

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3412/2016

o ceně nemovitých věcí
v katastrálním území Rounek, obec Vyskytná nad Jihlavou, okres Jihlava:
rekreační chaty č.e. 149 na pozemku parc. č. St. 207,
bez pozemku, včetně příslušenství

Objednatel posudku: Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D.
Exekutorský úřad Brno-město
Konečného nám. 2, 611 18 Brno

Účel posudku: Zjištění ceny obvyklé (tržní)
jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinného
v rámci exekuce č.j. 006 EX 944/05

Posudek vypracoval: Ing. Tomáš Hudec, znalec v oboru ekonomika,
odvětví ceny a odhady nemovitých věcí,
kancelář Riegrova 44, 612 00 Brno, tel.: 543 245 341

Datum místního šetření: 12. července 2016

**Datum, ke kterému je
provedeno ocenění:** 12. července 2016 – k datu místního šetření

**Zvláštní požadavky
objednatele:** nejsou

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění.
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení některých
ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,
ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

Datum vyhotovení: 19. září 2016

Tento posudek obsahuje 19 stran včetně příloh a předává se v 1 vyhotovení

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 944/05-115 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí ve vlastnictví povinného – pana Jana Šimoníka. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 12. července 2016.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovité věci obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„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 obliby. 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1.1 Výpisy z katastru nemovitostí

- Výpis z katastru nemovitostí **LV 499** vyhotovený dne 10.5.2016 pro k.ú. Rounek:
 - Výpis z katastru nemovitostí **LV 512** vyhotovený dne 4.2.2014 pro k.ú. Rounek
- Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Rounek z <http://nahliznidokn.cuzk>

1.1.3 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou, měřením a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 12.7.2016. Prohlídka nemovitosti byla provedena za účasti dcery povinného - paní Zuzany Šlapalové, která je vlastníkem pozemku pod chatou i pozemků kolem chaty.

1.1.4 Ostatní

- Darovací smlouva ze dne 5.2.2014 (rekreační chata)
- Znalecký posudek o ceně nemovitosti, vypracoval Ing. M. Kothbauer dne 17.2.1995
- Technická dokumentace k montované rekreační chatě, vypracoval: Drevina, nár. podnik, Brodno, 02/1963

1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013 Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz).

1.1.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.1.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.
- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění jsou nemovitosti, obsahující následující objekty:

- Rekreační chata č.e. 149 na pozemku parc. č. St. 207
- Venkovní úpravy na pozemku parc.č.

Nemovitost se nachází v obci Vyskytná nad Jihlavou, v k.ú. Rounek, v lese – u jeho okraje, v místě jsou celkem 3 rekreační chaty. Příjezd od obce je po zpevněné asfaltové komunikaci, dále lesem po nezpevněné cestě asi 100 m. Asi 130 m jižně od chaty se nachází vodní nádrž Hubenov.

Pozemek pod chatou (parc.č. St. 207) je **jiného vlastníka**, stejně jako pozemek kolem chaty (parc.č. 393/4) a pozemek přístupové cesty (parc.č. 394/1) – vše na LV 499, vlastník Zuzana Šlapalová.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Obec
Počet obyvatel:	842
Poloha obce:	Obec Vyskytná nad Jihlavou se nachází asi 3 km severozápadně od Jihlavy, jednou z místních částí je Rounek. Obec se nachází ve zvlněné krajině na hranici Českomoravské vrchoviny.
Obecní úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	ZŠ 1.-5. tř., MŠ
Obchod potravinami a služby:	Základní nabídka
Občanská vybavenost:	Základní - knihovna, restaurace, hřiště
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je nižší než nabídka

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Chata se nachází asi 1,5 km od středu místní části Rounek, v lese - u jeho okraje, asi 130 m od vodní nádrže Hubenov.
Dopravní podmínky:	Příjezd od obce po zpevněné komunikaci, lesem po nezpevněné cestě – 100 m.
Konfigurace terénu:	Členitý terén, pozemek kolem chaty je rovinatý
Převládající zástavba:	V místě jsou celkem 3 rekreační chaty
Parkovací možnosti:	U chaty
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Žádné

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby	Chata samostatně stojící
Příslušenství	Venkovní úpravy, přístřešek
Dostupnost jednotlivých podlaží	1.NP – ze severní strany z lesa, Podkroví – po vnitřním schodišti
Možnost dalšího rozšíření	Není
Technická hodnota	Objekt v průměrném stavebně-technickém stavu, se zanedbanou údržbou.

