

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1985-100-2020

spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 z rekreační chaty č. e. 23, postavené na pozemku parc. č. st. 286 (vlastník Lesy ČR, s.p.), včetně veškerého příslušenství s evidencí na LV č. 742 pro katastrální území Březník, obec Březník, okres Třebíč



NEMOVITÁ VĚC:	Rekreační chata č. ev. 23
Katastrální údaje :	Kraj Vysočina, okres Třebíč, obec Březník, k. ú. Březník
Adresa:	Březník č. ev. 23, 675 74 Březník
VLASTNICKÉ ÚDAJE:	
	Vlasta Kubešová, č. p. 30, 671 73 Tulešice, LV: 742, podíl: 1 / 2 Pavel Podrazil, Vinohradní 383, 691 67 Šakvice, LV: 742, podíl: 1 / 2
OBJEDNATEL:	Exekutorský úřad Brno-město, JUDr. Karel Urban
Adresa:	Minská 54, 616 00 Brno
ZHOTOVITEL:	Ing. Tomáš Dostál
Adresa:	Zahradní 479/25, 674 01 Třebíč
	IČ: 47355999 telefon: 774800820 e-mail: tdostal@znalci.net
ÚČEL OCENĚNÍ:	Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)

OBVYKLÁ CENA	160 000 Kč
---------------------	-------------------

Stav ke dni: 25. 9. 2020

Datum místního šetření: 25. 9. 2020

Za přítomnosti: znalec

Počet stran: 18

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

V Třebíči, dne 5. 10. 2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 z nemovitosti - rekreační chaty č. e. 23, která je postavena na pozemku jiného vlastníka parc. č. st. 286, včetně veškerého příslušenství ve stavu ke dni 25. 9. 2020. Nemovitost je evidována na LV č. 742 pro katastrální území Březník, obec Březník, okres Třebíč.

Přehled podkladů

- Usnesení o ustanovení znalcem vydané Exekutorským úřadem Brno ze dne 17. 7. 2020 ve věci č.j. 97 EX 7140/10 pro JUDr. Karel Urban, soudní exekutor
- informace o stavbě a pozemcích z databáze ČÚZK dle LV č. 742 a LV č. 712 pro k. ú. Březník, obec Březník, okres Třebíč, vyhotovené dne 25. 9. 2020, tj s platností ke dni ocenění, které byla vyhotoveny certifikovaným dálkovým přístupem do databáze ČÚZK
- kopie katastrální mapy předmětného území pro k. ú. Březník, obec Březník, okres Třebíč, mapový list KMD, vyhotovená dálkovým přístupem do databáze ČÚZK
- informace a údaje sdělené objednatelem znaleckého posudku před zahájením prací, na ocenění a v jejich průběhu
- informace a údaje získané při místním šetření, včetně vyjádření sousedů a dalších vlastníků v lokalitě
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě při místním šetření
- zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku ze dne 17. 6. 1997
- vyhláška č. 441/2013 Sb. min. financí České republiky ze dne 17. 12. 2013, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., ze dne 19. 9. 2014, vyhlášky č. 345/2015 Sb., ze dne 10. 12. 2015, vyhlášky č. 53/2016 Sb., ze dne 8. 2. 2016, vyhlášky č. 443/2016 Sb., ze dne 19. 12. 2016, vyhlášky č. 457/2017 Sb., ze dne 14. 12. 2017 a vyhlášky č. 188/2019 Sb., ze dne 24. 7. 2019
- žádné další doklady ani dokumentace nebyly předloženy

K zaměření nemovitosti a následnému zpracování znaleckého posudku byly užity běžné technické pomůcky (laserový dálkoměr, 30 m ocelové pásmo, měřicí tyč, 3 m svinovací metr), platný oceňovací předpis a odborná literatura. Výsledný znalecký posudek byl zpracován na PC/AT pomocí softwarového vybavení firmy Pluto Olt.

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceňované nemovitosti, rekreační chatě č. e. 23 postavené na pozemku jiného vlastníka parc. č. st. 286 a veškerému příslušenství v k. ú. Březník, obec Březník, okres Třebíč, je ke dni ocenění zapsáno ve prospěch:

Kubešová Vlasta, podíl: 1/2

id. 416113/416, trvale bytem Tulešice 30, 671 73 Tulešice

Podražil Pavel, podíl: 1/2

id. 680530/0678, trvale bytem Vinohradní 383, 691 67 Šakvice

Dle zápisu v Katastru nemovitostí a dle zjištění znalce jsou vlastnická práva k oceňované nemovitosti (spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 z ní) omezena Zástavním právem exekutorským, Nařízením exekuce a sní spojeným Exekučním příkazem k prodeji nemovitosti. Na tato omezení není brán zřetel, neboť neovlivňují výši ceny v místě a čase obvyklé. Omezení věcnými břemeny, ani žádná jiná omezení vlastnických práv s vlivem na tržní cenu nemovitosti nejsou známa.

Místopis

Status: Obec
Typ sídla: Ostatní obce
ZUJ (kód obce): 590380
NUTS5: CZ0634590380
LAU 1 (NUTS 4): CZ0634 - Třebíč
NUTS3: CZ063 - Kraj Vysočina
NUTS2: CZ06 - Jihovýchod
Obec s rozšířenou působností: Náměšť nad Oslavou
Katastrální plocha (ha): 1354
Počet bydlících obyvatel k 31.1.2018: 685
Nadmořská výška (m n.m.): 370
Zeměpisné souřadnice: 49.1502947N, 16.1826128E
První písemná zpráva (rok): 1 237
PSČ: 675 74

Březník patří ke středně velkým obcím v lokalitě, která je zaměřena především na zemědělskou produkci. Obec leží asi 25 km východním směrem od bývalého okresního města Třebíče. Od nejbližšího města s rozšířenou působností obecních úřadů, Náměště nad Oslavou je vzdálena asi 5 km jihovýchodním směrem. Dopravní dostupnost je standardní. V místě je možnost napojení na veškeré inženýrské sítě.

Celkový popis

Předmětem ocenění je rekreační chata č. e. 23, která je postavena na pozemku jiného vlastníka parc. č. st. 286, včetně veškerého příslušenství, evidováno na LV č. 742 pro katastrální území Březník, obec Březník, okres Třebíč.

Nemovitost se nachází vzdušnou čarou asi 800 m severovýchodním směrem od obce Kladeruby nad Oslavou, na hranici k. ú. Březník, asi 40 m severně od koryta řeky Oslavy v rekreační oblasti Skřípina. Dopravní dostupnost je slabší, finální dostupnost po nezpevněné cestě. Lokalita leží v mírně svažitém, na jihozápad orientovaném území, které není zasaženo žádnými negativními vlivy. Chata byla postavena v roce 1961, je jednopodlažní na kamenné podezdívce a je zastřešena nízkou sedlovou střechou bez možnosti zřízení podkroví. Příslušenství rekreační chaty tvoří pouze zpevněná plocha, ohniště a opěrná zídka v okolí chaty.

