysného tvaru s náletovými nevýznamnými dřevinami, přičemž na p.č.426/1 se nalézá kopaná studna tvořící příslušenství chaty rovněž i na p.č.st.254 vedlejší stavba pultového přízemního dřevěného dřevníku obdélníkového půdorysu, přistavěného k západnímu průčelí chaty a pásový pozemek zatížený věcným břemenem přístupu tvoří přístupový pozemek z veřejné nezpevněné cesty a při jeho východní společné hranici se nachází pozemek trvalého travního porostu p.č.426/10, jež je oceněn samostatně a není součástí ocenění areálu. Pozemek má přibližně lichoběžníkový tvar, svažitý až terasovitý charakter, je přístupný z veřejné nezpevněné cesty, nalézají se na něm náletové i okrasné dřeviny při východní a severní hranici a byl v minulosti užíván jako sportovní rekreační plocha. Nenalézají se na něm žádné stavby a nejedná se ani výhledově o stavební parcelu. Plocha. Občanská vybavenost v okolí nemovitosti je nulová, dopravní dostupnost ztížená nezpevněnými veřejnými cestami i pro motorová vozidla. Dopravní obslužnost zajišťuje veřejná autobusová doprava se zastávkami v obcích Bojanovice a Bratřínov, přes kterou je i příjezd k chatové osadě a oceňovanému

areálu i pozemku p.č.426/10.

Celkový popis nemovitosti

Jedná se o přízemní, roubený srub z dřevěných přitesaných spárovaných trámů, nepodsklepený objekt rekreační chaty, s podkrovím a krytou verandou, pravidelného obdélníkového půdorysu, se sedlovým zastřešením s pozinkovanou plechovou falcovanou krytinou. Objekt z 30. let minulého století není napojen na žádné běžné inženýrské sítě, je sezonně užíván a jeho technický stav nevyžaduje žádné zvýšené nároky na opravy či rekonstrukce a viditelné kce vně objektu při místním šetření nevykazují znaky a poruchy znemožňující užívání objektu k jeho rekreačnímu účelu. Dispoziční uspořádání odpovídá jednogenerační dispozici 2+kk bez soc. příslušenství, v přízemí se po vstupu ze štítové strany nalézá obytná místnost s kk a žebříkem do obytného podkroví při vstupu do srubu. Podkrovní prostor slouží jako ložnice s oddělenou uzavřenou verandou nad vstupem do srubu. Konstrukční provedení: Základy betonové a kamenné pasy, stropy spalné s přiznaným trámovým podhledem. Podlahy jsou dřevěné prkenné s PVC v přízemí. Okna jsou osazena dřevěná jednoduchá s okenicemi v přízemí, dveře dřevěné standardní. Vytápění řešeno lokální kamny na TP v prostoru kk při vstupu do objektu. WC pouze suché mimo objekt. Ostatní vybavení a kce neuvedené v následné tabulce chybí. Celkový stav keí dlouhodobé i dlouhodobé životnosti dle předpokladu odpovídá stáří a stavu nevylučující běžné užívání vhodné k rekreaci.

Výčet rizik nemovitosti

- Nemovitost je zapsána na LV
- Stavba je umístěna na vlastním pozemku
- K nemovitosti je po právní stránce bezproblémový přístup.
- Na nemovitosti (p.č.426/8) vázne věčné břemeno chůze a jízdy.
- Nemovitost není zatížena exekucí.
- Stavba vykazuje zjevné technické vady a poruchy .
- Nemovitost se nenachází v záplavovém území.
- Stavba je určena rekreaci.
- Stavbě bylo vydáno č.e.58
- Nemovitost je sezonně užívána v souladu s právním stavem.
- Stavba je dokončena.
- Areál se nalézá v chráněném krajinném území

Srovnávaná nemovitost – chata č.e.58

Základní informace							
Počet PP:	0	Počet NP:	1	Podkroví počet:	1	Rozestavěnost:	100 %
Zast.pl.1.NP:	Cca 25 m ²	Počet jednotek:	1	Z toho obsazených :	x		
Počet garáží:	0	Výměra nebyt.ploch:	0 m ²	Radon :	nezjištěno		
Vedlejší stavby:	0						
Mimořádná výbava:	Bez mimořádného vybavení						
Poloha :	Rekreační oblast při toku říčky Kocába, chráněná krajinná oblast, součást chatové osady „Klín“ začlenění v lesním porostu, v těsném sousedství říčky Kocáby v záplavově bezpečném výškovém situování do svažitého přilehlého terénu						
Dostupnost:	Zhoršená						
Přístup k nemovitosti:	Po nezpevněné lesní cestě, veřejná						
Využití :	rekreace						
Negativní vlivy okolí:	nejsou						
Technický stav:	dobry nevyklučující okamžitě užívání v souladu s účelem stavby				Stáří:odhad	80	roků
Rekonstrukce:	Běžná údržba				Stáří	x	
Výměra pozemku	1105 m ²	Cena pozemku:	70 Kč/m ²	Cena pozemku celkem :	=77 350	Kč	
Inženýrské sítě :	X						
Vedlejší stavby-příslušenství:	Dřevník, Studna kopaná hl.9 m, ruční čerpadlo z r.1984						