1.2.4 Připojení objektu na inženýrské sítě

Vodovod:	Není možné připojení
Kanalizace:	Není možné připojení na veřejnou kanalizaci Kanalizace z WC svedena do jímky
Elektrická síť:	Není možné připojení
Plyn:	Není možné připojení
Telefon:	Není možné připojení

2. Posudek I - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snižena u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu.

2.2 Rekreační chata

2.2.1 Popis celkový

Rekreační chata se nachází v k.ú. Rounek, číslo evidenční 149. Jedná se o chatu samostatně stojící, nepodsklepenou, s 1 nadzemním podlažím, se strmou sedlovou střechou s obytným podkrovím.

Objekt	Rekreační chata samostatně stojící
Půdorys	Obdélníkový
Podsklepení	Není
Počet nadzemních podlaží	1 NP
Podkroví	Ano
Základy	Základové pasy
Izolace	Izolace proti zemní vlhkosti
Nosná konstrukce	Dřevěná roubená
Střecha	Krov dřevěný, střecha strmá sedlová
Krytina	Asfaltové šindele
Klempířské konstrukce	Poplastovaný plech
Fasádní omítky	Nátěr
Vnější obklady	Chybí
Bleskosvod	Chybí

2.2.2 Popis objektu

Rekreační chata je samostatně stojící, vstup do 1.NP je ze severní strany, u západní strany je otevřený přístřešek na dřevo. Chata má dispozici 2+kk, skládá se z těchto částí:

1.NP – pokoj s kuchyňským koutem, WC

Podkroví – pokoj

Chata je dřevěná roubená s betonovou podezdívkou, je zastřešena strmou sedlovou střechou. Krov je dřevěný, krytina z asfaltových šindelů, klempířské konstrukce jsou z poplastovaného

plechu. Vnější povrchy jsou upraveny nátěrem. Okna jsou dřevěná zdvojená s okenicemi. Stropy jsou rovné a šikmé, vnitřní stěny jsou obloženy dřevěným obkladem, keramický obklad je na WC. Podlahy místností tvoří PVC, na WC je keramická dlažba. Vnitřní vybavení tvoří WC mísa (s ručním splachováním), v kuchyni je dřez. Vytápění je lokální – kamny na tuhá paliva.

V chatě nejsou zavedeny žádné inženýrské sítě, vodu si uživatel dováží. Kanalizace z WC je svedena do jímky.

2.2.3 Stáří a technický stav objektu

Užívání od roku	1966 (kolaudace 19.7.1966 - dle staršího posudku)
Provedené úpravy	2004 – nová střešní krytina
Celkový technický stav	Objekt v průměrném stavebně-technickém stavu, se zanedbanou údržbou.

2.2.4 Výpočet výměr pro ocenění

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	3,80	4,85	1,78	18,43	32,81
	Celkem 1.NP				18,43	32,81

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m ²	m ³
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	3,80	4,85		18,43	
- výška půdní nadezdívky			0,00		0,00
- výška hřebene nad nadezdívkou			3,41		31,42
Celkem zastřešení					31,42

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. nadzemní podlaží	18,43	32,81
zastřešení vč. podkroví		31,42
Celkem	18,43	64,23

Užitná plocha chaty

1. NP	výměra (m2)	celkem výměra (m2)
pokoj	10,30	
kuchyňský kout	4,00	
WC	1,80	
Celkem		16,10
Podkroví		
pokoj	7,50	
Celkem		7,50

Celkem 1.NP+podkroví		23,60
-----------------------------	--	--------------

2.2.5 Zjištění typu objektu a způsobu ocenění

Jedná se o rekreační chatu dřevěnou roubenou, nepodsklepenou, se sedlovou střechou s možností podkroví. Podle přílohy č. 12 se jedná o **rekreační chatu typu C**.