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rekreační chata Březník č. e. 23

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rekreační chata, Březník č. e. 23

OCENĚNÍ

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,04
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,727}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,010}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreční oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	IV	0,07
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	I	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti	II	0,00

komerčního využití		
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,893}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,649}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,902}$$

Zjištění základní ceny stavebních pozemků pro k.ú. Březník

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **990,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{250,00 \text{ Kč/m}^2}$$

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rekreační chata Březník č. e. 23

Věcná hodnota dle THU

Předmětem ocenění je rekreační chata č. e. 23, která je postavena na pozemku jiného vlastníka parc. č. st. 286, včetně veškerého příslušenství ve stavu ke dni 25. 9. 2020. Nemovitost je evidována na LV č. 742 pro katastrální území Březník, obec Březník, okres Třebíč.

Základní popis stavby a jejího příslušenství:

Nemovitost se nachází vzdušnou čarou asi 800 m severovýchodním směrem od obce Kladeruby nad Oslavou, na hranici k. ú. Březník, asi 40 m severně od koryta řeky Oslavy v rekreační oblasti Skřípina. Dopravní dostupnost je slabší, finální dostupnost po nezpevněné cestě. Lokalita leží v mírně svažitém, na jihozápad orientovaném území, které není zasaženo žádnými negativními vlivy. Chata je postavena na kamenné podezdívce, není podsklepena, má jedno obytné podlaží a je zastřešena nízkou sedlovou střechou bez možnosti zřízení podkroví. Příslušenství rekreační chaty tvoří pouze zpevněná plocha, ohniště a opěrná zídka v okolí chaty. Chata i venkovní úpravy jsou postaveny na cizím pozemku, konkrétně na pozemku parc. č. st. 286 ve vlastnictví Lesů ČR s.p.

Dispoziční řešení stavby:

1. NP: přístup ze severovýchodní strany přes přístavbu, hlavní prostor chaty nedělený, denní místnost, kuchyňka, předpokládám suchý záchod z verandy, zastřešená otevřená veranda.

Stáří, technický stav a provedené rekonstrukce:

Dle stavu konstrukcí a dostupných informací se jedná o rekreační chatu, která byla dokončena v roce 1961 a její stáří ke dni ocenění je 59 let. Jedná se o původní podnikovou chatu Transporty Břeclav, která byla v roce 2001 převedena do soukromého vlastnictví. Předpokládám rekonstrukci střešní krytiny a úpravy povrchů, ostatní pouze pod standardní údržbou, v posledním období bez údržby a bez trvalého užívání.

Konstrukční provedení stavby:

Chata je postavena na kamenné podezdívce. Nosná konstrukce je zděná, betonová, obložená palubkou, částečně dřevěná konstrukce. Stropy jsou dřevěné trámové, dřevěné podbití. Střecha je převážně nízká sedlová, dřevěný sbíjený krov, střešní krytinou je trapézový plech. Klempířské konstrukce jsou provedeny kompletně z pozinkovaného plechu. Úprava povrchů je impregnačním nátěrem a vápennou omítkou, podezdívka řešena vyspárováním. Podlahy předpokládám ve standardu, betonové se standardním povlakem z PVC. Dveře jsou dřevěné, plné, nebo náplňové, osazené do ocelových zárubní. Okna jsou dřevěná, opatřena okenicemi. Veranda je otevřená, pouze zastřešená. Vytápění předpokládám lokální na tuhá paliva. Elektroinstalace je provedena světelného i motorového el. proudu, bleskosvod není proveden. Jiné napojení na IS není provedeno. Zdrojem vody je lokální zdroj, a sice kopaná studna na sousedním pozemku. Ostatní vybavení chaty není provedeno.

V systému oceňování staveb a stavebních objektů tvoří významnou oblast oceňování záměrů staveb ve stadiu plánování a propočtů stavebních nákladů. Cenové ukazatele nebo také ceny podle účelových jednotek jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku, odpovídající danému druhu staveb.

Věcná hodnota nemovitosti je stanovena, jako nákladová hodnota dle technicko - hospodářských ukazatelů (THU). Jedná se tedy o ocenění v rámci agregovaných položek za jednotlivé konstrukční prvky stavby, které představují určitý objemový podíl z celkové stavby. Jednotková cena za 1 m³ obestavěného prostoru stavby byla získána z údajů Českých stavebních standardů a jejich cenových ukazatelů, a to průměrem mezi cenou za zděnou a dřevěnou nosnou konstrukcí rekreačních objektů, se specifikací na rekreační chatu, a činí 6 860 Kč/m³ obestavěného prostoru. Hodnota je upravena koeficientem 1,15 na převis poptávky nad nabídkou (úprava na preferenci lokality na realitním trhu). Tato metoda ocenění byla použita pro stanovení věcné hodnoty chaty, jako hlavní metoda nákladového ocenění.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	$5,60*5,00+3,30*0,20+2,80*1,50+3,30*3,80 =$	45,40
		2,45 m
		45,40 m²

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	$(5,60*5,00+3,30*0,20+2,80*1,50)*(0,30+2,45)+3,30*3,80*1,00 =$
		102,91
Z	Zastřešení	$(5,60*5,00+3,30*0,20+2,80*1,50+3,30*3,80)*(0,30+1,05/2) =$
		37,46
Obestavěný prostor - celkem:		140,36 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	Betonové a kamenné, izolace
2. Podezdívka jen u typu I	zděná z kamene
3. Obvodové stěny	zděné, částečně dřevěné
4. Stropy	dřevěné polospalné
5. Zastřešení	krov dřevěný neumožňující podkroví
6. Krytina	plechová pozinkovaná
7. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
8. Úprava povrchů	impregnační nátěr, vyspárování
9. Schodiště	dřevěné
10. Dveře	hladké plné dveře
11. Okna	dřevěná okna
11. Okna	jednoduchá
12. Podlahy	PVC
13. Vytápění	lokální
14. Elektroinstalace	světelná třífázová
15. Rozvod vody	chybí
16. Zdroj teplé vody	chybí
17. Rozvod propan-butanu	chybí
18. Kanalizace	chybí
19. Záchod	chybí
20. Okenice	okenice
21. Vnitřní vybavení	standard
22. Ostatní	standard

