

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 489/2006

Ocenění rekreační chaty číslo evidenční 28 na p. parcele č. st. 175 a p. parcela č. 170/1 v katastrálním území Černýšovice, obec Černýšovice, okres Tábor.

Objednatel posudku:

Pan
Pavel Bartoš
Kačlehy 21
377 01 Jindřichův Hradec
Paní
Helena Kubelková
Beranových 60
190 00 Praha 9

Účel posudku:

Ocenění je prováděno pro vypořádání po rozvodu manželství.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb., č. 640/2004 Sb. a č. 617/2006 Sb., podle stavu ke dni 3. 3. 2007 posudek vypracovala:

Ing. Marie Vomáčková
5. května 885
391 65 Bechyně

Posudek obsahuje včetně titulního listu 8 stran textu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Bechyni 12.3.2007

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění je prováděno podle stávající oceňovací vyhlášky platné ke dni odhadu.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: rekreační chata s pozemky

Adresa nemovitosti: 391 65 Černýšovice 28

Kraj: Jihočeský

Okres: Tábor

Obec: Černýšovice

Katastrální území: Černýšovice

Počet obyvatel: 79

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 35.- Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 3. 3. 2007 za přítomnosti paní Heleny Kubelkové a pana Pavla Bartoše.

4. Podklady pro vypracování posudku

1. výpis z katastru nemovitostí
2. snímek z katastrální mapy
3. výsledky místního šetření ze dne 3. 3. 2007

5. Vlastnické a evidenční údaje

výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Černýšovice, obec Černýšovice, okres Tábor, list vlastnictví číslo 592.

A

vlastník:

SJM Bartoš Pavel a Bartošová Helena, Kačlehy 21, 377 01 Jindřichův Hradec, Ašská 240, Letňany, 199 00 Praha 99

B

vlastnictví:

pozemky

parcela

výměra

st. 175

35 m²

zastavěná plocha a nádvoří

170/11

703 m²

ostatní plocha - jiná plocha

budovy
Černýšovice č.e. 28 indiv. rekreace na st. 175

B1 jiná práva bez zápisu

C omezení vlastnického práva
. nařízení exekuce

D bez zápisu

6. Dokumentace a skutečnost

K rekreační chatě nebyla vlastníky předložena žádná dokumentace týkající se stavby, ani kupní smlouva. Vlastníci uvedli, že rekreační chata byla postavena v roce 1973. Chatu koupili v roce 2002.

7. Celkový popis nemovitosti

Rekreační chata se nachází v rekreační oblasti Džbán. V okolí je zástavba obdobných chat. Stavba je umístěna na pozemku osázeném převážně smrky, které vytváří okolo stavby hustý porost. K chatě je přístup po nezpevněné komunikaci od obce Hutě. Stavba je mimo záplavové území nachází se ve stráni cca 300 m od řeky Lužnice.

8. Obsah posudku

- a) **Studny**
 - a₁) Studna vrtaná
- b) **Porosty**
 - b₁) Porosty
- c) **Ocenění porovnávacím způsobem**
 - c₁) Rekreační chata č.e 28
- d) **Pozemky**
 - d₁) Pozemky

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 540/2002 Sb. ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb., č. 640/2004 Sb. a č. 617/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Studny

a₁) Studna vrtaná - § 9

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ studny:	Vrtaná
Hloubka studny:	30,00 m
Profil studny:	10 mm
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód standardní klasifikace produkce:	46.25.22.1

Ocenění:

Základní cena dle příl. č. 10:

hloubka:	30,00 m	*	1 640,- Kč/m	+	49 200,- Kč	
elektrické čerpadlo:	1 ks	*	12 840,- Kč/ks	+	12 840,- Kč	
					=	62 040,- Kč
Základní cena celkem					=	62 040,- Kč
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 13 - dle významu obce):					*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 35 - dle SKP):					*	1,9400
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 36 - dle obce a účelu užití):					*	1,7370
Plná cena					=	177 701,98 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 33 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 47 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 33 / 80 = 41,250 \%$