2.2.6 Výpočet ceny objektu nákladovým způsobem

Výpočet ceny		Rekreační chata č.e. 149						
Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN16								
Chata podle § 14 a přílohy č. 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				typ	C	srubová	nepodsklepená	
Střecha						sklonitá	podkroví	
Rok odhadu							2016	
Rok pořízení resp. kolaudace							1966	
Stáří				S	roků		50	
Základní cena dle typu z přílohy č. 12 vyhlášky				ZC/	Kč/m³		1 360,00	
Koeficient využití podkroví				ppod			1,00	
Základní cena po 1. úpravě = ZC/ x ppod				ZC	Kč/m³		1 360,00	
Obestavěný prostor objektu				OP	m³		64,23	
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)				K ₅	-		0,80	
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC)				Ki	-	CZ-CC 111		2,137
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy vč. zem. prací	kamenné pasy s izolací	S	0,06700	100	0,06700	1,00	0,06700
2	Podezdívka	zděná, výška = 0,60 m	P	0,03700	100	0,03700	0,46	0,01702
3	Svislé konstrukce	dřevěné srubové tl. 10 cm	S	0,25300	100	0,25300	1,00	0,25300
4	Stropy	dřevěné trámové s podbitím	N	0,10200	100	0,10200	1,54	0,15708
5	Zastřeš. mimo krytinu	sedlová střecha	S	0,09200	100	0,09200	1,00	0,09200
6	Krytiny střech	asfaltové šindele	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
7	Klempířské konstrukce	žlaby a svody poplast. plech	S	0,00800	100	0,00800	1,00	0,00800
8	Úprava povrchů	vnitřní i vnější nátěry	S	0,10100	100	0,10100	1,00	0,10100
9	Schodiště	dřevěné žebříkové	P	0,02200	100	0,02200	0,46	0,01012
10	Dveře	dřevěné rámové náplňové	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
11	Okna	dřevěná zdvojená	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
12	Podlahy	palubky, keramická dlažba	S	0,04200	100	0,04200	1,00	0,04200
13	Vytápění	lokální na tuhá paliva	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
14	Elektroinstalace	chybí	C	0,03200	100	0,03200	0,00	0,00000
15	Rozvod vody	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
16	Zdroj teplé vody	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
17	Rozvod propan - butanu	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
18	Kanalizace	neuvažuje se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
19	Záchod	ručně splachovací	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
20	Okenice	ano	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
21	Vnitřní hyg.vybavení	chybí	C	0,02800	100	0,02800	0,00	0,00000
22	Ostatní	chybí	C	0,02600	100	0,02600	0,00	0,00000
23	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,93722
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K ₄	-				0,93722
Zákl. cena upravená		ZC × K ₄ × K ₅ × Ki		Kč/m³				2 179,09
Rok odhadu						2016		
Rok pořízení						1966		
Stáří				S	roků	50		

Opotřebení - odborný odhad	O	%	55,00
Výchozí cena	CN	Kč	139 962,95
Stupeň dokončení stavby	D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	139 962,95
Odpočet na opotřebení 55,00 %	O	Kč	-76 979,62
Cena po odpočtu opotřebení		Kč	62 983,33
Cena ke dni odhadu	CS	Kč	62 983,33

2.3 Venkovní úpravy

Venkovní úpravy jsou oceněny zjednodušeně (betonová jímka 1 m³, přístřešek na dřevo).

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem podle § 18 odst. 2 oceňovací vyhlášky			
Hlavní objekt	Rekreační domek		
Cena			
Hlavní stavba	Kč	62 983,33	
Vedlejší stavby tvořící příslušenství	Kč	0,00	
Garáže tvořící příslušenství	Kč	0,00	
Hlavní stavby + stavby příslušenství celkem	Kč	62 983,33	
Spodní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		3,5 %	
Horní hranice podílu, vyjadřujícího cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov		5,0 %	
Zvolené procento, vyjadřující cenu venkovních úprav ve vztahu k ceně budov	3,5 % až 5 %	5,0 %	
Cena venkovních úprav zjednodušeným způsobem	Kč	3 149,17	

2.4 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Objekt	Cena současný stav (Kč)
Rekreační chata č.e. 149	62 983,33
Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem	3 149,17
<i>Stavby celkem</i>	66 132,50
<i>Pozemky celkem</i>	0,00
Celkem	66 132,50
Celkem po zaokrouhlení	66 130,00

3. Posudek II - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

V tomto případě je provedeno porovnání s podobnými objekty (chatami) v obdobných lokalitách nabízených v realitní inzerci www.sreality.cz – 09/2016.

