

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 176/176/2018

o ceně *spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 na nemovitých věcech*
- pozemku čis. parcely St. 55, jehož součástí je stavba rekreační chaty č.ev. 223 s
příslušenstvím a pozemku čis. parcely 177/9, vše k.ú. Klíny I, obce Klíny,
okres Most, kraj Ústecký.

Objednavatel posudku:

Molík reality s.r.o.
V Sadech 3266
434 01 Most

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitých věcí podle platného cenového
předpisu

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013
Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování
majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č.
303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky
č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb.,
č.443/2016 Sb. a č.457/2017 Sb. s účinností od 1.1.2018.

Oceněno ke dni:

20. září 2018

Posudek vypracoval:

Ing. Říhová Magdalena
Slovenského národního povstání 2525/58
434 01 Most



Posudek obsahuje jedenáct stran textu, dvě přílohy a byl předán ve dvou vyhotoveních.

V Mostě, dne 21. prosince 2018

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází mimo souvislou zástavbu, v lokalitě rekreačních cha situovaných západně od okrajové části Sedlo, tvořící jihovýchodní část zástavby obce Klíny, v místě průseku mezi rozsáhlými zalesněnými pozemky. Okolní zástavba je tvořena samostatně stojícími rekreačními chatami, terén v místě je mírně svažité s jihovýchodní orientací, v místě s možností napojení pouze na přípojku elektroinstalace. Přístup je z účelové komunikace s nezpevněným povrchem na lesním pozemku p.č. 158/1, ve vlastnictví Statutárního města Most, parkovací možnosti pouze na uvedeném přístupovém pozemku, zastávka autobusu cca 600 m.

Obec Klíny je malé velikosti, s minimální občanskou vybaveností, dopravní spojení je zajištěno autobusy, katastrálně sousedí s městem Litvínov. Jedná se o oblíbenou rekreační oblast, vyhledávanou zejména pro dobrou vybavenost areálu na volnočasové aktivity.

Nemovité věci jsou tvořeny pozemky čís. parcel St. 55 a 177/9, vše k.ú. Klíny I.

Součástí pozemku čís. parcely St. 55 je stavba pro rodinnou rekreaci č.ev. 233 s příslušenstvím venkovních úprav.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 na výše uvedených nemovitých věcech.

Hodnocení tržní situace:

Situace v segmentu rezidenčních nemovitostí k rekreaci je situace stabilizovaná, v rámci lokality se jedná o polohu horší v místě s absencí přípojky vody, s právně neošetřeným přístupem. Podíly na nemovitých věcech nejsou obvyklým předmětem prodeje, jsou obchodovány velice omezeně, převážně ve výrazně nižší cenové hladině oproti ceně celku, v daném případě je obchodovatelnost výrazně snížena, poptávka je nižší než nabídka.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- a) Kupní smlouva ze dne 19.9.2018.
- b) Vyrozumění o provedeném vkladu do katastru nemovitostí ve věci sp. zn. V-5204/2018-508, vklad proveden Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrálním pracovištěm Most dne 12.10.2018, s právními účinky k 20.9.2018.
- c) Informace dostupné z internetových portálů: cuzk.cz, risy.cz, mpsv.cz, kliny.cz.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako vlastníci nemovitých věcí zapsaných na listu vlastnictví č. 257, pro k.ú. Klíny I, obec Klíny zapsáni

Stejskal Josef, Česká 479/29, 434 01 Most
Molík reality s.r.o., V Sadech 3266, 43401 Most

podíl 1/2
podíl 1/2

V části C listu vlastnictví nejsou evidována věcná břemena omezující vlastnická práva.

1.4 Prohlídka

Oceněná nemovitá věc byla prohlédnuta znalcem dne 20. prosince 2018.

1.5 Předmět ocenění

1) POZEMKY

1. 1) Pozemek čís. parcely St. 55
1. 2) Pozemek čís. parcely 177/9

2) STAVBY

2. 1) Rekreační chata č.ev. 233

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 POZEMKY

Popis

Jedná se o následující pozemky tvořící jednotný funkční celek o rozloze 211 m² se stavbou rekreační chaty č.ev. 233 v k.ú. Klíny I.