- 73 302,07 Kč

Studna vrtaná - zjištěná cena

104 399,91 Kč

b) Porosty

b₁) Porosty

Okrasné dřeviny: příloha č. 34

Název	Stáří [roků]	Počet / výměra	Jedn. cena [Kč/jedn.]	Srážka [%]	Upr. cena [Kč/jedn.]	Cena [Kč]
smrk omorika	20	50,00 ks	2 320,00	60%	928,00	46 400,00
Součet						46 400,00
Koeficient polohy K ₅ (dle příl. č. 13):						* 0,85
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 34):						* 0,75
Koeficient prodejnosti K _p (dle příl. č. 36):						* 1,00
Celkem - okrasné dřeviny						29 580,00
Porosty - zjištěná cena						<u><u>29 580,- Kč</u></u>

c) Porovnávací hodnota

c) Rekreační chata č.e 28 - § 26a

Rekreační chata je zděná s dřevěným krovem a pultovou střechou s plechovou krytinou, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Objekt je podsklepen, sklep je přístupný z vnějšku, prostor byl vybudován původně jako garáž, v současnosti je zde sociální zařízení, záchod splachovací a sprchový kout. Ve vyvýšeném přízemí je ložnice, obytná místnost a kuchyňka, z obytné místnosti je vstup na terasu. Vstup je po předložených schodech, kovová konstrukce s betonovými deskami. Zdivo je tvárnice, omítky vnitřní vápenné, vnější břizolitové, podlahy PVC. Dveře dřevěné palubkové vstupní, okna jednoduchá s okenicemi. Vytápění krbem v obytné místnosti. Elektrina je zavedena světelná i motorová, voda z vlastní studny, zdrojem teplé vody je boiler, odpad sveden do jímky.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rekreační chata
Poloha objektu:	Jihočeský kraj - do 2 000 obyvatel
Technické a morální opotřebení:	snížující cenu středně
Základní cena ZC (příloha č. 17a):	2 099,- Kč/m ³
Koeficient cenového rozpětí (K _{CR}):	0.4400

Obestavěný prostor:

rekreační chata:	8,40*5,40*4,50	=	204,12 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	204,12 m ³

Výpočet koeficientů cenového porovnání:

Koeficient	Vztah	Hodnota
Koeficient K _{CPn} pro I. kvalitativní pásmo	$K_{CPI} = 1 - K_{CR}$	0,5600
Koeficient K _{CPn} pro II. kvalitativní pásmo	$K_{CPII} = 1 - (K_{CR} / 2)$	0,7800
Koeficient K _{CPn} pro III. kvalitativní pásmo	$K_{CPIII} = 1$	1,0000
Koeficient K _{CPn} pro IV. kvalitativní pásmo	$K_{CPIV} = 1 + (K_{CR} / 2)$	1,2200
Koeficient K _{CPn} pro V. kvalitativní pásmo	$K_{CPV} = 1 + K_{CR}$	1,4400

Popis a hodnocení objektu:

Název znaku	Popis znaku	Pásmo
1. Trh s rekreačními a zahrádkářskými chatami	Poptávka je s nabídkou v rovnováze	III
2. Přírodní lokalita	Les i vodní plocha, tok či plocha v místě	IV
3. Životní prostředí	Příznivé životní prostředí	V
4. Dopravní dostupnost	Nezpevněná komunikace, vzdálenost od veřejné dopravy do 3000 m	II
5. Typ stavby	A B	V
6. Vybavení stavby	Studená voda, WC splachovací, umyvadlo, el.proud světelný i motorový	III
7. Podsklepení	Podsklepená nad polovinu ZP	V
8. Podkroví	Plochá střecha nebo bez možnosti podkroví	I
9. Venkovní úpravy dle přílohy č. 11, kromě pol.č. 2.5, 3.2. 19, 21, 23	Venkovní úpravy bez výrazného vlivu na cenu chaty	III

10. Právní vztahy	Pozemek vlastní	V
11. Posouzení širších vztahů	Průměrná nemovitost	III

Výpočet koeficientu cenového porovnání:

Název znaku	Pásmo	Váha [v _n]	K _{CPn}	Součin [v _n *K _{CPn}]
1. Trh s rekreačními a zahrádkářskými chatami	III	10	1,0000	10,0000
2. Přírodní lokalita	IV	10	1,2200	12,2000
3. Životní prostředí	V	8	1,4400	11,5200
4. Dopravní dostupnost	II	8	0,7800	6,2400
5. Typ stavby	V	20	1,4400	28,8000
6. Vybavení stavby	III	5	1,0000	5,0000
7. Podsklepení	V	2	1,4400	2,8800
8. Podkroví	I	2	0,5600	1,1200
9. Venkovní úpravy dle přílohy č. 11, kromě pol.č. 2.5, 3.2, 19, 21, 23	III	5	1,0000	5,0000
10. Právní vztahy	V	4	1,4400	5,7600
11. Posouzení širších vztahů	III	10	1,0000	10,0000
	Σ v _n	84	Σ v _n *K _{CPn}	98,5200

Ocenění:

$$\text{Koeficient cenového porovnání } K_{CP} = \frac{\sum_{n=1}^{10} (K_{CPn} * v_n)}{\sum_{n=1}^{10} v_n} = 1,1729$$

Základní cena upravená ZCU = ZC * K_{CP} = 2 099,- Kč/m³ * 1,1729 = 2 461,92 Kč/m³

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

CP = ZCU * OP = 2 461,92 Kč/m³ * 204,12 m³ = 502 527,11 Kč

Rekreační chata č.e 28 - zjištěná cena

502 527,11 Kč

d) Pozemky

d₁) Pozemky - § 27 - § 31

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	st. 175	35,00	35,00	1 225,-
Součet				1 225,-

Úprava ceny – příloha č. 18 - tabulka 1:

Přístup po nezpevněné komunikaci:	-10 %
Není možnost připojení na vodovod:	-5 %
Není možnost připojení na kanalizaci:	-7 %
Nepříznivé docházkové vzdálenosti:	-5 %

Ztížené základové podmínky - svažitost terénu:	-4 %	
Pozemek pro stavbu s urychlenou návratností:	5 %	
Úprava ceny celkem	-26 %	318,50
Mezisoučet		906,50
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 36 - dle obce a účelu užití):	*	1,7370
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 35 - dle SKP hlavní stavby):	*	1,9460
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem		3 064,15

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 35,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha	170/11	703,00	35,00	24 605,-
Součet				24 605,-
Úprava ceny - příloha č. 18 - tabulka 1:				
Přístup po nezpevněné komunikaci:			-10 %	
Není možnost připojení na vodovod:			-5 %	
Není možnost připojení na kanalizaci:			-7 %	
Nepříznivé docházkové vzdálenosti:			-5 %	
Ztížené základové podmínky - svažitost terénu:			-4 %	
Pozemek pro stavbu s urychlenou návratností:			5 %	
Úprava ceny celkem			-26 %	6 397,30
Mezisoučet				18 207,70
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 36 - dle obce a účelu užití):			*	1,7370
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 35 - dle SKP hlavní stavby):			*	1,9460
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				24 618,28

Pozemky - zjištěná cena

= 27 682,43 Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Studna vrtaná	=	177 701,98 Kč
b) Porosty	=	29 580,- Kč
c) Rekreační chata č.e 28	=	502 527,11 Kč
d) Pozemky	=	27 682,43 Kč

Cena nemovitosti bez odpočtu opotřebení činí celkem **737 491,52 Kč**

Cena nemovitosti bez opotřebení po zaokr. dle § 49 činí **737 490,- Kč**

Výsledné ceny:

a) Studna vrtaná	=	104 399,91 Kč
b) Porosty	=	29 580,- Kč
c) Rekreační chata č.e 28	=	502 527,11 Kč
d) Pozemky	=	27 682,43 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem **664 189,45 Kč**

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 49 činí **664 190,- Kč**

slovy: šestsetšedesátčtyřitisícjedenstodevadesát Kč

Cena rekreační chaty je stanovena podle platné oceňovací vyhlášky, na nemovitost je v současnos podle výpisu z katastru nemovitostí nařízena exekuce.

V Bechyni, 12.3.2007

Ing. Marie Vomáčková
5. května 885
391 65 Bechyně



D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Českýcl Budějovicích pod čj. 1575Z ze den 18. 11. 1998 pro základní obor ekonomika odvětví ceny : odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 489/2006 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem samostatným.