

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6701-25/2023

Obor/odvětví/specializace: ekonomika, ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, stavby obytné



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně obvyklé rekreační chaty č.e.54 na pozemku p.č.st.105 (LV10030) na LV 10046 v k.ú. Bělokozly okres Benešov

Znalec: Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz
IČ: 11499559 DIČ: CZ5704152201 datová schránka: cnvt2f

Zadavatel: Dražební společnost Morava s.r.o., RČ/IČO: 26275953
Dlouhá 4433
76001 Zlín

Číslo jednací: 6701

OBVYKLÁ CENA	1 000 000 Kč podíl id.1/2: 500 000 Kč
---------------------	--

Počet stran: 16

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 1.3.2023

Vyhotoveno: V Bystřici pod Hostýnem 9.3.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

ocenit v ceně obvyklé nemovitost- rekreační chaty č.e.54 na pozemku p.č.st.105 (LV10030) na LV 10046 v k.ú. Bělokozly okres Benešov jako podklad pro dražbu

1.2. Účel znaleckého posudku

odhad obvyklé ceny nemovitosti rekreační chaty č.e.54 na pozemku p.č.st.105 (LV10030) na LV 10046 v k.ú. Bělokozly okres Benešov jako podklad pro dražbu

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 1.3.2023 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

- 1) výpis z KN LV č.10046 v k.ú. Bělokozly ze dne 9.5.2022
- 2) SÚP obce v platném znění
- 3) nabídka podobných nemovitostí z portálu Sreality
- 4) ZP č.23753/20225 ze dne 26.4.2022 společnosti: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.se sídlem Václavské náměstí 808/66 ,

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Zák.151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Benešov, obec Sázava, k.ú. Bělokozly
Adresa nemovité věci: Sázava 54, 285 06 Sázava

Vlastnické a evidenční údaje

Alena Freytag, Kamerunská 599, 16000 Praha 6, LV: 10046, podíl: 1 / 2
Dana Kotlíková, Libocmá 30, 16200 Praha 6, LV: 10046, podíl: 1 / 2

viz. výše cit. ZP

Dokumentace a skutečnost

viz. výše cit. ZP

Místopis

viz. výše cit. ZP

Znalci nebyl umožněn vstup do objektu, ocenění je provedeno náhradní metodikou.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - samota
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

viz. výše cit.ZP

Celkový popis nemovité věci

viz. výše cit. ZP

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: doklad o případném pronájmu nebyl znalci k dispozici. **Znalci nebyl umožněn přístup do objektu, ocenění provedeno náhradní metodikou**

3.2. Obsah

1. Porovnávací hodnota

1.1. rodinný dům

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací hodnota propočtena ve výše cit. ZP na částku 1 900 000,- Kč-. Podle předložené fotodokumentace je zřejmé, že objekt je ve velmi špatném stavebnětechnickém stavu. Vzhledem k této skutečnosti snižuji jeho cenu následovně:

zohlednění stavebnětechnického stavu: $1\,900\,000,- \text{ Kč} \times 0,8 = 1\,500\,000,- \text{ Kč}$

objekt je v podílovém spoluvlastnictví: $1\,500\,000,- \text{ Kč} \times 0,85 = 1\,275\,000,- \text{ Kč}$

pokles poptávky mezi roky 2023 a 2022: $1\,275\,000,- \text{ Kč} \times 0,90 = 1\,147\,500,- \text{ Kč}$

chata bez pozemku: $1\,147\,500,- \text{ Kč} \times 0,90 = 1\,032\,750 \text{ Kč}$

podíl id.1/2: $1\,032\,750 \times 1/2 = 516\,375,- \text{ Kč}$

Užitná plocha: 1,00 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:

Užitná plocha: 1,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - chata v podíl. spoluvlastnictví 0,85

Zdroj: výše cit. ZP

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení - špatný ST stav 0,80

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - pokles poptávky a chata bez pozemku 0,81

Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - chata v podíl. spoluvlastnictví; Provedení a vybavení - špatný ST stav; Úvaha zpracovatele ocenění - pokles poptávky a chata bez pozemku;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 900 000	1,00	1 900 000	0,55	1 045 000

Minimální jednotková porovnávací cena 1 045 000 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena 1 045 000 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena 1 045 000 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena **1 045 000 Kč/m²**

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 1,00 m²

Výsledná porovnávací hodnota 1 045 000 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. rodinný dům

1 045 000,- Kč

Porovnávací hodnota	1 045 000 Kč
---------------------	--------------

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- nutná postupná rekonstrukce
- pokles poptávky v současné době
- nemovitost v podílovém spoluvlastnictví