Jednotková cena	7 889 Kč/m ³
Množství	140,36 m ³
Reprodukční cena	1 107 300 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,70	85 262	85 262	7,48
2. Podezdívka jen u typu I	4,00	44 292	68 320	5,99
3. Obvodové stěny	27,40	303 400	303 400	26,62
4. Stropy	10,20	112 945	112 945	9,91
5. Zastřešení	7,00	77 511	77 511	6,80
6. Krytina	5,00	55 365	68 143	5,98
7. Klempířské konstrukce	0,80	8 858	8 858	0,78
8. Úprava povrchů	10,10	111 837	111 837	9,81
9. Schodiště	1,20	13 288	13 288	1,17
10. Dveře	3,20	35 434	35 434	3,11
11. Okna	5,10	56 472	28 236	2,48
11. Okna	5,10	56 472	28 236	2,48
12. Podlahy	4,00	44 292	44 292	3,89
13. Vytápění	3,30	36 541	36 541	3,21
14. Elektroinstalace	3,20	35 434	35 434	3,11
15. Rozvod vody	0,00	0	0	0,00

16. Zdroj teplé vody	0,00	0	0	0,00
17. Rozvod propan-butanu	0,00	0	0	0,00
18. Kanalizace	0,00	0	0	0,00
19. Záchod	0,40	4 429	0	0,00
20. Okenice	1,90	21 039	21 039	1,85
21. Vnitřní vybavení	2,80	31 004	31 004	2,72
22. Ostatní	2,70	29 897	29 897	2,62
Upravená reprodukční cena			1 139 677 Kč	
Množství			140,36 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			8 120 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	45
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	140,36
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	8 120
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 120
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 139 723
Stáří	roků	59
Další životnost	roků	21
Opotřebení	%	64,10
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	409 161

Věcná hodnota vlastnického podílu o velikosti id. 1/2 stavby činí: 204 600,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rekreační chata Březník č. e. 23

Oceňovaná nemovitá věc

Předmětem ocenění je rekreační chata č. e. 23, která je postavena na pozemku jiného vlastníka parc. č. st. 286, včetně veškerého příslušenství ve stavu ke dni 25. 9. 2020. Nemovitost je evidována na LV č. 742 pro katastrální území Březník, obec Březník, okres Třebíč.

Dispoziční řešení, konstrukční prvky, jejich provedení a opotřebení je popsáno v oddíle ocenění nemovitosti zjištěnou cenou.

V porovnávací metodě budou, jako srovnávací nemovitosti, použity rekreační chaty postavené v menších chatových koloniích, které jsou ve srovnatelné lokalitě, a jejich konstrukční podobnost je vysoká.

Použitý porovnávací etalon: užitná plocha (% ze zastavěné plochy jednotlivých podlaží, podle klíče: užitná plocha 1. PP (technického podlaží) ve výši 40 % zastavěné plochy (ZP), 1. NP ve výši 80 %, podkroví ve výši 60 % ZP.

Tento etalon je nadstandardně reprezentativní, neboť se nejvíce blíží skutečné podlahové ploše porovnávacích nemovitostí, kterou nelze přesně zjistit a dojde tak k porovnání skutečně využitelné plochy při eliminaci ploch se sníženou využitelností pro rekreace. Pro zvýšení přesnosti byly navíc pro porovnání použity rekreační chaty se stejně využitým obestavěným prostorem (nepodsklepené, nebo částečně podsklepené jednopodlažní chaty).

Rekapitulace:

Zastavěná plocha chaty: 45,40 m², Užitná plocha chaty: 45,40 * 0,80 = 32,60 m², stavební

pozemek: není součástí, pozemek ve funkčním celku není součástí. Příslušenství: venkovní úpravy, přípojka, zpevněná plocha, opěrná zídka a ohniště. Parkování: venkovní trakt.

Užitná plocha:	36,32 m ²
Obestavěný prostor:	140,40 m ³
Zastavěná plocha:	45,40 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: 1. Rekreační chata Březník

Lokalita: Březník

Popis: Popis porovnávací nemovitosti:

rekreační chata stojící v sousední oceňované nemovitosti, ve stejné lokalitě, jihovýchodním směrem od oceňované chaty. Je postavena na pozemku jiného vlastníka (Lesy ČR, s.p.) a její příslušenství je tvořeno venkovními úpravami standardního rozsahu (zpevněná plocha, ohniště, udírna) a v malém rozsahu rovněž okrasné dřeviny, které doplňují relaxační zónu. Dostupnost slabší, finální dostupnost mírně zhoršená, shodná lokalita, bez úpravy.

Dispoziční řešení:

1. NP: zádveří, kuchyňka, obývací pokoj (společenská místnost), ložnice, příruční sklad, WC s umývadlem.

Celkový popis a vyhodnocení srovnávacích koeficientů:

jedná se o rekreační chatu v k. ú. Březník na pozemku, který je ve vlastnictví jiného subjektu. Shodná lokalita, zejména z hlediska rekreace, bez úpravy.

Stáří chaty ve výši 60 let je srovnatelné s oceňovanou nemovitostí, chata však prošla v roce 2002 rekonstrukcí (zřízení sociálního zázemí, instalace, částečně podlahy, izolace, úpravy povrchů a uzavření verandy stěnami včetně instalace plastových oken). Velmi dobrý stav, výrazná úprava koeficientem opotřebení ve výši 0,80 ve prospěch porovnávané nemovitosti.

Vybavení chaty je rovněž na vyšší úrovni, chata má sociální zázemí, vybavení kuchyně je na vyšší úrovni, chemický záchod, celková úprava koeficientu vybavení ve výši 0,85 ve prospěch porovnávací nemovitosti.

Příslušenství je mírně vyšší, venkovní úpravy mírně vyššího rozsahu v lepším provedení, bez pozemku, celkově mírná úprava ve prospěch porovnávací nemovitosti. Situace na lokálním realitním trhu shodná, realizace prodeje v roce 2020 (dle informace sousedů prodáno ve říjnu 2020).

Rekapitulace:

Zastavěná plocha chaty: 46,00 m², Užitná plocha: 46,00 * 0,80 = 36,80 m², stavební pozemek v jiném vlastnictví, bez pozemku ve funkčním celku. Příslušenství: VÚ, přístřešek, napojení na IS. Parkování: venkovní trakt.