Z hlediska ocenění se jedná o stavební pozemky oceňované podle § 3 a § 4 odstavce 1, oceňovací vyhlášky.

2.1.1 Pozemek čís. parcely St. 55

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1.1 Popis

Pozemek čís. parcely St. 55 je v katastru nemovitostí veden v druhu zastavěná plocha a nádvoří, je zcela zastavěn stavbou rekreační chaty č.ev. 233, která je jeho součástí.

2.1.1.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel Do 500 obyvatel	5	0.60
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.70
3. Poloha obce Obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	5	1.00
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina, vodovod	3	0.70
5. Dopravní obslužnost obce Příměstská doprava	1	1.00
6. Občanská vybavenost v obci Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby - základní sortiment)	5	0.85
Součin hodnot		0.2499

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.2499$$

2.1.1.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00

2. Svažitost pozemku a expozice	4	0.00
Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
4. Chráněná území a ochranná pásma	1	0.00
Mimo chráněné území a ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		0.00

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.1.1.4 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	1	-0.04
Poptávka nižší než nabídka		
2. Vlastnické vztahy	3	-0.01
Pozemek ve spoluvlastnictví		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost	2	0.00
Stabilizovaná území		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
6. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
7. Význam obce	-	1.00
Znak není posuzován		
8. Poloha obce	-	1.00
Znak není posuzován		
9. Občanská vybavenost obce	2	1.00
Základní vybavenost (obchod, ambulantní zařízení a základní škola)		
Celkem 1. až 5. znak		-0.05

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + -0.05) \times 1 = 0.950$$

2.1.1.5 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, rekreace)

Hodnocený znak	Pásma	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	0.85
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	3	0.05
Rekreační oblasti		
3. Poloha pozemku v obci	3	0.05
Okrajové části obce		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci	2	-0.05
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	3	0.00
V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci		
6. Dopravní dostupnost k pozemku	4	-0.02
Příjezd po neuzpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti		
7. Osobní hromadná doprava	2	0.00
Zastávka od 201 do 1000 m		
8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	2	0.00
Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * 0.03

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.03) \times 0.85 = 0.876$$

2.1.1.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	204,-
ZC = ZCv x Iu = 815 Kč x 0.2499 = 204 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.8320
I = Io x It x Ip = 1.000 x 0.950 x 0.876		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	169,73
Cena za celou výměru 37.00 m ²	= Kč	6.279,94
Započtení spoluvl. podílu 1/2	= Kč	3.139,97
Pozemek čís. parcely St. 55	Cena celkem Kč	3.140,-

2.1.2 Pozemek čís. parcely 177/9

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.2.1 Popis

Pozemek čís. parcely 177/9 je v katastru nemovitostí veden v druhu ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, je neoplocená, udržovaná, obklopuje pozemek čís. parcely St. 55, je užívána jako zázemí rekreační chaty č.ev. 233.

Hodnoty indexů úpravy ceny I_u , I_o , I_t a I_p jsou shodné s hodnotami indexů pro parcelu St. 55, k.ú. Klíny I.

2.1.2.2 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	204,-
$ZC = ZC_v \times I_u = 815 \text{ Kč} \times 0.2499 = 204 \text{ Kč}$		
Index cenového porovnání		x 0.8320
$I = I_o \times I_t \times I_p = 1.000 \times 0.950 \times 0.876$		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	169,73
Cena za celou výměru 174.00 m ²	= Kč	29.532,67
Započtení spoluhl.podílu 1/2	= Kč	14.766,34
Pozemek čís. parcely 177/9	Cena celkem Kč	14.766,-
POZEMKY	Cena celkem Kč	17.906,-

2.2 STAVBY

Popis

Jedná se o stavbu rekreační chaty č.ev. 233 s příslušenstvím sestávajícím z venkovních úprav. Venkovní úpravy jsou minimálního rozsahu a jsou zahrnuty do ceny chaty.

Rekreační chata je dokončená, oceněná podle § 36 - porovnávacím způsobem, oceňovací vyhlášky.

Hodnota indexů úpravy ceny I_t a I_p je shodná s hodnotami stanovenými pro pozemek čís. parcely St. 55, k.ú. Klíny I.