Popis konstrukcí a vybavení RD					
Konstrukce	Provedení	Dokon č. %	Konstrukce	Provedení	Dokon č. %
Základy	Mělké, pasy	100	Stropy	Dřevěné trámové, přiznané trámy	100
Izolace x zemní vlhkosti	NE	x	Klempířské kce	Z pozink.plechu	100
Svislé nosné kce	Dřevěné roubené	100	Krov	Dřevěný,sedlový	100
Schodiště	Žebříkové	x	Střešní krytina	Pozinkovaný plech	100

Vnější úprava povrchů	nátěr	100	Vnitřní úprava povrchů	Nátěr	100
Okna	Dřevěná jednoduchá, okenice	100	Rozvod vody	NE	X
Dveře	dřevěné	100	Rozvod plynu	NE	X
Podlahy obytných místností	Prkenná, PVC	100	Zdroj TUV	NE	X
Podlahy nebytných místností	Prkenná	100	Vybavení kuchyně	Kamna na TP	100
Vytápění	kamna na TP	100	Vybavení soc.	X, suchý záchod mimo objekt	X
Elektroinstalace	NE	X	Ostatní	x	x

Výčet podlahových ploch (zaokr.)					
plocha	m2	označení	KZp	Započitatelná plocha	m2
1.NP	20,10		1,00		20,10
podkroví	24,90		0,80		19,90
celkem	45,00			Celkem	
Započitatelná plocha celkem : (m2)				40,00	
Cena za m2 zap. plochy : (Kč/m2)				8 600,-	

Ocenění pozemku

Tržní cena plně zástřešovaných pozemků pro rekreační účely v místě a čase se pohybuje v rozmezí 180 – 450 Kč/m².

Vzhledem k faktu, že se jedná o bez možnosti zástřešení s omezeným přístupem, věcným břemenem, stanovuji jednotkovou cenu pozemku jako celku na : JC = 70 Kč/m². Cena pozemku p.č.426/10 JC = 15 Kč/m²

p.č.st.254 zastavěná plocha a nádvoří	38 m ²
p.č.425/3 – lesní pozemek	258 m ²
p.č.426/1 – trvalý travní porost	626 m ²
p.č.426/8 – trvalý travní porost	183 m ²

Cena pozemku areálu: (38 m² + 258 m² + 626 m² + 183 m²) * 70 Kč = 77.350 Kč

Cena p.č.426/10 – trvalý travní porost : 1148 m² * 20 Kč = 22.960 Kč

Cena pozemku areálu zaokrouhleně:	75.000,- Kč
--	--------------------

Cena pozemku p.č.426/10 zaokrouhleně:

25.000,- Kč

Srovnávací metoda

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Ocenění porovnávací metodou

Srovnatelná nemovitost č.1 – internetová nabídka září 2014

Chata 2+1, Lokalita : Bojanovice, chatová osada

Stáří : cca 80 let, po rekonstrukci, dřevěná, přízemní s podkrovím, šikmá střech, bez sítí, krb, vedlejší stavby, trvalé porosty

Cena : 330 000,- Kč vč. provize , pozemek : 300 m², užitná plocha 22 m²

Srovnatelná nemovitost č.2 – internetová nabídka září 2014

Chata 2+1, Lokalita : Masečín, chatová osada

Stáří : cca 60 let, po rekonstrukci, dřevěná, přízemní, šikmá střech, bez sítí, studna, dobrý tech. stav stavby, trvalé porosty

Cena : 585 000,- Kč vč. provize , pozemek : 128 m², užitná plocha 45 m²

Srovnatelná nemovitost č.3 – internetová nabídka září 2014

Chata 2+kk, Lokalita : Čisovice

Stáří : cca 60 let, dobrý stav, dřevěná, přízemní, šikmá střech, bez sítí, vedlejší stavby, trvalé porosty

Cena : 200 000,- Kč bez. provize , pozemek : 419 m², užitná plocha 40 m²

Vyhodnocení / stanovení srovnávací hodnoty oceňované nemovitosti

Rozpětí redukováných cen	5 500– 11 700	Kč/m ²	
Stanovená cena za 1m ² započitatelné plochy v oceňované nemovitosti			8 600 Kč/m²

