

Odhad tržní hodnoty č. 3815-54-16

nemovitosti č.ev.160 na pozemku č. 136/12 v katastrálním území Petrov u Prahy, okres Praha-západ

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Litoměřice

Masarykova 679/33

412 01 Litoměřice

Účel posudku:

exekuční řízení

Podle stavu ke dni 1. 12. 2016 posudek vypracoval:

Michal Oliva

Ondříčkova 20

130 00 Praha 3

Posudek obsahuje 8 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Praze, 5. 12. 2016

A.Nález

1.Znalecký úkol

Zjištění obvyklé hodnoty nemovitosti č.ev.160 na pozemku č. 136/12 v katastrálním území Petrov u Prahy,okres Praha-západ z důvodu exekučního řízení. Předměrem ocenění je zjištění tržní hodnoty 1/4 ceny nemovitosti k datu ocenění

2.Informace o nemovitých věcech

Jedná se o rekreační chatu, stojící na cizím pozemku.

3.Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 1. 12. 2016 Na prohlídku nemovitosti se nikdo nedostavil, prohlídka byla znalcem provedena pouze zvenčí.

4.Podklady pro vypracování posudku

- výpis z KN katastrálního úřadu Praha-západ LV č.1382
- exekuční příkaz
- usnesení o jmenování znalce z 23.11.2016
- zjištění na místě samém

5.Vlastnické a evidenční údaje

<i>Vlastník nemovitosti: David Petrželka</i>	<i>1/4</i>
<i>Lucie Prcházková</i>	<i>1/4</i>
<i>Jaroslava Vaňková</i>	<i>1/2</i>

6.Dokumentace a skutečnost

Na nemovitost nebyla předána žádná dokumentace, pro ocenění je užito skutečností a výměr, zjištěných měření na místě samém

7. Obsah posudku

a) Objekty

2) Rekreační chata

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	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	–
		II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,03
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu	0,00
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez dalších vlivů	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
6	Povodňové riziko		

$$\text{Index trhu:IT} = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,970$$

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	III. Rekreační oblasti	0,05
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	–
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	–
7	Osobní hromadná doprava	I. Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	0,02
			0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00

10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } IP = P1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,867$$

Popisy objektů

a) Objekty

2) Rekreační chata

Jedná se o přízemní, nepodsklepenou rekreační chatu v chatové osadě obce Petrov. Chata je dřevěná, oboustranně obíjená na betonovém základě, krov sedlový krytý lepenkovou krytinou, okna dřevěná, jednoduchá, dveře náplňové, podlahy dřevěné, instalace světelná. Chata je ve velmi špatném technickém stavu, delší dobu zjevně neužívaná, údržba zcela zanedbaná. Objekt vyžaduje kompletní rekonstrukci.

Ocenění

a) Objekty

2) Vyhláška 53/2016 Sb.

3) Rekreační chata – § 36

Podlaží:

chata

Výška:

2,40 m

Zastavěná plocha: 3,20 × 7,60

= 24,32 m²

Obestavěný prostor (OP):

chata (2,40 + 0,65/2) × 3,20 × 7,60

= 66,27 m³

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

Kraj: Středočeský

Obec: Petrov

Počet obyvatel: 646

Základní cena (ZC): 2 581,- Kč/m³

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	F
1 Druh stavby	II. Rekreační chata	0,00
2 Svislé konstrukce	II. Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	– 0,03

3	Střešní konstrukce	II. Plochá střecha nebo krov umožňující zřízení podkrovní (nevyužito)	0,00
4	Napojení stavby na síť	II. Elektr. proud, voda, žumpa (septik)	0,00
5	Vybavení	I. Bez zákl. příslušenství	-
			0,10
6	Vytápění stavby	II. Lokální vytápění	0,00
7	Příslušenství stavby (venkovní úpravy a vedlejší stavby do celkové ZP 25 m ² včetně)	II. Bez příslušenství	-
			0,04
8	Výměra pozemků užívané se stavbou	I. Pouze zastavěný stavbou	-
			0,05
9	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně-technický stav	V. Stavba ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	0,40*

* Rok výstavby / kolaudace: 1970
 Stáří stavby (y): 46
 Koeficient pro úpravu (s): 0,770

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1}^n V_i) \times V_{10}$): 0,240

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 619,44 Kč/m³

Index trhu (I_r): 0,970

Index polohy (I_p): 0,867

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_p = OP \times ZCU \times I_r \times I_p = 66,27 \times 619,44 \times 0,970 \times 0,867 = 34\,522,88 \text{ Kč}$

Rekreační chata – zjištěná cena: 34 522,88 Kč

4) Věcná hodnota podle THÚ

Jednotkové množství:

Hlavní část :		66,27 jedn.
Obestavěný prostor základů:	+	3,50 jedn.
Jednotkové množství – celkem:	=	69,77 jedn.

Ocenění:

Jednotková cena:	4 000,- Kč/jedn.	
69,77 jedn. × 4 000,- Kč/jedn.		279 080,- Kč
Cena stavby:		= 279 080,- Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 50 roků

Opotřebení: 85,000 %

Odpočet opotřebení: 279 080,- Kč × 85,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 41 862,- Kč

C.Rekapitulace

Rekreační chata stojí na cizím pozemku který není stavebním. Celá nemovitost je ve velmi špatném technickém stavu a zjištění srovnávací metodou není možné,neboť převod nemovitosti v obdobném stavu na cizím pozemku není znalci znám. Pro zjištění obvyklé ceny je užito nákladové ceny dle THÚ a porovnávací hodnoty dle platné cenové vyhlášky. Tato hodnota je stanovena na 40 000,-- Kč. Předmětem exekuce je 1/4 nemovitosti = 10 000,-- Kč.

Cena objektů podle cenového předpisu	34 520,- Kč
Věcná hodnota objektů podle THU	41 860,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena 1/4 nemovitosti podle odborného odhadu znalce

10 000,- Kč

Cena slovy: desettisíc Kč

D.Znalecká doložka

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. 3815-54-16 znaleckého deníku.