

Stav. Jan Havlík, soudní znalec
Byt : Praha 6, Na rozdílů 16
Tel.: 602250483
E-mail znalechavlik@seznam.cz

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4208/8

o obvyklé ceně nemovitosti - rekreační chata ev. č. 012, k.ú. a obec Obecnice,
okres Příbram

objednatel posudku:

pan Jakub Šindelář

**vedoucí pobočky FINNEM, s.r.o.
725 113 790**

www.finnem.cz
sindelar@finnem.cz

**Kováků 746 / 6
Praha 5 - Smíchov**

účel posudku :

zjistit obvyklou cenu 1/3 nemovitosti

**Vyhláška MF ČR č. 434/2023 Sb., kterou se mění vyhl. č. 441/2013 Sb., k provedení
zákonu o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.**

Posudek obsahuje včetně titulního listu = 10 stran. Objednateli se předává ve 2
vyhotoveních.

V Praze, dne 28.9.2024

Nález

1. Znalecký úkol

Zjistit obvyklou cenu 1/3 nemovitosti - rekreační chata ev.č.012, k.ú. a obec Obecnice, okres Příbram.

Vzhledem k stavebně technickému stavu oceňované nemovitosti je vlastní ocenění provedeno nákladovým způsobem.

(Ustanovení § 2, odst.9/a) zákona č.151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů, je ocenění provedeno nákladovým způsobem, který vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění).

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: rekreační chata
Adresa nemovitosti : rekreační chata ev.č.012, k.ú. a obec Obecnice, okres Příbram

Okres: Příbram
Obec: Obecnice

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 28.9.2024

Použité předpisy, vyhlášky, normy a podklady pro ocenění

1. Zákon č.151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
Vyhláška č. 434/23 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
2. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)
3. Prohlídka nemovitosti provedena za přítomnosti p.Šindeláře.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Horváthová Růžena, Čs. armády 5, Příbram IV, 26101 Příbram	1/3
Šindelář Jakub, Pecháčkova 1244/7, Smíchov, 15000 Praha 5	2/3

Posudek

Seznam oceněných položek

1. Stavební pozemek
2. Rekreační chata

1. Stavební pozemek

Výpočet ceny stavebního pozemku neoceněného v cenové mapě stavebních pozemků podle § 4 odst. 1. Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku,

ZC základní cena stavebního pozemku,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce $I = I_T \times I_O \times I_P$,

I_T index trhu se určí podle vzorce $I_T = P_6 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 3 tabulky č. 1,

I_O index omezujících vlivů se určí podle vzorce $I_O = 1 + \sum P_i$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů z přílohy č. 3 tabulky č. 2,

I_P index polohy se určí podle vzorce $I_P = P_1 \times (1 + \sum P_i)$,

P_i hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy podle přílohy č. 3 tabulky č. 3 nebo 4.

Základní cena stavebního pozemku pro obec nevyjmenované v příloze č. 2 v tabulce č. 1 se podle § 3 písm. b) určí podle vzorce

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6,$$

kde

ZC základní cena stavebního pozemku,

ZC_v základní cena stavebního pozemku uvedená v příloze č. 2 tabulce č. 1,

O_1 hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedený v příloze č. 2 v tabulce č. 2,

O_2 hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází,

O_3 hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází,

O_4 hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází,

O_5 hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází,

O_6 hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází.

Vyjmenovaná obec **Příbram**

$ZC_v = 1\,380,- \text{ Kč/m}^2$

Znak	kvalitativní pásmo	hodnota koef.

O ₁	III.	Velikost obce podle počtu obyvatel: 1001 – 2000 obyvatel	0,70
O ₂	IV.	Hospodářsko-správní význam obce: ostatní obce	0,60
O ₃	IV.	Poloha obce: obec vzdálená od hranice vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
O ₄	II.	Technická infrastruktura v obci: elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
O ₅	IV.	Dopravní obslužnost obce: bez dopravní obslužnosti (zastávka mimo zastavěné území obce)	0,70
O ₆	V.	Občanská vybavenost obce: minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85

$$ZC = 1\,380,- \text{ Kč/m}^2 \times 0,70 \times 0,60 \times 1,01 \times 0,85 \times 0,70 \times 0,85 = 296,- \text{ Kč/m}^2 \quad \text{podle § 3 písm. b)}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Výpočet indexu trhu I_T příloha č. 3, tabulka č. 1

