

# ZNALECKÝ POSUDEK

**číslo: 5383-167/2013**

**o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu ¼ na nemovitosti –  
rekreační chata č.e.138 na pozemku p.č.st.396  
v obci Hvozdnice, katastrální území Hvozdnice (kód:650323)**

- Objednavatel posudku:** Exekutorský úřad Praha 9  
JUDr. Milan Usnul, soudní exekutor  
Bryksova 763/46  
198 00 Praha 9
- Účel posudku:** Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - **098 EX 03880/11-024**
- Oceňovací vyhláška:** Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) s přihlédnutím k vyhlášce Ministerstva financí ČR č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších vyhlášek, ve znění vyhlášky č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb., č.387/2011 Sb. a č.450/2012 Sb. s účinností od 1.1.2013.
- Oceněno ke dni:** 2.října 2013
- Posudek vypracoval:** Ing.Jan Melš  
*znalec a odhadce*  
Bítovská 1227  
140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 4 vyhotoveních.  
3 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.  
Celkem posudek obsahuje 11 stran a přílohy.

V Praze, dne 4. října 2013

## ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby.

*(Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)*

## METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn obvykle třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - stanovení nákladů na pořízení nemovitosti v aktuálních cenách (ceny obvyklé místně a časově) a určení jejího opotřebení (technický stav k datu ocenění).
- **metoda výnosová** - určuje schopnost nemovitosti tvořit výnos.
- **metoda srovnávací** - statistické vyhodnocení cen porovnatelných nemovitostí.

Pro tento konkrétní případ je vypořádací schopnost ceny zjištěné nákladovým způsobem malá, a proto je v posudku nahrazena cenou zjištěnou (tj. vypočtenou podle platného oceňovací vyhlášky).

**Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.121/2000 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle Oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při stanovení ceny zjištěné porovnávacím způsobem. Tvůrce vyhlášky pro stanovení porovnávacích údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.**

Vzhledem ke špatnému technickému stavu a k tomu, že nemovitost tohoto typu – rekreační chata (navíc minoritní podíl na nemovitosti) se prakticky v dané lokalitě k datu ocenění nepronajímá, nemovitost není hodnocena výnosově.

Pro stanovení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky. Obvyklá cena bude zjištěna i se znalostí cen podobných nemovitostí.

# NÁLEZ

## 1. Blížejší údaje o nemovitosti

Nemovitost – rekreační chata č.e.138 realizovaná na pozemku p.č.st.396 v katastrální území Hvozdnice (kód:650323), obec Hvozdnice.

Objekt se nachází v obci Hvozdnice, na jejím východním okraji. Rekreační chata je realizována v zástavbě převážně rekreačních objektů. Je realizována ve východním svahu necelý 1 km od řeky Vltava, severovýchodním směrem se nalézá soutok Vltavy se Sázavou. Dopravní dostupnost nemovitosti je na velice špatné úrovni, dostupná je nezpevněnou cestou, která končí cca 50 m od chaty. Od komunikace je dále přístup pouze pěšinou. Hromadná obsluha je též hůře dostupná, autobusová stanice Pražské integrované dopravy - Davle, U Kiliána se nalézá severovýchodním směrem přibližně 1 km od nemovitosti, vlaková stanice Bojanovice je lokalizována západním směrem. Hlavní město Praha se nalézá 25 km severním směrem.

Dle Malého Lexikonu žije v obci Hvozdnice 452 stálých obyvatel. V obci je omezená občanská vybavenost – pošta, není policie, zdravotnické zařízení a škola. Obec není plynofikována. Lokalita, ve které se nachází oceňovaná rekreační chata, je bez vybavení.

## 2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení o ustanovení znalce ze dne 16.8.2013 č.j. 098 EX 03880/11-024

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Hvozdnice (kód: 650323), obec Hvozdnice, list vlastnictví č.545, vyhotoven dálkovým přístupem dne 16.8.2013

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Hvozdnice (kód: 650323), obec Hvozdnice, list vlastnictví č.353, vyhotoven dálkovým přístupem dne 12.9.2013

Mapa geografického systému ČUZK – katastrální území Hvozdnice (kód: 650323)  
Místní šetření znalce dne 2.10.2013.

