# Znalecký posudek
# č. 1886-16

## Odhad obvyklé ceny
**Aktualizace znaleckého posudku č.1608-14**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **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<br>Újezd 432/30, Praha 1, 118 00** | | **Podíl:** | **1/1** | |
| **Objednatel posudku:** | **Ing.Danuše Pošvová<br>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:** | **27.2.2016** | | |
| **Zvláštní požadavky objednatele :** | **Aktualizace k fyzickému a právnímu stavu nemovitosti k datu 18.9.2014 identickému dle sdělení objednavatele k datu vypracování 27.2.2016** | | | | |
| **Posudek vypracoval** | **Ing. Martin Šotola, Stavbařů 44, 586 01 Jihlava** | | | | |
| **Datum vyhotovení :** | **27.2.2016** | | | | |
| **V Jihlavě dne :** | **27.2.2016** | | | | **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.st254 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 užívaní 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 kcí 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 věcné 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 sezónně 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 m2 | Počet jednotek: | 1 | Z toho obsazených : | x | | | |
| Počet garáží: | **0** | Výměra nebyt.ploch: | **0 m2** | 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: | **dobrý nevylučující okamžité užívání v souladu s účelem stavby** | | | | | Stáří:odhad | **82** roků | |
| Rekonstrukce: | **Běžná údržba** | | | | | Stáří | **x** | |
| Výměra pozemku | 1105 m2 | Cena pozemku: | **70** Kč/m2 | 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** | **Dokonč. %** | **Konstrukce** | **Provedení** | **Dokonč. %** |
| 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 obyt.místností | **Prkenná, PVC** | **100** | Zdroj TUV | **NE** | **X** |
| Podlahy nebyt.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 zasíťovaných 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 zasíťování s omezeným přístupem, věcným břemenem, stanovui 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 m2
p.č.425/3 – lesní pozemek 258 m2
p.č.426/1 – trvalý travní porost 626 m2
p.č.426/8 – trvalý travní porost 183 m2

Cena pozemku areálu: (38 m2 + 258m2 + 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 1.Q. 2016
Chata 2+1, Lokalita : Masečín, chatová osada Lousiana
Stáří : cca 80 let, udržovaná, dřevěná, přízemní s podkrovím, částečně podsklepená, šikmá střech, elektropřípojka, studna, na pozemku v nájmu
Cena : 349 000,- Kč bez provize , pozemek : 177 m2 – v nájmu, užitná plocha 45 m2

Srovnatelná nemovitost č.2 – internetová nabídka 1.Q. 2016
Chata 2+1, Lokalita : Masečín, mimo chatovou osadu
Stáří : cca 40 let, udržovaná, zděná, přízemní a podsklepená, plochá střecha, bez sítí, studna, elektropřípojka
Cena : 570 000,- Kč vč. provize , pozemek : 41m2- v nájmu, užitná plocha 65 m2

Srovnatelná nemovitost č.3 – internetová nabídka 1.Q. 2016
Chata 1+1, Lokalita : Čisovice
Stáří : cca 15 let, dobrý stav, dřevěná, přízemní, šikmá střech, bez sítí, kamna na TP, studna, suché WC, trvalé porosty
Cena : 399 000,- Kč bez. provize , pozemek : 356 m2, užitná plocha 30 m2

| **Vyhodnocení / stanovení srovnávací hodnoty oceňované nemovitosti** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Rozpětí redukovaných cen | 7 000– 12 000 | Kč/$m^2$ | | |
| Stanovená cena za 1$m^2$ započitatelné plochy v oceňované nemovitosti | | | **8 600** | **Kč/$m^2$** |

- 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 veliký pozemek, členitý půdorys.
- V chráněném území s omezeným stavebním rozvojem

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

**Předpoklad platnosti obvyklé ceny:**
**Ocenění k fyzickému a právnímu stavu nemovitosti k datu 18.9.2014 jenž je dle sdělení objednavatele identický k datu vypracování 27.2.2016**

| 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.53/2016 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“ | |

V Jihlavě dne 27.2.2016 Ing. Martin Šotola

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.1886-16 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