Znak číslo	kvalitativní pásmo	P_i
1.	I. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi: poptávka nižší než nabídka	-0,06
2.	V. Vlastnické vztahy: nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3.	II. Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí: bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4.	II. Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby): bez vlivu	0,00
5.	I.* Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost): vlivy snižující cenu	-0,10
Stav stavby špatný		
6.	IV. Povodňové riziko: zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
$I_T = 1,00 \times (1 + -0,16)$		0,84

Výpočet indexu omezujících vlivů pozemku I_0 příloha č. 3, tabulka č. 2

Znak číslo	kvalitativní pásmo	P_i
1.	II. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku: tvar bez vlivu na využití	0,00
2.	IV. Svažítost pozemku a expozice: svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	0,00
3.	III. Ztížené základové podmínky: neztížené základové podmínky	0,00
4.	I. Chráněná území a ochranná pásma: mimo chráněná území a ochranné pásmo	0,00
5.	I. Omezení užívání pozemku: bez omezení užívání	0,00
6.	I.* Ostatní neuvedené: vlivy snižující cenu	-0,01
Předpoklad využití- v současném stavu špatný		
$I_0 = 1 + -0,01$		0,99

Výpočet indexu polohy I_P příloha č. 3, tabulka č. 3

Znak číslo	kvalitativní pásmo	P_i
------------	--------------------	-------

1.		Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku: rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně	1,01
2.	I.	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: rezidenční zástavba	0,03
3.	III.	Poloha pozemku v obci: okrajové části obce	-0,01
4.	II.	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci: pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,10
5.	III.	Občanská vybavenost v okolí pozemku: v okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	-0,05
6.	IV.	Dopravní dostupnost k pozemku: příjezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03
7.	II.	Osobní hromadná doprava: zastávka od 201 do 1000/MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8.	II.	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti: bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9.	II.	Obyvatelstvo: bezproblémové okolí	0,00
10.	I.	Nezaměstnanost: vyšší než je průměr v kraji	-0,02
11.	I.	Vlivy ostatní neuvedené: vlivy snižující cenu silnévzlínání spodní vody	-0,10
I _p = 1,01 x (1 + -0,29)			0,717

I = 0,84 x 0,99 x 0,717 = **0,596** index cenového porovnání

ZCU = 296,- Kč/m² x 0,596 = **176,416 Kč/m²**

Pol. číslo	popis	výměra pozemku [m ²]	cena pozemku [Kč]
1.	ppč.422 zast.plocha	33	5 821,73
2.	60/16	331	58 393,70
Celkem		364	64 215,43

Cena zjištěná "1 Stavební pozemek"

64 215,43 Kč

2.Rekreační chata

Stavebně-technický stav chaty je velmi špatný, silné vzlínání spodní vody s dosahem na stav konstrukcí chaty. Ostatní popis viz vybaavení stavby.

Cena stavby se podle § 10 a 11 určí podle vzorce

$$CS = CS_N \times pp,$$

kde

CS cena stavby,

CS_N cena stavby určená nákladovým způsobem podle vzorce CS_N = ZCU x P_{mj} x (1 - o/100),

ZCU základní cena upravená stavby,

P_{mj} počet měrných jednotek stavby,

o opotřebení stavby,

pp koeficient úpravy ceny stavby dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce pp = I_T x I_P,

I_T index trhu podle § 4 odst. 1,

I_P index polohy podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená chaty se podle § 14 určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i,$$

kde

ZCU základní cena upravená,
 ZC základní cena,
 K₄ koeficient vybavení stavby,
 K₅ koeficient polohový,
 K_i koeficient změny cen.

Charakteristika chaty

CZ-CC 111
 SKP 46.21.11.4
 Stavba podsklepená do 1/2 zastavěné plochy prvního nadzemního podlaží
 Konstrukce zděná v tloušťce nad 15 cm
 Střecha umožňuje zřízení podkrovní

ZC = 3 750,- Kč/m³ základní cena podle přílohy č. 12

Podkrovní nad 2/3 do 3/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží

$$ZC = 3\,750,- \text{ Kč/m}^3 \times 1,12^{\text{)}} = 4\,200,- \text{ Kč/m}^3$$

⁾ koeficient vyjadřující náklady na účelové využití podkrovní

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄

Koeficient vybavení stavby K₄ se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n),$$

kde

n je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s nadstandardním vybavením snižený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Dále platí, že

- objemový podíl přebývajících konstrukcí se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů,
- je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení, odečte se její objemový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový objemový podíl postupem podle bodu a),
- objemový podíl chybějící konstrukce se vynásobí koeficientem 1,852 a odečte se od součtu objemových podílů.