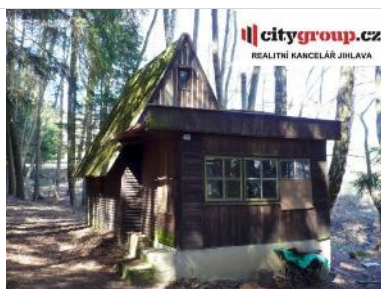
3.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realitní nabídky:

Prodej chaty 16 m², pozemek 16 m², Jihlava - Pávov, okres Jihlava

Na prodej rekreační chata v lese o zastavěné ploše 16 m², která leží na pozemku Městských lesů (nájemné činí 440,- Kč/rok) v lokalitě Jihlava - Pávov. Chata je vzdálena 1 km od zastávky MHD a 1 km od rybníka. Dřevěná chata má sedlovou střechu s krytinou z vlnitého eternitu, postavená na betonovém soklu a je ve stavu před kompletní rekonstrukcí. El. proud ani voda není do chaty připojena, nedaleko chaty je pramen. Pod chatou je malý sklípek k uskladnění potravin.

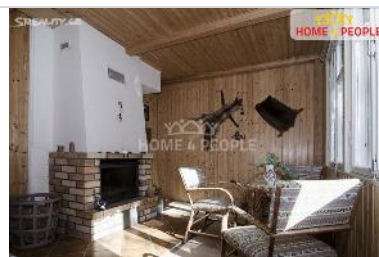
- Celková cena: 60 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Celková cena: **58 000 Kč za nemovitost, bez provize, 3 222 Kč/m²**
- Aktualizace: **05.07.2016**
- Stavba: **Dřevěná**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Plocha zastavěná: **16 m²**
- Užitná plocha: **18 m² (odhad)**
- Plocha pozemku: **16 m²**
- Sklep: ano
- Topení: **Lokální tuhá paliva**
- Odpad: **Septik**



Prodej chaty 45 m², pozemek 350 m², Dolní Cerekev, okres Jihlava

prodej dřevěné, podsklepené, vybavené chaty nedaleko Dolní Cerekve. V přízemí objektu je zasklená veranda s posezením, kuchyně s kuchyňskou linkou, obývací pokoj s krbem. Dále pak prostorná ložnice. Vytápění je krbem a rozvody horkého vzduchu. Chata je podsklepena. Ve vyzděné části se nachází garáž, splachovací WC. Pozemek je v mírném svahu. U chaty je posezení s ohništěm. U příjezdové cesty jsou dvě stání na auta.

- Celková cena: 399 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Celková cena: **384 000 Kč za nemovitost, bez provize, 5 908 Kč/m²**
- Aktualizace: **02.09.2016**
- Stavba: **Dřevěná**
- Podlaží: **1**
- Plocha zastavěná: **80 m²**
- Užitná plocha: **65 m² (odhad)**
- Plocha pozemku: **350 m²**
- Sklep: ano
- Parkování: **2**
- Garáž: ano
- Topení: **Jiné**



Prodej chaty 65 m², pozemek 515 m², Rantířov, okres Jihlava

Prodej vybavené dvoupodlažní chaty o podlahové ploše 65 m². Chata se nachází na velmi klidném místě na okraji lesa v chatařské oblasti cca 1,5 km od obce Rantířov u Jihlavy. V blízkosti chaty se nachází studánka s pitnou vodou. V bezprostřední blízkosti je také řeka Jihlava. Dům není napojen na inž. síť. Chata je plně vybavena nábytkem, 6 lůžek, kuchyňská linka, toaleta, krb apod. K dispozici je pozemek o velikosti cca 480 m². Chata i přilehlý pozemek nabízí maximální soukromí.