Užitná plocha: 36,80 m²

Použité koeficienty:

K1 místa - shodná lokalita	1,00
K2 opotřebení - výrazně nižší	0,80
K3 vybavení - vyšší	0,85
K4 příslušenství - mírně lepší	0,95
K5 trhu - shodná situace	1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c: místa - shodná lokalita; opotřebení - výrazně nižší; vybavení - vyšší; příslušenství - mírně lepší; trhu - shodná situace;

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
680 000	36,80	18 478	0,65	12 011

Název: 2. Rekreační chata Kuroslepy

Lokalita: Kuroslepy

Popis: Popis porovnávací nemovitosti:

rekreační chata ležící na východní hranici shodné chatové kolonie a stejné lokalitě asi 200 m od hranice k. ú. Březník v k. ú. Kuroslepy, ve vzdálenosti asi 900 m jihovýchodním směrem od oceňované chaty. Je postavena na pozemku jiného vlastníka (Lesy ČR, s.p.) a její příslušenství je tvořeno venkovními úpravami standardního rozsahu ve špatném stavu. Dostupnost srovnatelná, finální dostupnost zhoršená, lepší pěší dosažitelnost od silnice č. 392 (Skřípský mlýn), srovnatelná lokalita, bez úpravy.

Dispoziční řešení:

1. PP: garáž, sklep, sklad.

1. NP: přístup přes venkovní schody na jihovýchodním průčelí, zádveří, vstup do obytné místnosti, vlevo okna na štítu, vzadu kuchyň, na protilehlém štítu je schodiště do podkroví a záchod

Podkroví: schodiště, malá galerie se skladovacím prostorem, obytný nedělený prostor s okny na obou štítech.

s umývadlem.

Celkový popis a vyhodnocení srovnávacích koeficientů:

jedná se o rekreační chatu v k. ú. Kuroslepy na pozemku, který je ve vlastnictví jiného subjektu. Shodná lokalita, zejména z hlediska rekreace, bez úpravy.

Stáří chaty ve výši 60 let je mírně srovnatelné s oceňovanou nemovitostí, chata však vzhledem k absenci údržby a trvalého užívání po delší čas ve velmi špatném stavu, v podstatě před rekonstrukcí. Kvalitně provedená spodní stavba, ostatní dřevěné ve špatném stavu, nutná výměna výplní otvorů, střechy, úpravy povrchů, podlah, instalací. Velmi špatný stav, výrazná úprava koeficientem opotřebení ve výši 1,25 ve prospěch oceňované nemovitosti.

Vybavení chaty je rovněž na slabší úrovni, v podstatě odstraněno, bez vybavení, celková úprava koeficientu vybavení ve výši 1,20 ve prospěch oceňované nemovitosti.

Příslušenství je mírně slabší, venkovní úpravy ve špatném stavu, bez pozemku, celkově bez úpravy.

Vstupní cena z ocenění pro účely exekučního řízení, které aktuálně probíhá. Situace na lokálním realitním trhu shodná, realizace ceny obvyklé v roce 2020.

Rekapitulace:

Zastavěná plocha chaty: 42 m², Užitná plocha: 42,00 * 0,40 + 42,00 * 0,80 + 42,00 * 0,60 = 75,60 m², stavební pozemek v jiném vlastnictví, bez pozemku ve funkčním celku. Příslušenství: VÚ, přístřešek, napojení na IS. Parkování: garáž, venkovní trakt.

Užitná plocha: 75,60 m²

Použité koeficienty:

K1 místa - sousední lokalita, bez úpravy 1,00

K2 opotřebení - vyšší	1,25
K3 vybavení - slabší	1,20
K4 příslušenství - bez vlivu	1,00
K5 trhu - shodná situace, OC 2020	1,00



Zdroj: Kupní smlouva 2017

Zdůvodnění koeficientu K_c: místa - sousední lokalita, bez úpravy; opotřebení - vyšší; vybavení - slabší; příslušenství - bez vlivu; trhu - shodná situace, OC 2020;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
600 000	75,60	7 937	1,50	11 906

Název: 3. Rekreační chata Krahulov

Lokalita: rybník Steklý

Popis: Popis porovnávací nemovitosti:

rekreační chata stojící v individuální zástavbě, asi 5 km jihozápadním směrem od okraje města Třebíč. Leží mezi obcemi Krahulov a Hvězdoňovice v chatářské oblasti kolem rybníka Steklý. Díky svému položení a dopravní dostupnosti je velmi vyhledávanou rekreační lokalitou.

Rekreační chata je situována v linii západ-východ a nachází se nedaleko hráze již zmiňovaného rybníka na okraji chatové osady. V lokalitě je asi 60 chat. Přístup je po neuzpevněné komunikaci, která vede od silniční komunikace mezi obcemi Krahulov a Hvězdoňovice.

Chata je dřevěná, není podsklepena, má jedno nadzemní podlaží a stavebně neupravený malý půdní prostor pod nízkou sedlovou střechou s velmi mírným spádem, který neumožňuje zřízení podkroví. Vrchní stavba je postavena jako netypová dřevěná oboustranně obíjená chata.

Dostupnost individuálně standardní, železnice (podstandard, asi 2 km).

Dispoziční řešení:

1. NP: přístup do chaty je ze západního průčelí přes zádvevní prostor, do prostoru kuchyně s jídelním koutem. Přes další dveře je přístup do větší obytné místnosti, která slouží současně jako společenská místnost a ložnice.

Celkový popis a vyhodnocení srovnávacích koeficientů:

jedná se o rekreační chatu v k. ú. Krahulov na vlastním stavebním pozemku, který je ve vlastnictví majitele stavby. Srovnatelná lokalita (umístění stavby, rekreace), nachází se dále od oceňované nemovitosti, v lepší dopravní dostupnosti města, mírná úprava polohovým koeficientem na preferenci lokality na realitním trhu.

Postavena 1971, stáří chaty ve výši 49 let je nižší, nižší opotřebení. Je proveden přívod vody z vlastní vrtané studny, která je na jihozápad od chaty. Ohřev vody není zajištěn. Záchod je suchý mimo chatu. Elektroinstalace je světelná i motorová s pojistkami, bleskosvod zde není proveden. Chata je bez dalšího vnitřního vybavení, mírně vyšší vybavení v porovnání s oceňovanou nemovitostí, celková úprava koeficientu vybavení ve výši 0,90 ve prospěch porovnávací nemovitosti.

Příslušenství je vyšší, zejména vzhledem k výměrám pozemků, stavební pozemek 46 m², pozemek ve funkčním celku o výměře 416 m², venkovní úpravy vyššího rozsahu (vrtaná studna) a provedení.

Situace na lokálním realitním trhu shodná, realizace prodeje v roce 2020.

Rekapitulace:

Zastavěná plocha chaty: 46,00 m², Užitná plocha: 46,00 * 0,80 = 36,80 m², stavební pozemek 46 m² a další pozemek ve shodném vlastnictví. Příslušenství: VÚ, dřevník, napojení na vodu, suchý záchod, v malé míře i trvalé porosty. Parkování: venkovní trakt.