- Poloha na okraji osady s rekreačním vyžitím, zhoršená dostupnost, dobré parkovací možnosti
- Původní roubené kce dlouhodobé životnosti i krátkodobé životnosti v relativně dobrém tech. stavu.
- Nadstandardně velký pozemek, členitý půdorys.
- V chráněném území s omezeným stavebním rozvojem

Srovnávací hodnota ke dni ocenění odhadu činí zaokr.:	350 000,-Kč
Slovy:“Třistapadesáttisíckorunčeských“	

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti - areálu(celková cena) zaokr.			
	Současný stav	Budoucí stav	Minimální při rekonstrukci
Srovnávací hodnota vč.pozemků	350 000,-Kč	x	X
Pozemky tržní hodnota	75 000,-	x	X
Věcná hodnota	X	x	X
Cena dle cenového předpisu č.441/2013 Sb.	X	x	X
Obvyklá cena	350.000,-Kč		

Na základě analýzy v místě a čase s porovnáním obdobných nabízených nemovitostí a s použitím výše uvedených metod ocenění stanovuji obvyklou cenu nemovitosti – pozemku p.č.st.254 jehož součástí je stavba rodinné rekreace č.e.58 včetně příslušenství, dále pozemků p.č.425/3, p.č.426/1, p.č.426/8 včetně studny jež je součástí pozemku p.č.426/1, trvalých porostů a věcného břemene práva chůze a jízdy jež je zatížen pozemek p.č.426/8 včetně trvalého porostu včetně ceny závad – bez vlivu proto oceňuji **0,- Kč**
ve výši :

Obvyklá cena areálu činí zaokr.:	350.000,-Kč
Slovy:“Třistapadesáttisíckorunčeských“	

a dále pozemku p.č.426/10 včetně trvalého porostu bez závad – proto oceňuji **0,- Kč**
ve výši :

Obvyklá cena p.č.426/10 činí zaokr.:	25.000,-Kč
Slovy:“Dvacetpěttisíckorunčeských“	

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 3.4.1998 pod č.j. Spr. 638/98 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán pod č.1608-14 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

V Jihlavě dne 26.9.2014

Ing. Martin Šotola

Příloha č.1: Výpis

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.09.2014 12:15:02

srovnávacím přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: **ČR020A Praha-západ** Obec: **539104 Bojanovice**

Kat. území: **506863 Bojanovice** List vlastnictví: **347**

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

A Vlastnické právo oprávněný Identifikátor Podíl

Vlastnické právo

Požvová Danuše Ing., Újezd 432/30, Malá Strana, 11800 Praha 545526/3253

B Nemovitosti

Parcela	Výměra(m ²)	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 254		38 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Bojanovice, č.e. 58, rod.rekr Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 254				
425/3	258	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
426/1	626	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
426/8	183	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
426/10	1148	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

• **Věcné břemeno chůze a jízdy**

Parcela: 426/9 Parcela: 426/8 V-7721/2005-210

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 13.10.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.10.2005.

V-7721/2005-210

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plochy a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

• Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví 38D-194/2007 -179 Obvodní soud Praha 1 ze dne 18.04.2008. Právní moc ke dni 21.04.2008.

Pro: Požvová Danuše Ing., Újezd 432/30, Malá Strana, 11800 Praha Z-12872/2008-210
RČ/IČO: 545526/3253

F Vztah domítovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra(m ²)
Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém výkoně státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 310. strana 1		