- Celková cena: **390 000 Kč za nemovitost, 6 000 Kč/m²**
- Aktualizace: **14.09.2016**
- Stavba: **Dřevěná**
- Podlaží: **2**
- Plocha zastavěná: **35 m²**
- Užitná plocha: **65 m²**
- Plocha pozemku: **515 m²**



Prodej chaty 31 m², pozemek 395 m², Rovná, okres Pelhřimov

Srubová chata nedaleko Pelhřimova. Podsklepená dřevěná chata na okraji menší chatové kolonie ve směru na Počátky. Dispozice: v suterénu sklep a sklad na nářadí. V přízemí obytná místnost s kuchyňským koutem. Podkroví využíváno jako ložnice. Celá chata je vytápěna kamny na tuhá paliva. Elektřina zavedena. Voda z vlastní studny, která je na pozemku. WC chemické suché. Vlastní pozemek celkem 395 m².

- Celková cena: **350 000 Kč za nemovitost, 6 740 Kč/m²**
- Aktualizace: **12.08.2016**
- Stavba: **Dřevěná**
- Užitná plocha: **31 m²**
- Plocha podlahová: **50 m² (odhad)**
- Plocha pozemku: **395 m²**
- Sklep: **15 m²**
- Voda: **Místní zdroj**
- Topení: **Lokální tuhá paliva**



Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – tab. 1

Č.	Lokalita	Počet místností (pokoje+ kuchyně)	Garáž	Pozemek m ²	Jiné
Oceň. objekt	Vyskytná- Rounek	2+kk	ne	0	Chata roubená dřevěná 1966, 1NP+pokroví. Bez modernizací. bez sítí. Okna dřev. zdvojená, okenice, kamna na TP. Pozemek pod chatou, kolem chaty i příjezd - jiného vlastníka. Nezpevn. příjezd.
(1)	(2)	1	(4)	(5)	(6)
1	Jihlava-Pávov	2+kk	ne	0	Chata dřevěná, 1NP, malý sklípek. Bez modernizací. Bez sítí. Okna dřev. s okenicemi, kamna na TP. Pozemek pod chatou i kolem ch. jiného vlastníka. Nezpevn. příjezd.
2	Dolní Cerekev	2+1	ano	350	Chata dřevěná, 1PP+1NP+prosklená veranda. Po částečné modernizaci. Bez sítí. Okna dřev., krb. V 1.PP WC splach. a garáž. Nezpevn. příjezd.
3	Rantířov	2+kk	ne	515	Chata dřevěná. 1NP+podkroví. Po částeč. modernizaci. Bez sítí. WC ručně splachovací, krbová kamna TP, sporák na P-B.
4	Rovná	2+kk	ne	395	Chata dřevěná. 1PP+1NP+podkroví. Po částeč. modernizaci. Zavedena elektřina. WC chemické, sporák na TP, sporák na P-B. Studna na pozemku.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - tab. 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč/m ²	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 přípoj- ky	K3 vyba- vení	K4 celk. stav	K5 poze- mek	K6 přístup k chatě	$K1 \times \dots \times K6$	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	3 222	0,90	2 900	1,00	1,00	0,99	0,99	1,00	1,10	1,08	2 685
2	5 908	0,80	4 726	1,00	1,00	1,05	1,07	1,20	1,10	1,48	3 193
3	6 000	0,80	4 800	1,00	1,00	1,05	1,05	1,24	1,10	1,50	3 200
4	6 740	0,80	5 392	1,00	1,04	1,05	1,10	1,22	1,10	1,61	3 349
Jednotková porovnávací cena										Kč/m²	3 107
Užitná plocha										m²	24
Porovnávací cena										Kč	74 562
Porovnávací cena - zaokrouhleno										Kč	75 000

Koeficienty	Je-li porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na přípojky inženýrských sítí
K3	Koeficient úpravy na vybavení objektu
K4	Koeficient úpravy na celkový stav objektu
K5	Koeficient úpravy na velikost pozemku
K6	Koeficient úpravy - vliv právně neošetřeného přístupu k chatě

4. Práva a závady

Podle sdělení paní Zuzany Šlapalové při místním šetření není nemovitost zatížena nájemním vztahem. Na výpisech z katastru nemovitostí LV 499 a 512 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno. Na nemovitosti tedy nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336a Občanského soudního řádu.

5. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	66 130,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	75 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	75 000,00 Kč

Slovy: sedmdesátpěťtisíckorunčeských

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. 10. 1996, čj. Spr. 3138/96 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné).

Znalecký posudek je zapsán pod č. 3412/2016 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

V Brně dne 19. září 2016

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti

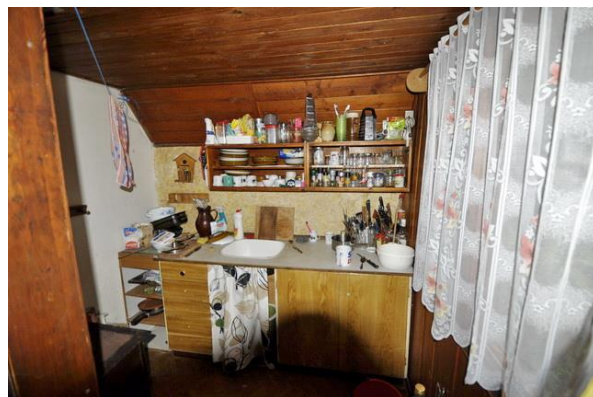
Výpis z katastru nemovitostí LV 512

Výpis z katastru nemovitostí LV 499

Výřez z katastrální mapy

Mapa oblasti

Fotodokumentace nemovitosti



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.02.2014 15:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 944/05 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0632 Jihlava Obec: 588172 Vyskytná nad Jihlavou
Kat.území: 787761 Rounek List vlastnictví: 512

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Šimoník Jan, č.p. 149, 67528 Opatov	541020/2127	

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

P Rounek, č.e. 149 rod.rekr St. 207, LV 509

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-6753/2013-707

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Rozhodnutí o dědictví Státní notářství v Jihlavě č.j. 4 D-375/1984 ze dne 08.08.1984.
Právní moc ke dni 08.08.1984.

Z-14152/2013-707

Pro: Šimoník Jan, č.p. 149, 67528 Opatov

RČ/IČO: 541020/2127

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Jihlavě č.j. 11 D-854/1993 -29 ze dne 04.01.1996. Právní moc ke dni 26.03.1996.

Z-14152/2013-707

Pro: Šimoník Jan, č.p. 149, 67528 Opatov

RČ/IČO: 541020/2127

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 Jihlava, kód: 707.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.02.2014 16:13:41

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.05.2016 06:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 944/05 pro JUDr., Ph.D. Alenu Blažkovou

Okres: CZ0632 Jihlava

Obec: 588172 Vyskytná nad Jihlavou

Kat.území: 787761 Rounek

List vlastnictví: 499

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Šlapalová Zuzana, č.p. 140, 58603 Malý Beranov	785319/4349	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 207	20	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Rounek, č.e. 149, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 207				
St. 208/2	1	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Rounek, č.e. 141, rod.rekr, LV 511				
393/4	287	ostatní plocha	jiná plocha	
394/1	589	ostatní plocha	jiná plocha	
394/2	183	ostatní plocha	jiná plocha	
394/3	162	ostatní plocha	jiná plocha	
395	283	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

(povinný: Jan Šimoník, nar. 20.10.1954)

Parcela: St. 207

Z-2155/2014-707

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město č.j. 006EX-944/2005 -74 (1 Nc 165/2005-5) ze dne 06.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 26.03.2014. Zápis proveden dne 11.04.2014.

Z-1621/2014-707

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 02.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.07.2013.

V-3108/2013-707

Pro: Šlapalová Zuzana, č.p. 140, 58603 Malý Beranov

RČ/IČO: 785319/4349

o Smlouva darovací ze dne 05.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 05.02.2014. Zápis proveden dne 13.03.2014.