Užitná plocha: 36,80 m²

Použité koeficienty:

K1 místa - mírně lepší lokalita	0,95
K2 opotřebení - nižší	0,90
K3 vybavení - mírně vyšší	0,90
K4 příslušenství - vyšší	0,90
K5 trhu - shodná situace, 2020	1,00



Zdroj: Kupní smlouva 2020

Zdůvodnění koeficientu K_c: místa - mírně lepší lokalita; opotřebení - nižší; vybavení - mírně vyšší; příslušenství - vyšší; trhu - shodná situace, 2020;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
590 000	36,80	16 033	0,69	11 063

Název: 4. Rekreační chata Zahrádka

Lokalita: osada Zátíší, řeka Oslava

Popis: Popis porovnávací nemovitosti:

rekreační chata v chatové osadě Zátíší, k. ú. Zahrádka, stojící v individuální zástavbě, vzdušnou čarou asi 12 km severozápadním směrem od oceňované nemovitosti. Leží asi 3 km severně od obce Zahrádka v chatářské oblasti zejména výhodné pro rybaření, blízkost lesa i řeky Oslavy.

Přístup je po zpevněné komunikaci, která vede ze Zahrádky, kde se napojuje na silnici vedoucí do Náměště nad Oslavou.

Chata je dřevěná, podsklepena, má jedno nadzemní podlaží zastřešena nízkou sedlovou střechou bez možnosti podkrovní. Vrchní stavba je postavena jako netypová dřevěná oboustranně obíjená chata.

Dostupnost individuálně standardní, železnice (podstandard, Studenec asi 5 km).

Dispoziční řešení:

Suterén: sklep, WC, výška 2,20 m.

1. NP: přístup do chaty je z jihozápadního průčelí přes zádvevní prostor, který je prosvětlen a plní současně funkci zastřešené a uzavřené terasy. Přes další dveře je přístup do obytné části chaty, kde je jedna hlavní místnost, která slouží současně jako společenská místnost a ložnice. Naproti přepaženému prostoru pro spaní, který je při severovýchodním průčelí, se nachází malá kuchyňka.

Celkový popis a vyhodnocení srovnávacích koeficientů:

jedná se o rekreační chatu na vlastním stavebním pozemku, který je ve vlastnictví majitele stavby. Srovnatelná lokalita (umístění stavby, rekreace), nachází se dále od oceňované nemovitosti, v lepší dopravní dostupnosti města, mírná úprava polohovým koeficientem na preferenci lokality na realitním trhu.

Chata je bez dalšího vnitřního vybavení. Byla postavena v roce 1966 a její stáří ke

dni ocenění je tedy 44 let. Vzhledem k lepší údržbě má nižší opotřebení. V chatě není proveden rozvod vody ani odkanalizování. Záchod je suchý. Elektroinstalace je světlá i motorová s pojistkami, bleskosvod zde není proveden. Chata je bez dalšího vnitřního vybavení, srovnatelné vybavení v porovnání s oceňovanou nemovitostí, celkově bez úpravy koeficientem vybavení.

Příslušenství je vyšší, zejména vzhledem k výměrám pozemků, stavební pozemek 36 m², pozemek ve funkčním celku o výměře 397 m², venkovní úpravy obdobného rozsahu.

Situace na lokálním realitním trhu shodná, realizace prodeje v roce 2020.

Rekapitulace:

Zastavěná plocha chaty: 36,00 m², Užitná plocha: 36,00 * 0,40 + 36,00 * 0,80 = 43,20 m², stavební pozemek 36 m² a další pozemek ve shodném vlastnictví.

Příslušenství: VÚ, udírna, suchý záchod, celkově výrazně vyšší příslušenství.

Parkování: venkovní trakt.

Užitná plocha: 43,20 m²

Použité koeficienty:

K1 místa - srovnatelná lokalita, lepší dostupnost	1,05
K2 opotřebení - mírně nižší	0,95
K3 vybavení - srovnatelné	1,00
K4 příslušenství - nižší	0,90
K5 trhu - shodná situace, 2019	1,00



Zdroj: Kupní smlouva 2019

Zdůvodnění koeficientu K_c: místa - srovnatelná lokalita, lepší dostupnost; opotřebení - mírně nižší; vybavení - srovnatelné; příslušenství - nižší; trhu - shodná situace, 2019;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
520 000	43,20	12 037	0,90	10 833

Název: 5. Rekreační chata Čikov

Lokalita: Čikov, řeka Oslava

Popis: Popis porovnávací nemovitosti:

rekreační chata v chatové osadě asi 1000 m severozápadně od zastavěné hranice Naloučan, v k. ú. Čikov, stojící v zástavbě levého břehu Oslavy, vzdušnou čarou asi 11 km severozápadním směrem od oceňované nemovitosti. Rekreační potenciál zejména pro rybáře, dobrá dostupnost lesa.

Přístup je po zpevněné komunikaci mezi Naloučany a Čikovem, kolem Čikovské myslivny, finálně nezpevněná polní a lesní cesta.

Chata je dřevěná, částečně podsklepena, částečně na kamenné podezdívce, má jedno nadzemní podlaží zastřešena nízkou sedlovou střechou bez možnosti podkroví. Vrchní stavba je postavena jako dřevěná oboustranně obíjená chata.

Dostupnost individuálně standardní, autobus (standard, Naloučany, asi 1,5 km).

Dispoziční řešení:

Suterén: sklep, příruční sklad, světlá výška 2,00 m.

1. NP: přístup do chaty je z východního štítu, který je dostupný po venkovním schodišti, vstup do zasklené a uzavřené verandy a dále do obytné části chaty, kde je obytná místnost s jídelním koutem a příčkou oddělená kuchyňka. Mimo chatu je suchý záchod.

Celkový popis a vyhodnocení srovnávacích koeficientů:

jedná se o rekreační chatu na vlastním stavebním pozemku, který je ve vlastnictví majitele stavby. Srovnatelná lokalita (umístění stavby, rekreace), nachází se v mírně lepší finální dopravní dostupnosti, ostatní srovnatelné, velmi mírná úprava polohovým koeficientem na přístup.

Chata je bez dalšího vnitřního vybavení. Byla postavena v roce 1958 a její stáří ke dni porovnání je 62 let. Vzhledem k lepší údržbě má mírně nižší opotřebení. V chatě není proveden rozvod vody ani odkanalizování. Záchod je suchý. Elektroinstalace je světelná i motorová, bleskosvod chybí. Chata je bez dalšího vnitřního vybavení, srovnatelné vybavení v porovnání s oceňovanou nemovitostí, celkově bez úpravy koeficientem vybavení.

Příslušenství je vyšší, zejména vzhledem k vlastnictví pozemku, stavební pozemky 36 + 4 m², pozemek ve funkčním celku není, venkovní úpravy vyššího rozsahu. Úprava ve prospěch porovnávací nemovitosti na příslušenství. Situace na lokálním realitním trhu shodná, realizace prodeje v roce 2020.