Údaje zjištěné znalcem na místě a na místně příslušných úřadech.

## 3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitosti na listu vlastnictví č.545 pro katastrální území Hvozdnice (kód:650323), obec Hvozdnice zapsáni:

SJM

Josef Kuchař, identifikátor: 640601/1249

bytem: Babice 17

395 01 Buřenice a

Jana Kuchařová, identifikátor: 605311/0811

bytem: Husitská 109/66

130 00 Praha – Žižkov

podíl ve výši ½, a

SJM

Jan Podroužek, identifikátor: 620910/0667

bytem: Urbánkova 3361/49

143 00 Praha – Modřany

Lenka Podroužková, identifikátor: 655219/1283

bytem: Švermova 183

267 01 Králův Dvůr – Počaply

podíl ve výši ½.

#### **4. Přílohy posudku**

Výpis z katastru nemovitostí  
Mapa geografického systému  
Mapa širších souvislostí  
Fotodokumentace  
Inzertní listy srovnatelných nemovitostí

#### **5. Předmětem ocenění jsou**

- 1) Rekreační chata č.e.138

\* \* \*

**Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.**

**Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.**

**Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.**

\* \* \*

# POSUDEK A OCENĚNÍ

## 1. Rekreační chata č.e.138

Oceněno podle § 26 vyhlášky.

### 1.1 Popis

Předmětem ocenění je rekreační chata č.e.138 realizovaná na pozemku p.č.st.396 katastrální území Hvozdnice (kód:650323), obec Hvozdnice. Pozemek je ve vlastnictví jiného subjektu a není tedy předmětem ocenění (viz Info o parcele).

Objektem je přízemní částečně podsklepená stavba převážně dřevěné konstrukce s půdním prostorem. Střecha je převážně sedlová. Chata je vystavěna na standardních základech. Klempířské konstrukce jsou ve standardní úpravě z pozinkovaného plechu. Dveře jsou dřevěné, okna též dřevěná, jednoduchá. Vytápění je lokální – na tuhá paliva. V posudku jsou uvedeny jednotlivé objemové podíly staveb s určením jejich celkového podílu na jednotlivé konstrukci z hlediska provedení. Ve stavbě je realizována kuchyňka, suchý záchod je mimo stavbu.

**Vzhledem k tomu, že objekt nebyl znalci zpřístupněn, ocenění některých konstrukcí a vybavení je stanoven na základě vnějšího vizuálního šetření a informací na místně příslušných úřadech.**

Technický stav objektu je špatný, odpovídá zvolenému konstrukčnímu systému, použitým materiálům, době a způsobu užívání, bez pravidelné údržby. Staticky významné poruchy nebyly zjištěny.

### 1.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11.4
Typ:	F1 – podsklepené do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Dřevěná oboustranně obíjená

### 1.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	4.2*2.8*2	=	23.52 m <sup>3</sup>
Vrchní stavba	3.7*5.3*2.2+1.5*1.3*2	=	47.04 m <sup>3</sup>
Zastřešení	4.2*2.8*1.7/2+4.2*2.8*0.9/2	=	15.29 m <sup>3</sup>
celkem =			85.85 m <sup>3</sup>

### 1.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.NP	3.7*5.3+1.5*1.3 21.56 m <sup>2</sup>	2.20 m
1.PP	4.2*2.8 11.76 m <sup>2</sup>	2.00 m

**1.5 Vybavení stavby**

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
<b>14.</b>	<b>Elektroinstalace</b> chybí	0.03100	100%	-0.031*1.852
<b>19.</b>	<b>Záchod</b> podstandard	0.00400	100%	-0.004
<b>21.</b>	<b>Vnitřní hygienické vybavení</b> podstandard	0.02600	100%	-0.026
<b>22.</b>	<b>Ostatní</b> chybí	0.03000	100%	-0.03*1.852
				-0.14297