Pol. číslo	název konstrukce, vybavení	zařazení konstrukce	objemový podíl upravený
1.	Základy vč. zemních prací	standard	0,056 x 0
2.	Podezdívka	standard	0,036 x 0
3.	Svislé konstrukce	standard	0,253 x 0
4.	Stropy	standard	0,094 x 0
5.	Zastřešení mimo krytinu	standard	0,092 x 0
6.	Krytiny střeš	standard	0,041 x 0
7.	Klempířské konstrukce	standard	0,008 x 0
8.	Úprava povrchů	standard	0,092 x 0
9.	Schodiště	standard	0,021 x 0
10.	Dveře	standard	0,031 x 0

11.	Okna	standard	0,052 x 0
12.	Podlahy	standard	0,041 x 0
13.	Vytápění	standard	0,032 x 0
14.	Elektroinstalace	standard	0,031 x 0
15.	Rozvod vody	standard	0,022 x 0
16.	Zdroj teplé vody	standard	0,009 x 0
17.	Rozvod propan-butanu	standard	0,002 x 0
18.	Kanalizace	standard	0,021 x 0
19.	Záchod	standard	0,004 x 0
20.	Okenice	chybějící	-0,019 x 1,852
21.	Vnitřní hyg. vybavení	standard	0,023 x 0
22.	Ostatní	standard	0,020 x 0
n =			-0,03519

$K_4 = 1 + (0,54 \times -0,03519) = 0,981$ koeficient vybavení

$K_5 = 0,90$ koeficient polohový
 $K_1 = 3,082$ koeficient změny cen

$ZCU = 4\,200,- \text{ Kč/m}^3 \times 0,981 \times 0,90 \times 3,082 = 11\,428,61 \text{ Kč/m}^3$

Obestavěný prostor

Popis	výměry	obestavěný prostor [m ³]
1.PP	33,0 x 2,25	74,25
1.NP	33,0 x 2,45	80,85
Podkroví	33,0 x 1,7	56,10
Obestavěný prostor celkem		211,20

Výchozí cena stavby $11\,428,61 \text{ Kč/m}^3 \times 211,20 \text{ m}^3 = 2\,413\,722,43 \text{ Kč}$

Výpočet opotřebení

Výše opotřebení v procentech se zjistí lineární metodou podle vzorce

$$B / C \times 100,$$

kde

B skutečné stáří stavby,
 C celková předpokládaná životnost stavby.

Stáří stavby **65 let**
 Životnost **70 let**
 Opotřebení $65 / 70 \times 100 \% = 80,00 \text{ } ^{\text{1)}} \%$

¹⁾ byla použita maximální stanovená hodnota

Cena stavby po odpočtu opotřebení $2\,413\,722,43 \times (100 \% - 80,00 \%) = 482\,744,48 \text{ Kč}$

Cena stavby **482 744,48 Kč**

Cena zjištěná "2. Rekreační chata"

482 744,48 Kč

□

Závěrečná rekapitulace

1. Stavební pozemek	64 215,43 Kč
2. Rekreační chata	482 744 48 Kč
Celkem	546 959,91 Kč

Celková cena zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 je

546 960,- Kč

slovy:pětsetčtyřicetšesttisícdevětsetšedesát Kč

z toho 1/3 činí 182 320,- Kč

Takto zjištěnou cenu nemovitosti podle cenových předpisů je možno v daném případě považovat za cenu o b v y k l o u .

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Praze, dne 28. 5. 1981, č. j. K 1675 / 80 pro základní obor stavebnictví - stavby obytné, průmyslové, zemědělské, občanské, vodní a projektování staveb - rozpočty a dále ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod č. 4208/8 znaleckého deníku. Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu.

V Praze, dne 28.9.2024

Přílohou : Fotodokumentace



stavitel JAN HAVLÍK
 znalec z oboru stavebnictví
 ceny a odhady nemovitostí
 160 00 PRAHA 6 - Vokovice
 Na rozdíl 16/483

FOTODOUKUMENTACE