V-576/2014-707

Pro: Šlapalová Zuzana, č.p. 140, 58603 Malý Beranov

RČ/IČO: 785319/4349

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.05.2016 06:55:02

Okres: CZ0632 Jihlava Obec: 588172 Vyskytná nad Jihlavou
Kat.území: 787761 Rounek List vlastnictví: 499
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- o Smlouva o zúžení SJM Notářský zápis č.j. NZ-453/2014 ze dne 31.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 06.08.2014. Zápis proveden dne 03.09.2014.

Pro: Šlapalová Zuzana, č.p. 140, 58603 Malý Beranov

V-5397/2014-707

RČ/IČO: 785319/4349

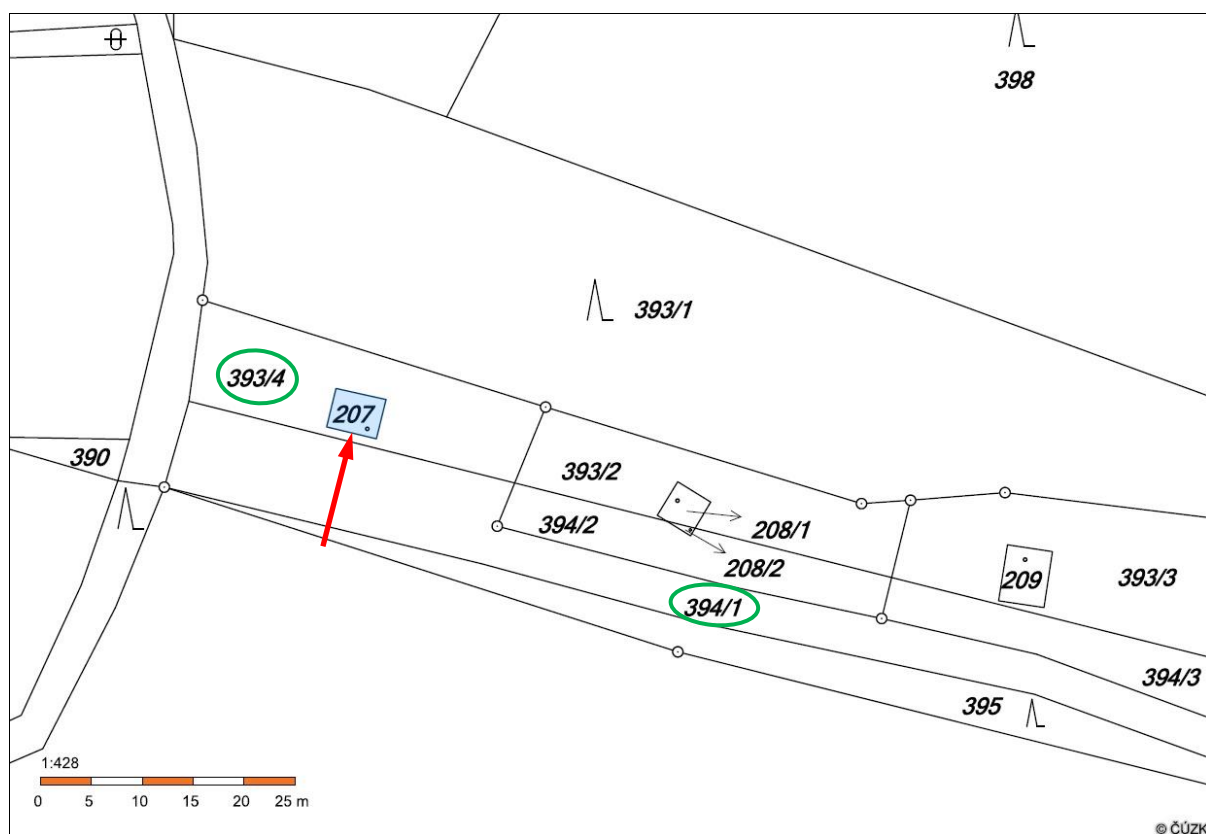
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, kód: 707.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.05.2016 07:04:48

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Rouněk



Mapa oblasti