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.14297) = 0.9228$$

**1.6 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 18a, tab.1)**

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
<b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi</b> Poptávka výrazně nižší než nabídka	1	-0.10
<b>2. Vlastnictví nemovitostí</b> Stavba na cizím pozemku	1	-0.05
<b>3. Vliv právních vztahů na prodejnost</b> Negativní – více spoluvlastníků	1	-0.05
Celkem		-0.20

$$I_t = 1 + \text{SUMA}(T_i) = 1 + -0.20 = 0.800$$
**1.7 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 18a, tab.3)**

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
<b>1. Životní prostředí a atraktivita oblasti</b> Oblíbené rekreační oblasti	4	0.15
<b>2. Přírodní lokalita</b> Les i vodní plocha v místě	4	0.05
<b>3. Poloha v zástavbě</b> Nevýhodná poloha, negativní prvky v okolí	1	-0.02
<b>4. Dopravní dostupnost</b> Bez možnosti příjezdu dvoustopých vozidel k hranici pozemku	1	-0.03
<b>5. Hromadná doprava</b> Špatná dostupnost	1	-0.02
<b>6. Parkovací možnosti</b> Špatné (na cizím pozemku)	1	-0.02
<b>7. Obchod a služby v okolí</b> Žádné	1	-0.05
<b>8. Sportoviště</b> Žádné	1	0.00

<b>9. Obyvatelstvo v okolí</b>	2	0.00
Bezproblémové okolí		
<b>10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti</b>	3	0.00
bez vlivu		
<b>11. Vlivy neuvedené</b>	1	-0.10
Vlivy snižující cenu – na kraji zástavby ve svahu		
<b>Celkem</b>		<b>-0.04</b>
$I_p = 1 + \text{SUMA}(P_i) = 1 + -0.04 = 0.960$		

**1.8 Výpočet  $I_v$  - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 20, tab.2)**

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota $V_i$
<b>0. Typ stavby a)</b>	3	F
Podsklepený - bez podkroví		
<b>1. Druh stavby</b>	2	0.00
Rekreační chata		
<b>2. Svislé konstrukce b)</b>	2	-0.03
Dřevěné oboustranně obíjené		
<b>3. Střešní konstrukce</b>	1	-0.01
Krov neumožňující zřízení podkroví		
<b>4. Napojení stavby na síť</b>	1	-0.06
Žádné napojení nebo pouze vlastní zdroj el. energie		
<b>5. Vybavení</b>	2	-0.06
Pouze suchý záchod mino stavbu		
<b>6. Vytápění stavby</b>	2	0.00
Lokální vytápění		
<b>7. Přísl.stavby (venk.úpr. a vedl.st. do 25m<sup>2</sup>)</b>	2	-0.04
Bez příslušenství		
<b>8. Výměra pozemků užívané se stavbou</b>	2	0.00
Do 400 m <sup>2</sup>		
<b>9. Kriterium jinde neuvedené</b>	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
<b>10. Stavebně- technický stav</b>	5	0.3200
Stavba ve špatném stavu (hodnota 0.40 vynásobena koef. s=0.8+0.00 pro stáří 40 let)		
<b>Celkem</b>		<b>-0.20</b>
(posl.položka se do sumy nezapočítává)		
$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + -0.20) \times 0.3200 = 0.256$		

**1.9 Výpočet ceny objektu (§ 26 vyhlášky)**

Index. prům. cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru	= Kč	<b>6.195,-</b>
Koeficienty:		
I: index cenového porovnání		x 0.1970
$I = I_t \times I_p \times I_v = 0.800 \times 0.960 \times 0.256$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	<b>1.220,41</b>
Cena za celý obestavěný prostor 85.85 m <sup>3</sup>	= Kč	<b>104.772,63</b>
<b>Rekreační chata č.e.138</b>	<b>Cena celkem Kč</b>	<b>104.773,-</b>

**CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE**

1) Rekreační chata č.e.138	<b>Kč</b>	<b>104.773,-</b>
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>Kč</b>	<b>104.773,-</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky</b>	<b>Kč</b>	<b>104.770,-</b>

# REKAPITULACE

## OBVYKLÁ CENA

Předmětem ocenění je ideální spoluvlastnický podíl ve výši  $\frac{1}{4}$  na dřevěné rekreační chatě č.e.138, realizované na pozemku jiného vlastníka, bez příslušenství. Vzhledem ke zvolené konstrukci, použitým materiálům, stáří stavby a dlouhodobé absenci údržby, je ve špatném technickém stavu. Chata je realizována ve východní části obce Hvozdnice, v blízkosti soutoku Vltavy a Sázavy.