<p style="text-align: center;">Obvyklá cena 1 000 000 Kč, podíl id.1/2: 500 000 Kč slovy: Pětsettisíc Kč</p>
--

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Vzhledem k současnému propadu poptávky by se obvyklá cena mohla pohybovat v částkách kolem 1 mil. Kč, ideální 1/2 potom kolem 500 000,- Kč

Obvyklá cena chaty bez pozemku: 1 000 000,- Kč

Podíl id.1/2: 500 000,- Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA

1 000 000 Kč

podíl id.1/2: 500 000 Kč

slovy: Pětsettisíc Kč

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
foto	2
situování	3
výpis z LV	1

Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6701.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 6701-25/2023 evidence posudků.

V Bystřici pod Hostýnem 9.3.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice pod Hostýnem

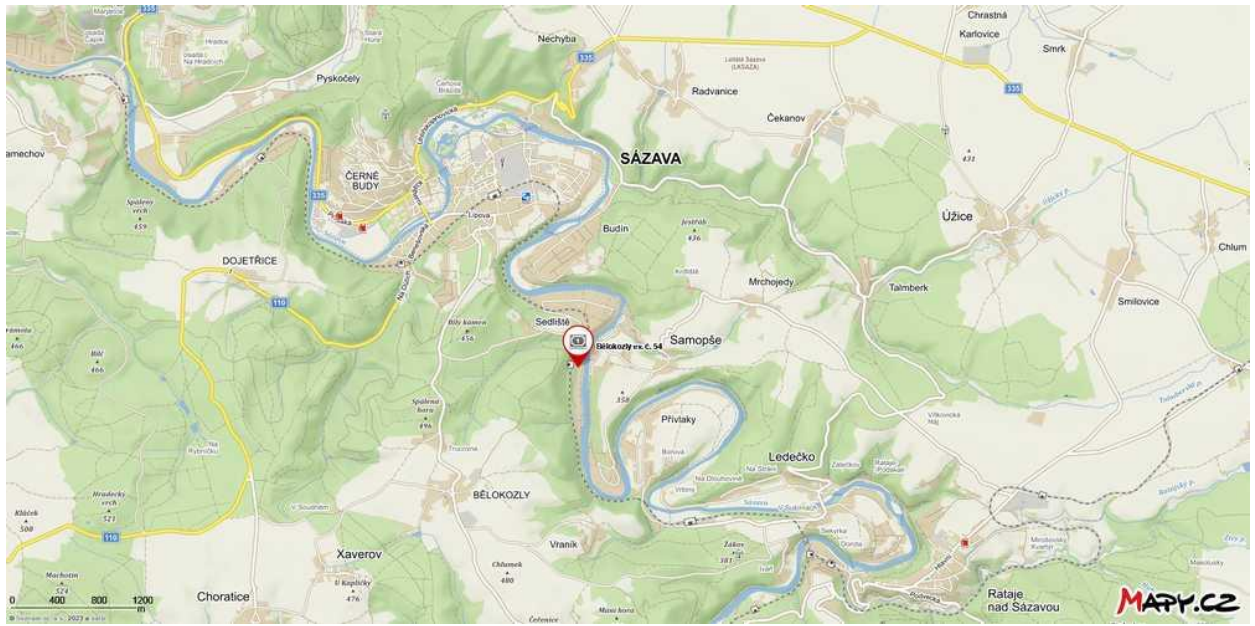
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.3.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 6701-25/2023

