

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 2584-181/12

o ceně administrativní a obvyklé zahrádkářské chaty bez č.e na pozemkové parcele
č. St. 341 s pozemky a příslušenstvím zapsané na LV č. 689 pro katastrální území
Smolnice u Loun, obec Smolnice, okres Louny

Objednavatel posudku:

Soudní exekutor JUDr. Ivo Erbert
Exekutorský úřad Praha - východ
Milešovská 1326/4
130 00 P R A H A 3

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl.č.456/2008 Sb., č.460/2009 Sb., č.364/2010 Sb. a č.387/2011 Sb. s účinností od 1.1.2012.

Oceněno ke dni:

19.října 2012

Posudek vypracoval:

Ing. František Majer
Na Spádu č.7
400 11 Ústí nad Labem 11
tel: 721 242 045
e-mail: fmajer@email.cz

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archivu znalce. Celkem posudek obsahuje 8 stran a přílohu.

V Ústí nad Labem, dne 28.října 2012

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovitosti

Oceňovaná nemovitost je situovaná v extravilánu obce Smolnice v chatové osadě v lokalitě zvané Cejnák. Je to lokalita se zástavbou rekreačními a zahrádkářskými chatami.

Nemovitost tvoří zahrádkářská chata postavená na velmi svažitém pozemku nepravidelného, přibližně trojúhelníkového tvaru. K nemovitosti není samostatný příjezd, je obtížně přístupná přes sousední pozemky.

Nemovitost je částečně oplocena, oplocení tvoří dřevěný laťový plot na ocelové sloupky. Její součástí jsou i venkovní úpravy - vodovodní přípojka, zpevněná plocha z betonových dlaždic, opěrná zídka z dřevěných prachů a zdiva, zábradlí dřevěné na ocelové sloupky, venkovní schody dřevěné a suchý WC. Venkovní úpravy jsou minimálního rozsahu a jejich technický stav je zhoršený.

Součástí nemovitosti je pozemková parcela č. St. 341 vedená v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště. Ve skutečnosti je zastavěná zahrádkářskou chatou. Dále je součástí pozemková parcela č. 2118/14 - zahrada.

Parcely jsou velmi svažité a bez možnosti přístupu. V místě není možnost napojení na rozvod elektrické energie a veřejnou kanalizaci. Jsou na nich vysázeny ovocné stromy a okrasné dřeviny.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Smolnice u Loun, obec Smolnice, list vlastnictví č. 689

Nahlížení do katastru nemovitostí cuzk.cz, informace o pozemkové parcele č. St. 341 a p.č. 2118/14 zapsané na LV č. 689 pro katastrální území Smolnice u Loun

Místní šetření znalce spojené se zaměřením současného stavu provedené dne 19.10.2012 bez možnosti prohlídky interiéru chaty objednavatele znaleckého posudku.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na LV č. 689 pro k.ú Smolnice u Loun, obec Smolnice zapsán:

Čermák Jan, Přípotoční 883/21, Praha 10, Vršovice, 101 00 Praha 10
identifikátor: 531107/317

1.4 Přílohy posudku

Fotodokumentace

1.5 Předmětem ocenění jsou

- 1) Zahrádkářská chata bez č.e.
- 2) Stavební pozemek pro rekreační a zahrádkář. chaty
- 3) Zahrada-funkční celek se staveb.pozem.pro rekreaci
- 4) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Zahrádkářská chata bez č.e.

Oceněno podle § 26 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Oceňovaná zahrádkářská chata je volně stojící objekt obdélníkového půdorysu postavená na svažitém pozemku. Je částečně podsklepená a má jedno nadzemní podlaží.

Základy tvoří základové pasy. Obvodové konstrukce podsklepení jsou zděné, v nadzemí jsou obvodové konstrukce dřevěné, oboustranně obíjené. Střeška je sedlová, krytina je z plechových šablon. Klempířské konstrukce, žlaby a svody jsou z pozinkovaného plechu. Úpravu venkovních stěn tvoří impregnačních nátěr. Vstup do chaty je předloženým dřevěným schodištěm. Vchodové dveře do podzemí i nadzemí jsou dřevěné, náplňové. V podzemí je okno sklobetonové, v nadzemí jsou okna dřevěná jednoduchá. Na části oken jsou okenice. Podlaha na zádveři je dřevěná. Vytápění je lokální. WC je mimo chatu.

Doklad o stáří ani původní dokumentace nebyly předloženy. Podle sdělení vlastníků sousedních nemovitostí je stáří chaty cca 20 roků. Celkový technický stav je průměrný, celkové technické vybavení je podstandardní.