Negativním faktorem ovlivňujícím obvyklou cenu je špatný technický stav, špatný přístup a skutečnost, že pozemek je jiného vlastníka. Pozitivním faktorem je fakt, že se nemovitost nalézá v oblíbené rekreační lokalitě, s dobrou dostupností Prahy.

K datu ocenění v dané lokalitě se nemovitosti daného typu prakticky nepronajímají, proto není při ocenění použita výnosová metoda. Nemovitost je oceněna podle platné oceňovací vyhlášky. Prováděcí vyhlášky k zákonu č.121/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.29/2000 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny porovnávacím způsobem, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovitosti, které jsou srovnatelné jen v některých z rozhodujících parametrů. Řada inzerátů je při tom řada vkládána opakovaně (tedy opět jako novinka), s již sníženou, často opakovaně sníženou, inzerovanou cenou (zatíženou o odměny makléřů a mnohdy ještě o „právní pomoc“). Z tohoto postupu inzerentů lze odvodit řadu skutečností, zejména pak nereálně vysoko nastavenou cenu k jednání. Za předpokladu, že tyto inzerované nemovitosti nejsou zatíženy věcným břemenem nebo jiným omezujícím právem, pak podle názoru znalec je jejich obvyklá cena v úrovni ceny zjištěné.

Z výše uvedeného je pro stanovení obvyklé ceny přihlédnuto k ceně zjištěné.

1) Cena zjištěná	Kč	104.770,-
------------------	----	-----------

---

Úkolem znalcem je stanovit obvyklou cenu ideálního spoluvlastnického podílu na nemovitosti ve výši  $\frac{1}{4}$ . Se znalostí komplikací s prodejem ideálního spoluvlastnického podílu, dále po konzultaci s realitními makléři lze konstatovat, že obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši  $\frac{1}{4}$  se pohybuje zpravidla kolem 20 – 25 % v závislosti na atraktivitě nemovitosti. Pro tento konkrétní případ, kdy oceňovanou nemovitostí je rekreační chata sice v oblíbené rekreační oblasti, ale bez vlastnictví pozemků a ve špatném technickém stavu, znalec odhaduje, že obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši  $\frac{1}{4}$  na nemovitosti činí přibližně 20 % z celkové ceny nemovitosti.

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,  
že obvyklá cena oceňovaného podílu ¼ na nemovitosti -  
rekreační chatka č.e.138 na pozemku p.č.st.396  
v obci Hvozdnice, katastrální území Hvozdnice (kód:650323) je:**

**20 000,- Kč**

Slovy: dvacet tisíc Kč

**Uvedená obvyklá cena nemovitosti  
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

**Rizika**

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů existuje
- objekt je realizován na okraji zastavěného území, bez rizika
- objekt se nenachází v území, kde je nutné uvažovat s možností přírodních katastrof
- na nemovitosti nevážnou žádná práva, ani závady, které by měly vliv na cenu obvyklou.
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zástavní právo exekutorské)

**Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:**

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky:  
celé nemovitosti: 104.770,- Kč  
ideálního spoluvlastnického podílu ¼: 26.190,- Kč
2. Cena obecná, za níž je nemovitost v dražbě prodejná:  
ideální spoluvlastnický podíl ¼: 20.000,- Kč
3. Na nemovitosti nevážnou žádná práva, ani závady, které by měly vliv na cenu obvyklou.

**Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.**

V Praze, dne 4. října 2013

.....  
vypracoval

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 5383-167/2013.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

**Ing. Jan Melš**  
*znalec a odhadce*  
Bítovská 1227  
140 00 Praha 4 – Michle  
tel. 603 25 39 38  
e-mail: jan.mels@atlas.cz