Rekapitulace:

Zastavěná plocha chaty: 36,00 m², Užitná plocha: 24,00 * 0,40 + 36,00 * 0,80 = 38,40 m², stavební pozemek 40 m². Příslušenství: VÚ, suchý záchod, dřevník, celkově vyšší příslušenství. Parkování: venkovní trakt.

Užitná plocha: 38,40 m²

Použité koeficienty:

K1 místa - srovnatelná lokalita, lepší dostupnost	0,95
K2 opotřebení - mírně nižší	0,95
K3 vybavení - srovnatelné	1,00
K4 příslušenství - nižší	0,92
K5 trhu - shodná situace, 2020	1,00



Zdroj: Kupní smlouva 2020

Zdůvodnění koeficientu K_c: místa - srovnatelná lokalita, lepší dostupnost; opotřebení - mírně nižší; vybavení - srovnatelné; příslušenství - nižší; trhu - shodná situace, 2020;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
560 000	38,40	14 583	0,83	12 104

Minimální jednotková porovnávací cena	10 833 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 583 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	12 104 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	11 583 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	36,32 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	420 695 Kč

Porovnávací hodnota vlastnického podílu o velikosti id. 1/2 stavby činí: 210 300,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota id. 1/2	210 300 Kč
Věcná hodnota id. 1/2	204 600 Kč

Obvyklá cena bez zohlednění vlastnického podílu na trhu: 210 000,- Kč

Stanovení ceny v místě a čase obvyklé vlastnického podílu:

Obchodovatelnost spoluvlastnického podílu na nemovitých věcech je oproti obchodovatelnosti celé nemovitosti zhoršená, a cena takového podílu neodpovídá stejnému podílu z ceny celku, stanovené aritmeticky.

Problematiku ocenění vlastnického podílu na nemovitosti řeší Znalecký standard POSN č. 11, publikovaný Asociací znalců a odhadců ČR.

Zde se uvádí, že stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu je obvykle nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání.

V návrhu řešení se uvádí: obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec reálně užívat (např. rodinný dům s jedním bytem, bytová jednotka). Vliv na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má a) typ nemovité věci a b) výše spoluvlastnického podílu: a) typ nemovité věci: U nemovitých věcí komerčních (přinášejících výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, zemědělské pozemky, je obvyklá cena spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitá věc přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu. U nemovitých věcí nekomerčních (např. byty, rodinné domy, stavební pozemky, rekreační stavby) je omezení výrazně větší, rozbor viz níže. b) výše spoluvlastnického podílu: Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykovávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník.

Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu.

Závěr: v databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a netypičnosti, prakticky nenacházejí. Výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu navrhuje stanovovat následovně: Komerční nemovité věci: většinový podíl - snížení aritmetického podílu do 5 %, menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 5 - 10 %. Nekomerční nemovité věci: většinový podíl - snížení aritmetického podílu o 15 - 20 %, menšinový a poloviční podíl - snížení aritmetického podílu o 20 - 40 %.

Dle mého názoru je obvyklá cena spoluvlastnického podílu v těchto souvislostech nižší, než je jeho numerické vyjádření. Navíc v současné době dochází k odkupu spoluvlastnických podílů prakticky jen mezi ostatními spoluvlastníky, případně se spekulativním záměrem rizikovými investory. Běžný realitní trh takové obchody v podstatě nezná, poptávka po nich vlastně neexistuje. Za dominantní problematické body, které potenciální zájemci o koupi spoluvlastnického podílu vnímají, považují:

1. nutnost shody v otázce nákladů vynakládaných na opravy a rekonstrukce a jejich pořadí
2. nutnost shody na osobě, která stavební práce bude férově zadávat či řídit
3. nutnost souhlasu ostatních vlastníků v případě zřízení zástavního práva (hypotéka, úvěr, půjčka).

Pro překonání výše uvedených problémů je nutná sleva z ceny, která se podle mých zkušeností a znalecké praxe spolupracujících kolegů pohybuje v rozsahu dle níže uvedené tabulky:

Vlastnický podíl	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %	70 %	80 %	90 %	100 %
Snížení ceny o	50 %	40 %	35 %	30 %	25 %	20 %	15 %	10 %	5 %	0 %
Obvyklá cena	105000	126000	136500	147000	157500	168000	178500	189000	199500	210000

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 z nemovitosti činí: 160 000,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena (tržní hodnota) je cena aktuálního trhu s nemovitostmi, tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a daném čase prodat, nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny, které je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení výše zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu oceňovaného majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem do budoucnosti, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. na technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanskou vybavenost, demografické podmínky, stabilitu území ve vztahu k územnímu plánu, životnímu prostředí atd. Dále je třeba postihnout veškeré dluhy a závazky, které jsou na nemovitosti vázány. V neposlední řadě je nutno rovněž posoudit rizikovost případného prodeje předmětné nemovitosti. Odhad obvyklé ceny je proveden na základě analýzy jednotlivých přístupů k ocenění příslušného majetku. Na základě výsledků lze konstatovat:

- **věcná hodnota** nemovitosti vyjadřuje substituční hodnotu majetku a pro vlastní ocenění není zásadní. Věcná hodnota odvozená z administrativní ceny je v nesouladu s tržní cenou, neboť v sobě nezahrnuje koeficient prodejnosti, který je pro tržní ocenění nepostradatelný. V ocenění byla proto použita metoda THU, která je zejména ve větších sídelních útvarech, nebo v ekonomicky dobrých lokalitách, velmi dobrým pomocníkem pro stanovení skutečné tržní hodnoty nemovitosti. V případě rekreačních nemovitostí se přesnost této metody snižuje s atraktivitou lokality, ve které je postavena. V případě rekreačních chat vychází nákladové ocenění zpravidla nižší, než je cena v místě a čase obvyklá. Je to zejména z důvodu menšího obestavěného prostoru chatových objektů. Vzhledem k atraktivitě lokality a malého obestavěného prostoru oceňované chaty (nepodsklepena, bez podkroví) bude pro lepší vztah k tržní ceně jednotková cena dle THU upravena koeficientem 1,16. Věcná hodnota v podstatě určuje nákladové hledisko na pořízení stavby.