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

2.1.3 Obestavěný prostor

Spodní stavba	2,20*3,85*1,65	=	13.98 m ³
Vrchní stavba	5,10*3,85*2,35	=	46.14 m ³
Zastřešení	5,10*3,85*(0,35+2,10*0,5)	=	27.49 m ³
		celkem =	87.61 m ³

2.1.4 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 18a, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	1	-0.10
Poptávka výrazně nižší než nabídka		
2. Vlastnictví nemovitostí	2	0.00
Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)		
3. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
Celkem		-0.10

$$I_t = 1 + \text{SUMA}(T_i) = 1 + -0.10 = 0.900$$

2.1.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 18a, tab.3)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Životní prostředí a atraktivita oblasti Vhodná k rekreaci	3	0.00
2. Přírodní lokalita Les nebo vodní plocha je v místě (docházková vzdálenost)	3	0.00
3. Poloha v zástavbě Bez vlivu, samoty	2	0.00
4. Dopravní dostupnost Bez možnosti příjezdu dvoustupých vozidel k hranici pozemku (více jak 300 m) nebo pouze přívoz	1	-0.03
5. Hromadná doprava Špatná dostupnost	1	-0.02
6. Parkovací možnosti Špatné	1	-0.02
7. Obchod a služby v okolí Žádné	1	-0.05
8. Sportoviště Žádné	1	0.00
9. Obyvatelstvo v okolí Bezproblémové okolí	2	0.00
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti bez vlivu	3	0.00
11. Vlivy neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		-0.12

$$I_p = 1 + \text{SUMA}(P_i) = 1 + -0.12 = 0.880$$

2.1.6 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 20, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a) Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. NP - Bez podkrovní nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	1	F
1. Druh stavby Zahrádkářská chata	1	0.02
2. Svislé konstrukce b) Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	2	-0.03
3. Střešní konstrukce Krov neumožňující zřízení podkrovní	1	-0.01
4. Napojení stavby na síť Žádné napojení nebo pouze vlastní zdroj el. energie	1	-0.06
5. Vybavení Pouze WC suché nebo i mino stavbu	2	-0.06
6. Vytápění stavby Lokální vytápění	2	0.00

7. Přísl.stavby (venk.úpr. a vedl.st. do 25m ²)	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	0.8500
Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) (hodnota 0.85 vynásobena koef. s=1.0+0.00 pro stáří 20 let)		
Celkem		-0.14
(posl.položka se do sumy nezapočítává)		

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + -0.14) \times 0.8500 = 0.731$$

2.1.7 Výpočet ceny objektu (§ 26 vyhlášky)

Index. prům. cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	3.127,-
Koeficienty:		
I: index cenového porovnání		x 0.5790
I = I _t x I _p x I _v = 0.900 x 0.880 x 0.731		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.810,53
Cena za celý obestavěný prostor 87.61 m ³	= Kč	158.620,80
Zahrádkářská chata bez č.e.	Cena celkem Kč	158.621,-

2.2 Stavební pozemek pro rekreační a zahrádkář.chaty

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

2.2.1 Popis

Předmětem ocenění je podle výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 689:

pozemková parcela č. St. 341 - zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště o výměře 16 m²

Parcela je ve skutečnosti zastavěná zahrádkářskou chatou. Je svažité. Přístup je po neuzpevněné komunikaci. V místě není možnost napojení na rozvod elektrické energie a veřejnou kanalizaci.

2.2.2 Výměra stavebního pozemku

Výměra pozemku = 16.00 m²

2.2.3 Úprava ceny pozemku

Přístup po neuzpevněné komunikaci (až -10%)	-10%
Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci (až -7%)	-7%
Není možnost napojení na rozvod elektřiny (až -8%)	-8%
Ztížené základové podmínky:	
svažitost terénu přes 15% v převaž.části (až -4%)	-4%

2.2.4 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28, 28a vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (1000 - 1000) x 0.007414) x 1.00 x 0.65	= Kč	22,75
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	22,75
Po započtení -29.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	16,15
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1550
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 1.4650
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	50,99
Cena za celou výměru 16.00 m ²	= Kč	815,91
Stavební pozemek pro rekreační a zahrádkář.chaty	Cena celkem Kč	816,-

2.3 Zahrada-funkční celek se staveb.pozem.pro rekreaci

Oceněno podle § 28, 28a vyhlášky.

2.3.1 Popis

Předmětem ocenění je podle výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 689:

pozemková parcela č. 2118/14 - zahrada o výměře 375 m²

Parcela tvoří celek se zahrádkářskou chatou. Je svažitá. Přístup je po nezpevněné komunikaci. V místě není možnost napojení na rozvod elektrické energie a veřejnou kanalizaci.