2.2.1 Rekreační chata č.ev. 233

Oceněno podle § 36 vyhlášky.

2.2.1.1 Popis

Z hlediska ocenění jde o rekreační chatu typu F1 - nepodsklepenou, s jedním nadzemním podlažím, se sedlovou střechou mírného spádu, dřevěné oboustranně obíjené konstrukce.

Dispoziční řešení:

Rekreační chata je samostatně stojící, nepodsklepená, pouze malý skladovací prostor v podezdívce pod hlavní částí objektu, s obytnou částí s kuchyňkou v prvním nadzemním podlažím, v chatě není sociální zázemí.

Konstrukční řešení a vybavení:

Svislé nosné konstrukce dřevěné oboustranně obíjené bez zateplení, v původní části na zděné podezdívce, základy betonové s izolacemi proti zemní vlhkosti krov dřevěný sedlový,

střešní krytina plechové šablony, klempířské výrobky úplné z pozinkovaného plechu, stropy dřevěné trámkové s podhledem z palubek, okna dřevěná zdvojená, dveře hladké plné, podlaha beton krytý PVC, úprava povrchů ochranný nátěr, elektroinstalace světelná, vytápění lokální kamny na tuhá paliva.

Stáří a stavební stav:

Stáří chaty nebylo doloženo, stáří původní chaty odhadem 30 let, chata je v udržovaném stavebně technickém stavu, s předpokladem menších stavebních úprav.

2.2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC: 111
 SKP: 46.21.11.4
 Typ: F1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
 Druh konstrukce: Dřevěná oboustranně obíjená

2.2.1.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	5.50*13.90*3.10	=	237.00 m ³
Zastřešení	5.50*13.90*1.60/2	=	61.16 m ³
celkem =			298.16 m ³

2.2.1.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy		Výška podlaží
	Zastavěná plocha	Světlá výška	
1.NP - přízemí	5.50*13.90 76.45 m ²	0.00 m	2.40 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 76.45 m² a prům.výška podlaží je 2.40 m.

2.2.1.5 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 25, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a)	1	F
Nepodsklepený bez podkroví		
1. Druh stavby	2	0.00
Rekreační chata		
2. Svislé konstrukce b)	2	-0.03
Dřevěné oboustranně obíjené		
3. Střešní konstrukce	1	-0.01
Krov neumožňující zřízení podkroví		

4. Napojení stavby na síť	1	-0.06
Žádné napojení pouze el. energie		
5. Vybavení	1	-0.10
Bez zákl. příslušenství		
6. Vytápění stavby	2	0.00
Lokální vytápění		
7. Přísl.stavby (venk.úpr. a vedl.st. do 25m²)	3	0.00
Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty		
8. Výměra pozemků užívané se stavbou	2	0.00
Do 400 m ²		
9. Kriterium jinde neuvedené	3	0.00
Bez vlivu na cenu		
10. Stavebně- technický stav	3	0.7225
Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) (hodnota 0.85 vynásobena koef. s=0.85+0 pro stáří 30 let)		

Celkem * -0.20

* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + -0.20) \times 0.7225 = 0.578$$

2.2.1.6 Výpočet ceny objektu (§ 36 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.831,-
I _v : index konstrukce a vybavení		x 0.578
I _t : index trhu		x 0.950
I _p : index polohy		x 0.876
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	880,73
Cena za celý obestavěný prostor 298.16 m ³	= Kč	262.598,25
Započtení spoluvl.podílu 1/2	= Kč	131.299,13
Rekreační chata č.ev. 233	Cena celkem Kč	131.299,-
STAVBY	Cena celkem Kč	131.299,-

3. REKAPITULACE

1) POZEMKY

1. 1) Pozemek čís. parcely St. 55

Kč 3.140,-

1. 2) Pozemek čís. parcely 177/9

Kč 14.766,-

1) POZEMKY

Kč 17.906,-

2) STAVBY

2. 1) Rekreační chata č.ev. 233

Kč 131.299,-

2) STAVBY

Kč 131.299,-

Zjištěná výsledná cena

Kč 149.205,-

Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky

Kč 149.210,-

Slovy: Jednostočtyřicetdevěttisícdvěstědeset Kč