- **porovnávací hodnota** vyjadřuje skutečnou prodejnost majetku, která je dána stavem poptávky a nabídky na trhu, objemem dispozičních zdrojů potenciálních investorů a využitelností a zpeněžitelností majetku. V tomto případě bylo použito cenové porovnání 1 m² užitné plochy nemovitosti s cenami za 1 m² užitné plochy srovnatelných nemovitostí z databáze znalce a spolupracujících realitních kanceláří. Užitná plocha byla stanovena jako % ze zastavěné plochy jednotlivých podlaží, podle klíče: užitná plocha 1. PP ve výši 40 % ZP, 1. NP ve výši 80 % ZP, podkroví ve výši 60 % ZP. Tento etalon je nadstandardně reprezentativní, neboť se nejvíce blíží skutečné podlahové ploše porovnávacích nemovitostí, kterou u porovnávacích objektů nelze přesně zjistit a dojde tak k porovnání skutečně využitelné plochy při eliminaci ploch se sníženou využitelností pro rekreaci. Pro zvýšení přesnosti byly navíc pro porovnání použity rekreační chaty s obdobně využitelným obestavěným prostorem (celkové nebo částečné podsklepení technickým podlažím, nadzemní obytné podlaží, kompletní podkroví). Tímto porovnáním bylo zjištěno, že 1 m² užitné plochy srovnatelných nemovitostí se v lokalitě pohybuje rozmezí 10 800 – 12 100 Kč/m² užitné plochy.

Závěr

Jedná se o stavbu chaty, která je spolu s příslušenstvím určena výhradně pro rekreační účely a dle tohoto účelu je ke dni ocenění rovněž využívána. Žádné její části nejsou pronajaty, a vlastníkům nemovitosti z něj neplyne žádný finanční výnos. Technický stav budovy je slabší. Jedná se o stavbu s původními konstrukčními prvky, u které bude nutná částečná rekonstrukce. Lokalita Skřípina je lokálním realitním trhem poměrně dobře hodnocena a segment rekreačních chat si zachovává výraznou stabilitu, v posledním období s převísem poptávky nad nabídkou. S ohledem na výše uvedené skutečnosti, lze předpokládat dobrou prodejnost předmětné nemovitosti v úrovni obvyklé ceny.

Pro stanovení obvyklé (tržní) ceny se jeví v tomto případě, dle obecné metodiky pro oceňování nemovitostí, nejpřesnějším ekvivalentem hodnota stanovená porovnávací metodou. To znamená, že odhad vychází z porovnání nemovitosti se skutečnými prodeji obdobných rekreačních chat v daném místě a daném čase, které byly realizovány na realitním trhu.

Lze konstatovat, že vztah poptávky a nabídky obdobných rekreačních chat v katastrálním území Březník, Kuroslepy a v okolí, je charakterizován mírným převísem nabídky nad poptávkou. Oblastní trh v segmentu rekreačních objektů je však dlouhodobě stabilní a prodejnost rekreačních chat v lokalitě je poměrně dobrá, s předpokladem realizace prodeje v rozsahu obvyklé ceny do 6 měsíců.

Na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod ocenění a zohlednění všech známých skutečností stanovuji obvyklou cenu spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/2 z nemovitosti - rekreační chaty č. e. 23, postavené na pozemku jiného vlastníka parc. č. st. 286 (vlastník Lesy ČR, není předmětem ocenění), včetně veškerého příslušenství s evidencí na LV č. 742 pro katastrální území Březník, obec Březník, okres Třebíč, ve stavu ke dni 25. 9. 2020 ve výši:

**Obvyklá cena vl. podílu o velikosti id. 1/2
160 000 Kč**

slovy: Jednostošedesáttisíc Kč

V Třebíči 5. 10. 2020

Ing. Tomáš Dostál
Zahradní 479/25
674 01 Třebíč
telefon: 774800820
e-mail: tdostal@znalci.net

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 4. 3. 2000 č.j. Spr. 1533/2000 pro obor Ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1985-100-2020 znaleckého deníku.

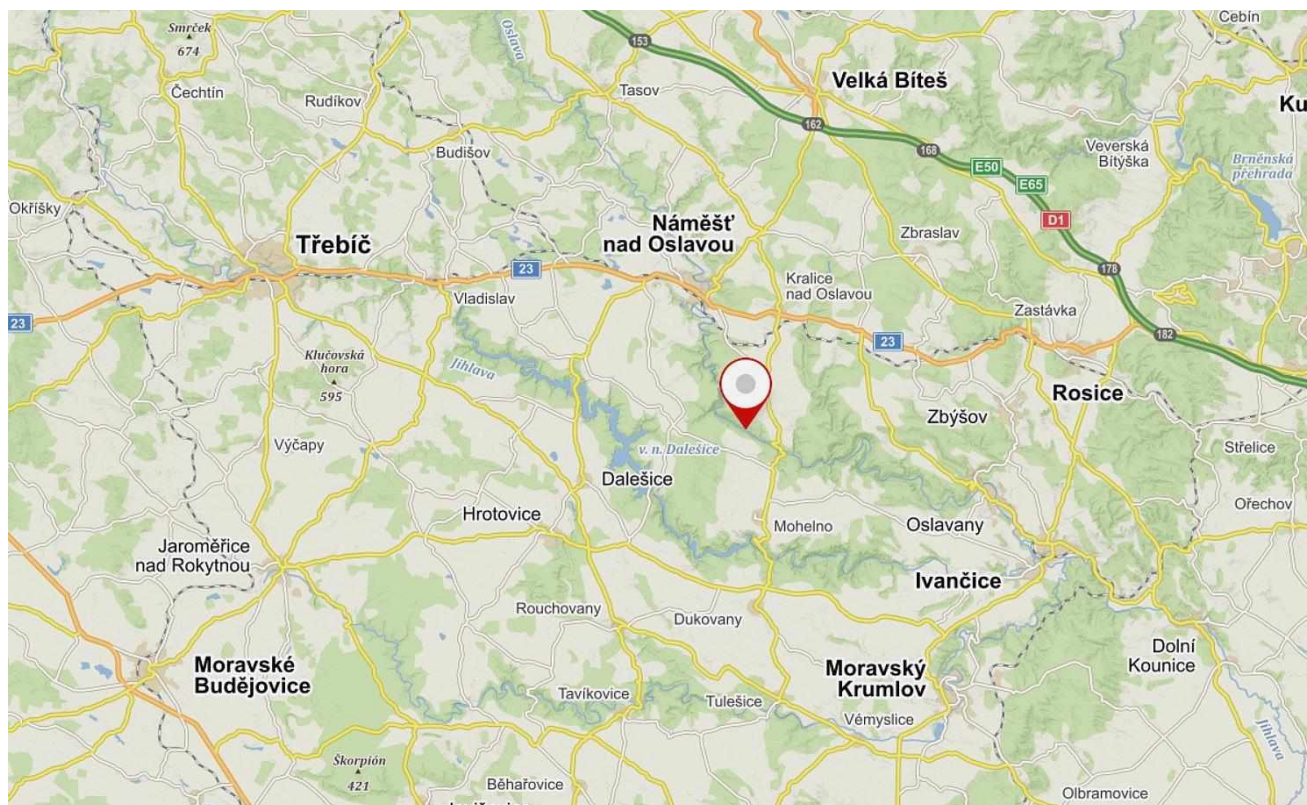
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 100-2020.