2.3.2 Výměra stavebního pozemku

Výměra pozemku = 375.00 m²

2.3.3 Úprava ceny pozemku

Přístup po nezpevněné komunikaci (až -10%) -10%

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci (až -7%) -7%

Není možnost napojení na rozvod elektřiny (až -8%) -8%

Ztížené základové podmínky:

svažitost terénu přes 15% v převaž.části (až -4%) -4%

2.3.4 Výpočet ceny stavebního pozemku (§ 28, 28a vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku (35 + (1000 - 1000) x 0.007414) x 1.00 x 0.65	= Kč	22,75
Po započtení 0.00% přír.a srážek p.1 (tab.1)	= Kč	22,75
Po započtení -29.00% dalších přírážek a srážek	= Kč	16,15
Koeficienty:		
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.38)		x 2.1550
Kp: prodejnosti (dle přílohy č.39)		x 1.4650
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	50,99
Po vynásobení koeficientem 0.40	= Kč	20,40
Cena za celou výměru 375.00 m ²	= Kč	7.649,20
Zahrada-funkční celek se staveb.pozem.pro rekreaci	Cena celkem Kč	7.649,-

2.4 Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem

Oceněno podle § 42 vyhlášky.

2.4.1 Popis

Na pozemkových parcelách jsou vysázeny následující porosty:
jabloň - 1 ks, švestka, ryngle - 2 ks, břiza - 3 ks, smrk - 1 ks, lipa - 1 ks, tůje keř - 2 ks

2.4.2 Dílčí výměry porostu

Výměra porostu	3,14*1,60*1,60	=	8.04 m ²
	3,14*1,80*1,80*2	=	20.35
	3,14*1,50*1,50*3	=	21.20
	3,14*1,65*1,65	=	8.55
	3,14*1,60*1,60	=	8.04
	3,14*0,35*0,35*2	=	0.77
		celkem =	66.94 m ²

2.4.3 Zjištěná jednotková cena pozemků

Poř. číslo	Název	Výměra m ²	Cena
1.	Stavební pozemek pro rekreační a zahrádkář chaty	16.00	816.00
2.	Zahrada-funkční celek se staveb.pozem.pro rekreaci	375.00	7649.00
Celková výměra a cena		391.00	8465.00

Jednotková cena pozemků = 8465.00 / 391.00 = 21.6496

2.4.4 Výpočet ceny porostů (§ 42 vyhlášky)

Zjištěná cena pozemku o výměře porostu (66.94 m ² x 21,65 Kč/m ²)	= Kč	1.449,23
Podíl ve výši 6,5% ze zjištěné ceny	= Kč	94,20
Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	Cena celkem Kč	94,-

2.5 Rekapitulace ceny podle cenového předpisu

1) Zahrádkářská chata bez č.e.	Kč	158.621,-
2) Stavební pozemek pro rekreační a zahrádkář chaty	Kč	816,-
3) Zahrada-funkční celek se staveb.pozem.pro rekreaci	Kč	7.649,-
4) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	Kč	94,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	167.180,-

Slovy: Jednstošedesátsedmtisícjednstoosmdesát Kč

3. Stanovení ceny obvyklé

3.1 Stanovení ceny obvyklé

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za nemovitost v rozhodné době a v daném místě dosáhnout. Vychází z cen dosažených za prodej obdobné nemovitosti.

Znalcem byla zjištěna v tomto místě nabídka na www.reality.cz na prodej obdobné nemovitosti. Jedná se o následující nemovitost:

Prodej pozemku s chatkou ve stejné chatové osadě ve Smolnici. Pozemek je svažité a je na něj přiveden veřejný vodovod. Chatka je přízemní objekt. Výměra pozemku je 1.379 m².

V porovnání s nabídkou na prodej této nemovitosti je stanovena obvyklá cena oceňované nemovitosti ve výši 170.000,- Kč.

3.2. Rekapitulace ceny obvyklé

1) Zahradkářská chata bez č.e. s pozemky a příslušenstvím	Kč	170.000,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	170.000,-

Slovy: Jednostosedmdesáttisíc Kč

V Ústí nad Labem, dne 28. října 2012



František Majer
.....
vypracoval

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

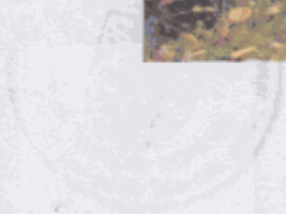
Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 17.1.1983, č.j.Spr.328/83, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 2584-181/12.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

František Majer
.....
Ing. František Majer







Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem 67298556-49731-141128111412 že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z 11 listů se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zjišťovací prvek: bez zjišťovacích prvků

Ověřující osoba: Ivo Erbert

Vystavil: Erbert Ivo, JUDr. - soudní exekutor

V Praze dne 28.11.2014



67298556-49731-141128111412