Příloha č.2: Fotodokumentace



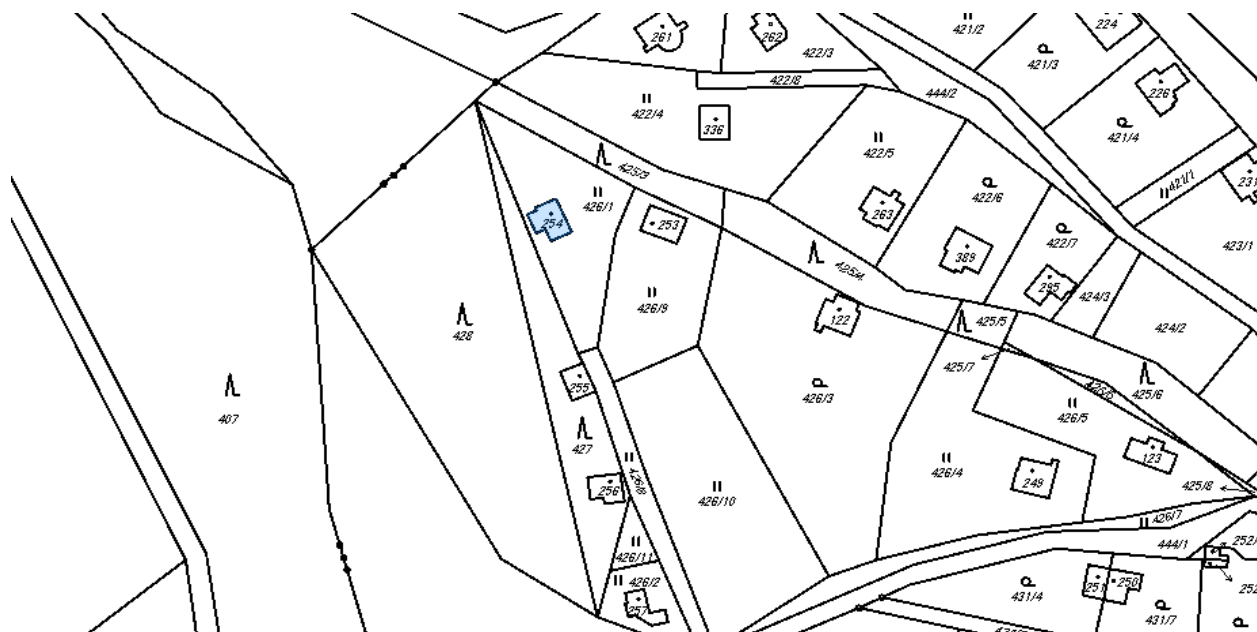
Příloha č.2:Fotodokumentace



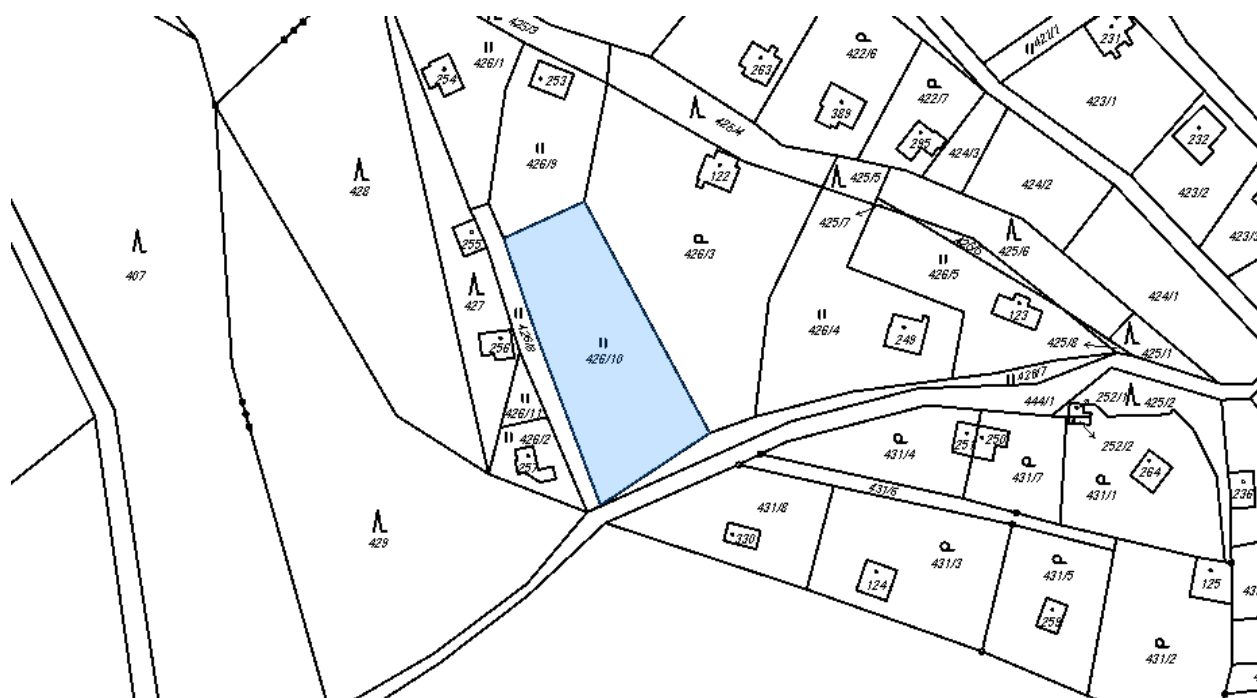
Pozemek p.č.426/10



Příloha č.3:
Katastrální mapa



Pozemek p.č.426/10



Situační zákres v mapě