Koncesní listina:	Koncesní listina č. 371002-30977 vydaná dne 17. 5. 2006 pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité, nehmotný majetek a podnik.
--------------------------	--

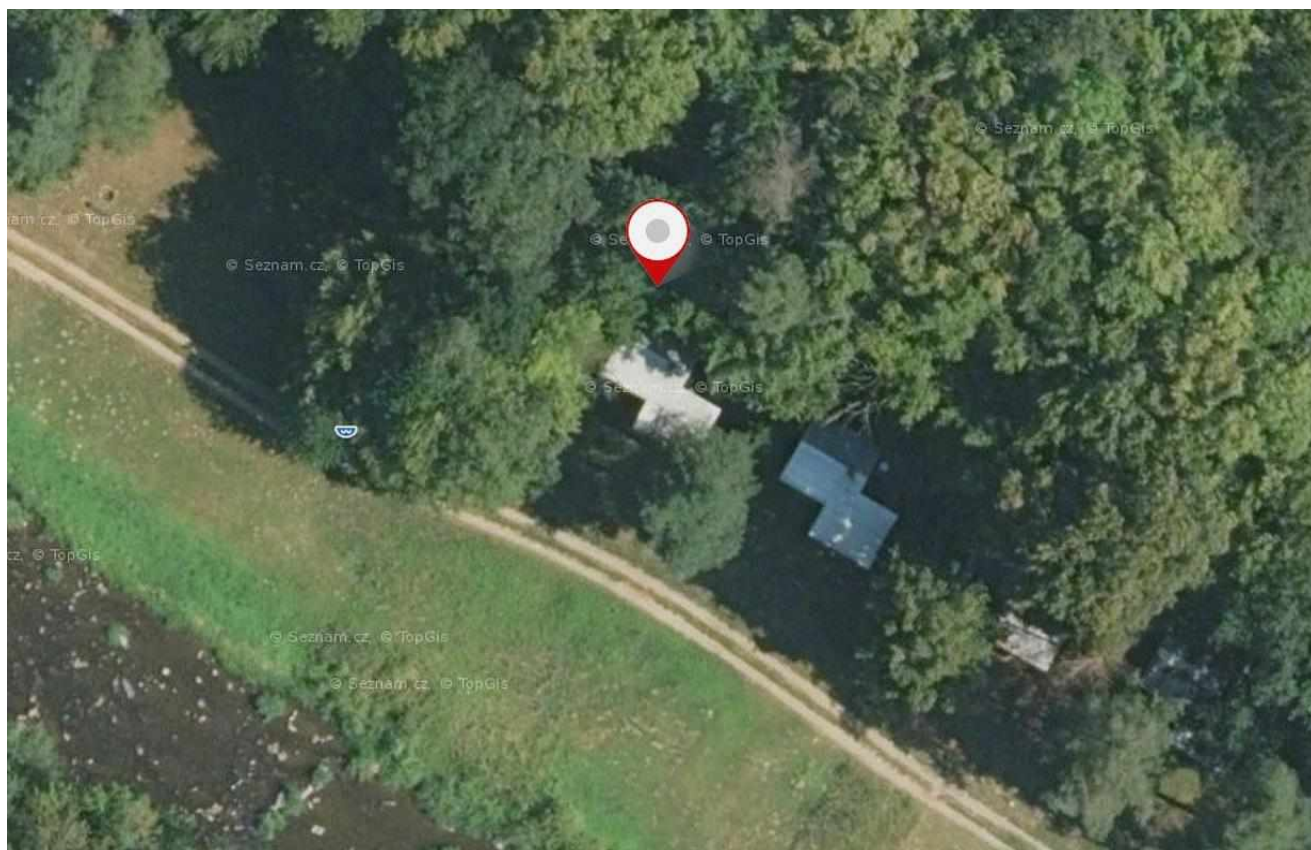
SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

1. Lokalizace předmětného území.
2. Fotodokumentace.
3. Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 742 pro k. ú. Březník.
4. Katastrální mapa předmětného území.

Lokalizace předmětného území (k. ú. Březník)



mapka okolí s vyznačením lokality Březník, Skřípina



snímek předmětného území z letecké mapy s vyznačením chaty

Fotodokumentace



celkový jihozápadní pohled



západní pohled



jihovýchodní pohled



severovýchodní pohled



severozápadní pohled, zdroj vody



otevřená veranda, přístup do chaty

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2020 10:55:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 7140/10 pro Urban Karel, JUDr., soudní exekutor

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590380 Březník

Kat.území: 614441 Březník

List vlastnictví: 742

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kubešová Vlasta, č.p. 30, 67173 Tulešice	416113/416	1/2
Podrazil Pavel, Vinohradní 383, 69167 Šakvice	680530/0678	1/2

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Březník, č.e. 23

rod.rekr

St. 286, LV 712

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 183.970,- Kč včetně příslušenství a nákladů oprávněného v exekučním řízení a nákladů exekuce
podíl 1/2

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Podrazil Pavel, Vinohradní 383, 69167 Šakvice, RČ/IČO:
680530/0678
Stavba: Březník, č.e. 23

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 97 EX-7140/2010 -12 ze dne 10.01.2011.

Z-405/2011-710

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Poznámky a další obdobné údaje

(3 z 4) Typ vztahu

Nařízení exekuce

Povinnost k

Podrazil Pavel, Vinohradní 383, 69167 Šakvice, RČ/IČO:
680530/0678

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 15 EXE-104/2010 - 22 ze dne 23.12.2010;
uloženo na prac. Hustopeče

Z-353/2011-735

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
podíl 1/2

Povinnost k

Podrazil Pavel, Vinohradní 383, 69167 Šakvice, RČ/IČO:
680530/0678
Stavba: Březník, č.e. 23

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.07.2020 10:55:03

Okres: CZ0634 Třebíč

Obec: 590380 Březník

Kat.území: 614441 Březník

List vlastnictví: 742

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 97 EX-7140/2010 -13 ze dne 24.01.2011.

Z-948/2011-710

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 25.04.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.04.2001.

V-1084/2001-710

Pro: Kubešová Vlasta, č.p. 30, 67173 Tulešice

RČ/IČO: 416113/416

Podrazil Pavel, Vinohradní 383, 69167 Šakvice

680530/0678

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč, kód: 710.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 02.07.2020 11:03:37

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Katastrální mapa předmětného území