V Jihlavě dne 27.2.2016 Ing. Martin Šotola

**Příloha č.1: Výpis**

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.09.2014 12:15:02

pro dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 359/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539104 Bojanovice

Kat. území: 606863 Bojanovice List vlastnictví: 347

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

A Vlastník, jiný oprávněný — Identifikátor — Podíl

Vlastnické právo

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

B Nemovitosti

Pozemky

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob 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

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- Usneseni soudu o potvrzeni nabyti dědictvi 38D-194/2007 -179 Obvodni soud Praha 1 ze dne 18.04.2008. Právni moc ke dni 21.04.2008.

Z-12872/2008-210

Pro: Pošvová Danuše Ing., Újezd 432/30, Malá Strana, 11800 Praha RČ/IČO: 545526/3253

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ | Výměra[m2] |
|---|---|---|

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČÚ: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

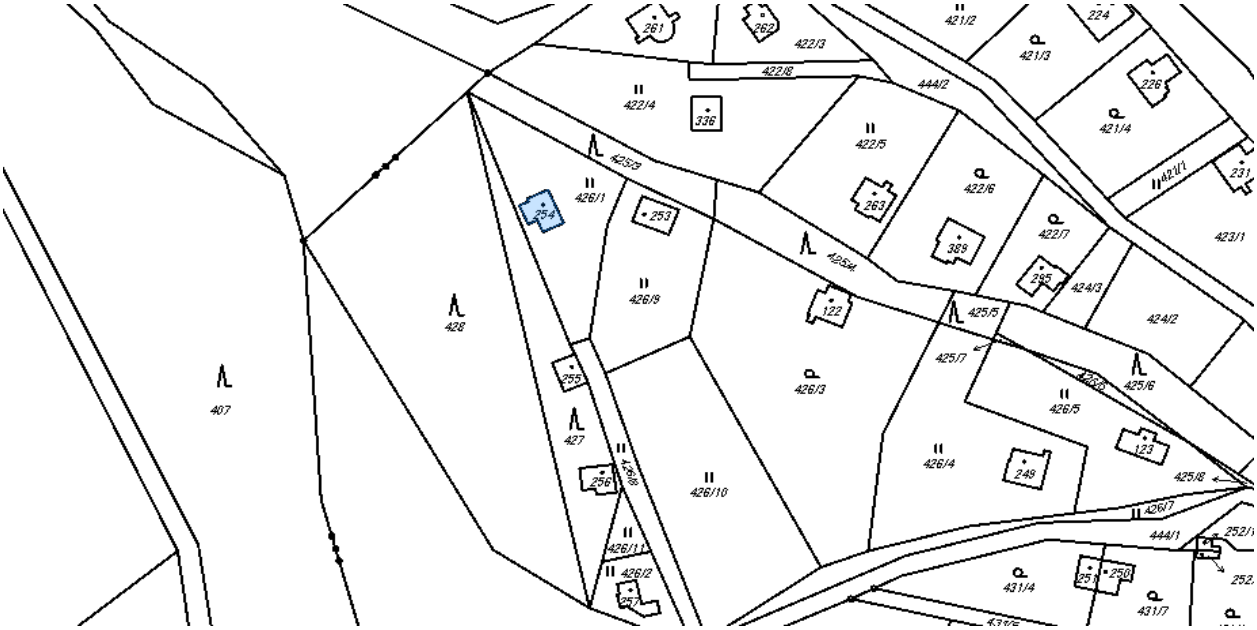
strana 1

## Příloha č.2: Fotodokumentace

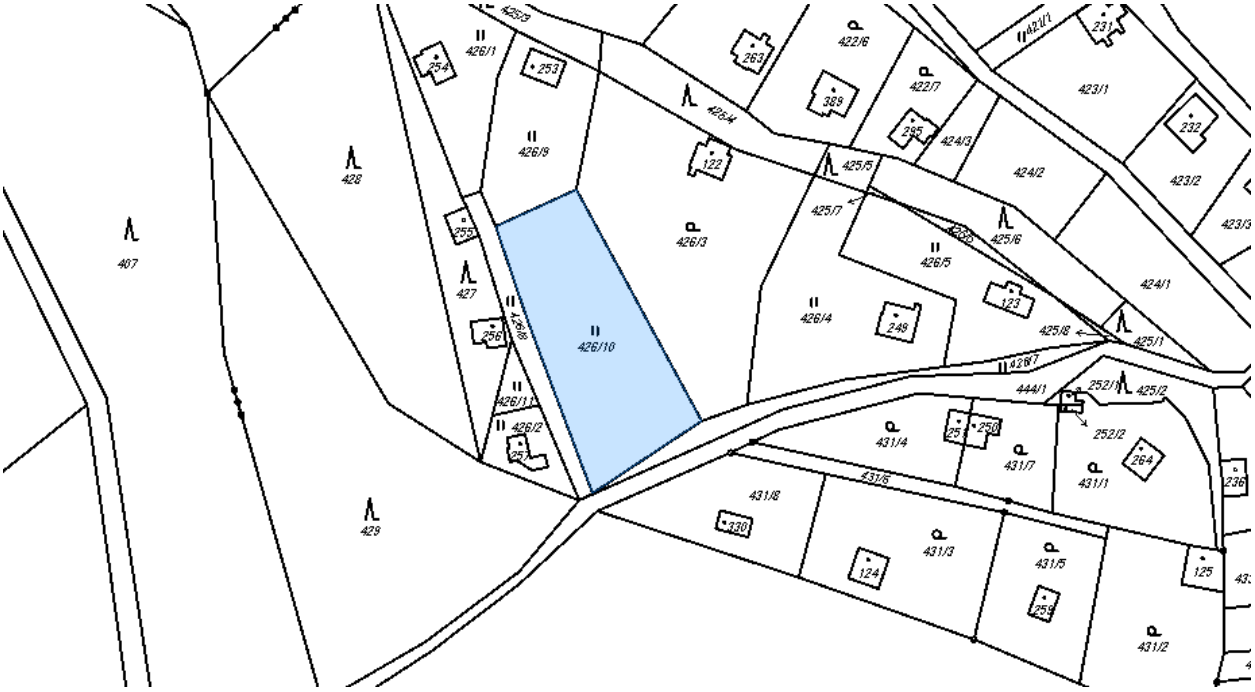
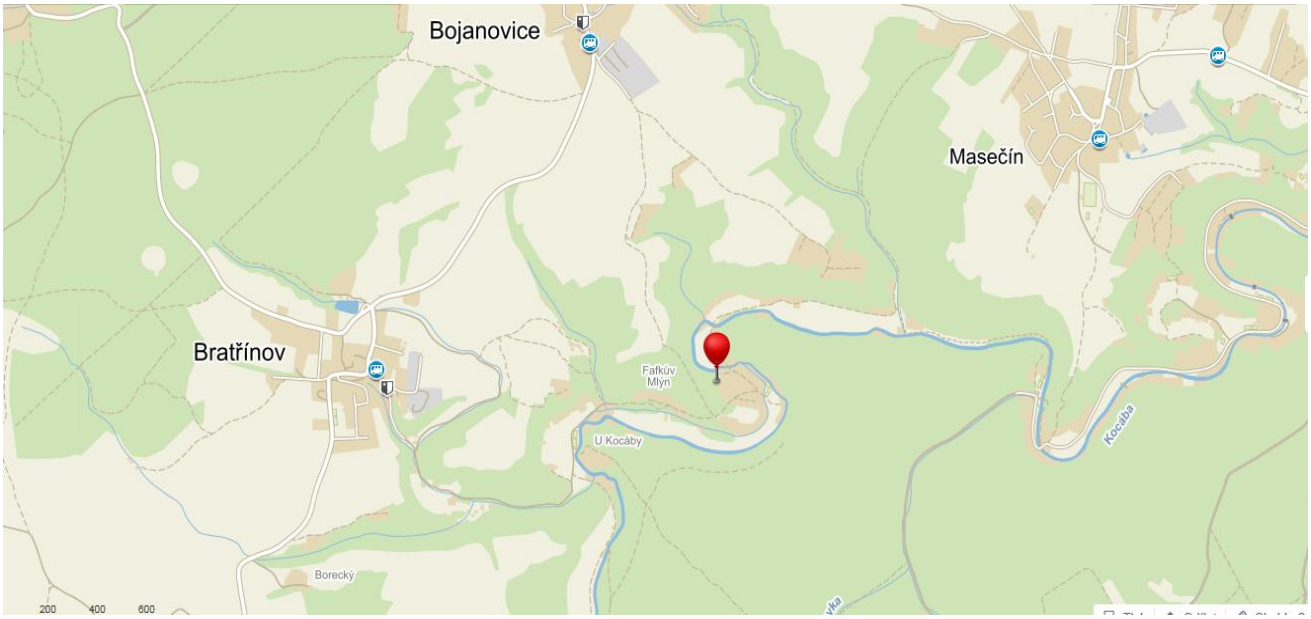
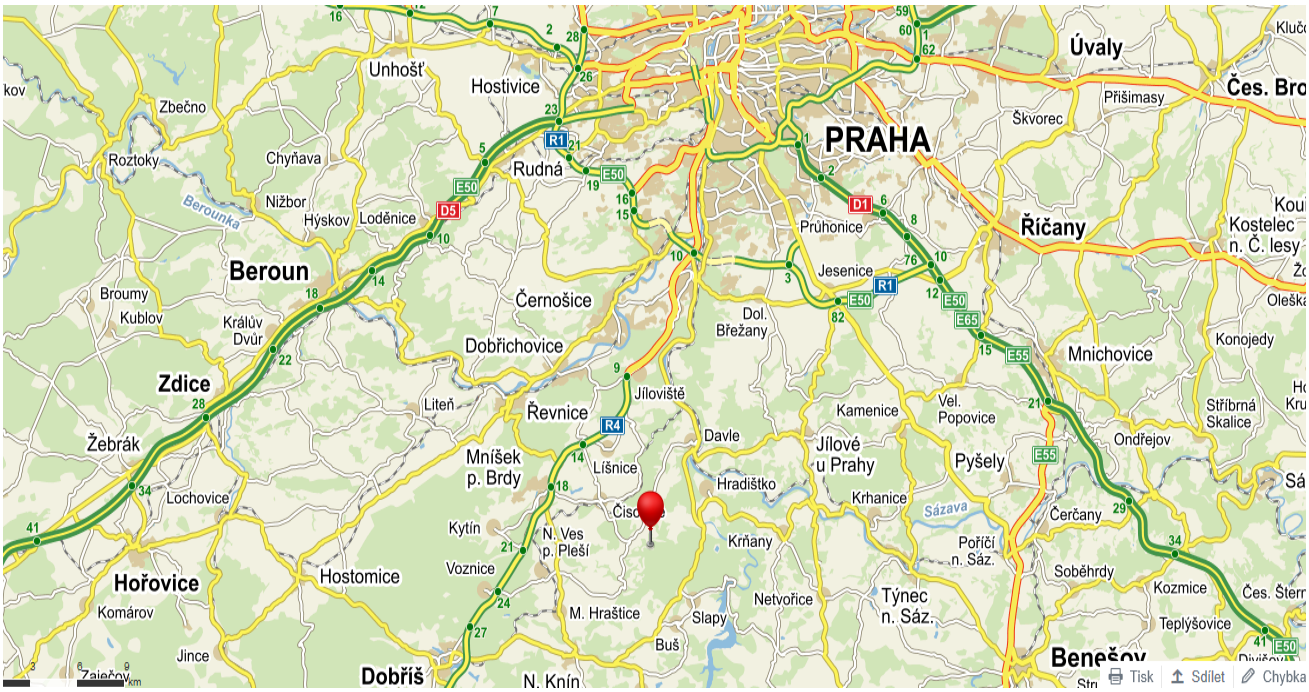
**Příloha č.2:Fotodokumentace**

**Pozemek p.č.426/10**

**Příloha č.3:**
Katastrální mapa




Pozemek p.č.426/10



Situační zákres v  mapě