	počet stran A4 v příloze:
foto	2
situování	3
výpis z LV	1







MAPY.CZ

Bělokozly ev. č. 54

PROGRAM: STŘEDNÍ

Bělokozly ev. č. 54
Adresa

Bělokozly ev. č. 54, 285 06 Sázava - Bělokozly, Středočeský kraj, Česko

Trasa Uložit Dělat Třítý na výlet

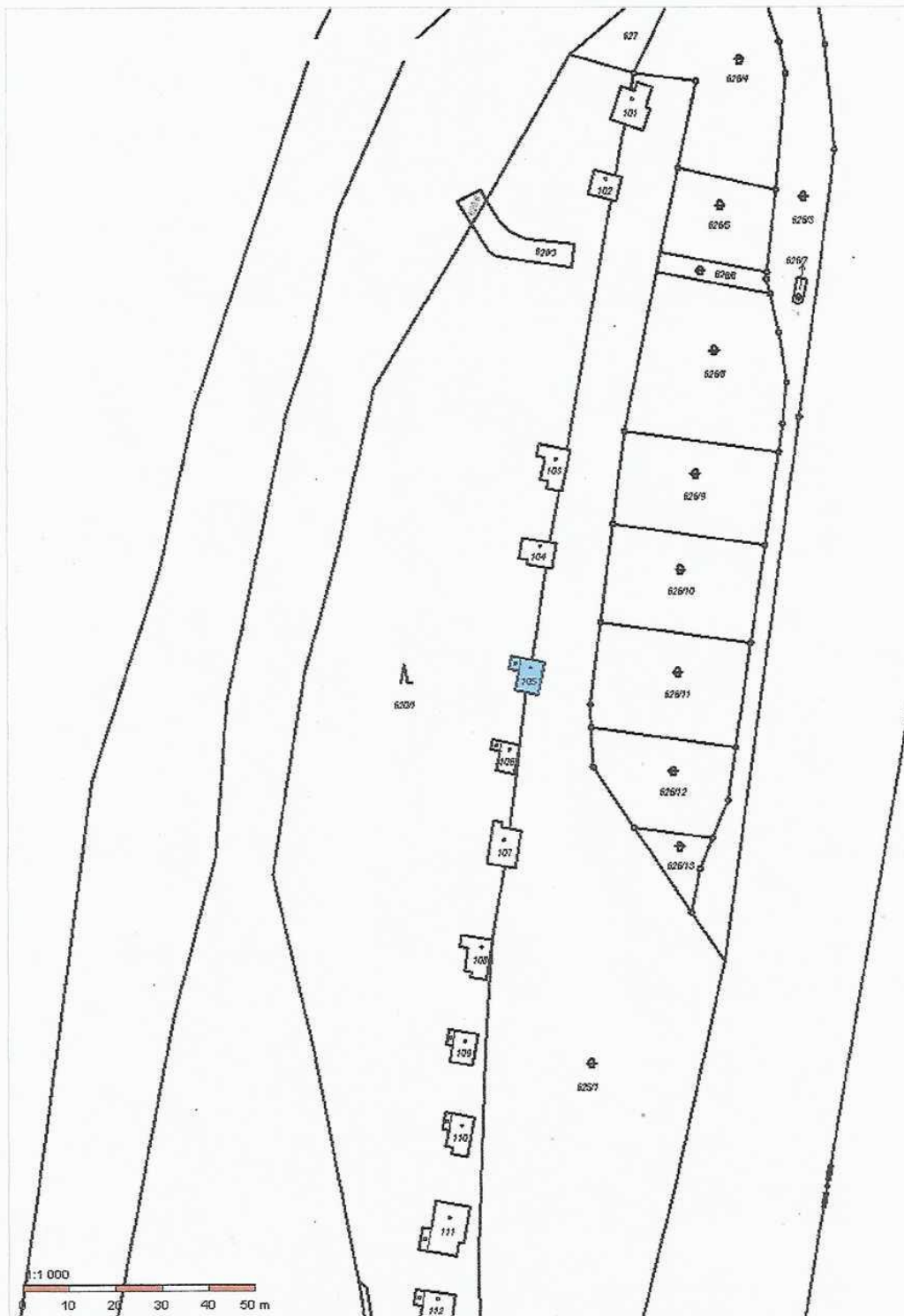
Přidat chybějící místo
Přidat svou firmu

Počasí

Dalsi odkazy:
Informace o parcelce v Katastru nemovitosti

GPS

MAPY.CZ
Návod - Legenda - Mobil - Reklama - Podniky a licence



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.05.2022 13:55:02

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 534382 Sázava
k.území: 746151 Bělokozly List vlastnictví: 10046
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Freytag Alena, Kamerunská 599/8, Vokovice, 16000 Praha 6	615906/1997	1/2
Kotlíková Dana, Libocká 30/52, Liboc, 16200 Praha 6	695623/0028	1/2

Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy Způsob využití Na parcele Způsob ochrany

Bělokozly, č.e. 54 rod.rekr St. 105, IV 10030

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Obavy a upozornění - **Bez zápisu**

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Usnesení soudu o dědictví 26 D 90/2021-59 ze dne 28.05.2021. Právní moc ke dni 28.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2021 09:56:50. Zápis proveden dne 14.06.2021.

Pro: Freytag Alena, Kamerunská 599/8, Vokovice, 16000 Praha 6
Kotlíková Dana, Libocká 30/52, Liboc, 16200 Praha 6

V-4977/2021-201
RČ/IČO: 615906/1997
695623/0028

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

omovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **astrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.**

otovil:
ský úřad zeměměřický a katastrální - SCD
otoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 09.05.2022 14:00:21

ipis, razítko:

Řízení PŮ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

strana 1