

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 109/18309/2011

O ceně nemovitosti - rekreační chaty bez čp./če. spolu s příslušenstvím, porosty a pozemky st.p.č. 101 a p.p.č. 2/222, k. ú. Lhota u Vlachnovic, obec Mladošovice, okres České Budějovice

Objednatel posudku:

CZ Dražby a. s.
IČ 287 01 259
Mírové náměstí 3097/37
400 01 Ústí nad Labem

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely veřejné dražby (dobrovolné)

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 č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. podle stavu ke dni 19.2.2011 posudek vypracoval:

Ing. Jan Dvořák
Síbova 286/8
418 01 Bílina
Tel.: 417829007 604734409
e-mail: ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 9 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Bílině 22.2.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitosti - rekreační chaty bez čp./če. spolu s příslušenstvím, porosty a pozemky st.p.č. 101 a p.p.č. 2/222, k. ú. Lhota u Vlachnovic, obec Mladošovice, okres České Budějovice.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Rekreační chata bez čp./če. spolu s příslušenstvím, porosty a pozemky st.p.č. 101 a p.p.č. 2/222

Adresa nemovitosti: Lhota u Vlachnovic
379 01 Mladošovice

Kraj: Jihočeský

Okres: České Budějovice

Obec: Mladošovice

Katastrální území: Lhota u Vlachnovic

Počet obyvatel: 290

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 19.2.2011 za přítomnosti znalce osobně.

4. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka ze dne 20.1.2011 ve věci provedení znaleckého posudku
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 9 pro k. ú. Lhota u Vlachnovic obec Mladošovice vyhotovený objednatelem dálkovým přístupem dne 11.5.2010 týkající se předmětné nemovitosti
- kopie katastrální mapy pro k. ú. Lhota u Vlachnovic obec Mladošovice vyhotovená znalcem dálkovým přístupem dne 18.2.2011 se zakreslením předmětné nemovitosti
- stáří jednotlivých objektů a součástí nemovitosti a provedené rekonstrukční a modernizační práce na nemovitosti byla znalcem odhadována na základě jeho zkušeností
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě odhadu
- jiné doklady znalci poskytnuty nebyly

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k nemovitosti nejsou předmětem tohoto posudku.

6. Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace od stavby původní nemovitosti nebyla znalci předložena, objednatel a

vlastník nemovitosti ji nemají k dispozici a tato pravděpodobně již neexistuje.

Dle předložených dokladů i skutečnosti zjištěné na místě odhadu jde o nemovitost, sloužící k rekreačním účelům, se vším příslušenstvím, takto byla také postavena, je dosud užívána a jako takovou ji proto také oceňuji.

7. Celkový popis nemovitosti

Nemovitost je umístěna jako samostatný objekt v nepravidelné zástavbě ulice bez názvu, u místní komunikace procházející osadou Lhota u Vlachnovic, v její okrajové části.

Chata je vystavěna v chatové osadě v okrajové části osady, ve velmi pěkné lokalitě nad obcí u místního rybníka.

Příjezd k nemovitosti je přímo z místní nezpevněné komunikace.

Od této komunikace je oddělena krajnicí komunikace a zeleným pásem (loukou).

Hlavním objektem nemovitosti je tedy rekreační chata bez čp./če.

Kromě níže uvedených staveb jsou dalšími součástmi nemovitosti porosty a pozemky

st.p.č. 101, zastavěná plocha, o výměře 236 m²

p.p.č. 2/222, ostatní plocha, o výměře 283 m²,

vše k. ú. Lhota u Vlachnovic, obec Mladošovice, okres České Budějovice.

Jiné objekty nemovitost nemá.

Vše tvoří jeden samostatný, územně uzavřený celek.

Napojení na inž. síť je pouze na síť elektro, vodovod v této části obce nebyl znalcem zjištěn, kanalizace zde není, odkanalizování je provedeno do vlastní žumpy.

Všechny venkovní úpravy jsou zahrnuty v ceně rekreační chaty (kolna, žumpa, přípojka elektro).

Pro provedení odhadu byla objednatelkou písemně vyzvána majitelka nemovitosti p. Ivana Nováková, ta sice výzvu (písemně poštou) převzala, na místě odhadu však nebyla a znalci prohlídku a zaměření tedy neumožnila, ani se neomluvila.

Nemovitost je však dobře viditelná z přilehlé komunikace, znalec si proto vyhotovil digitálním fotoaparátem potřebnou fotodokumentaci. Vybavení domu bylo znalcem uvažováno v obvyklém rozsahu a kvalitě, rozměry objektu domu byly znalcem změřeny zvenku, celkový stav nemovitosti uvažují průměrný, stav a vybavení interiéru je uvažováno v obvyklém rozsahu a stavu.

V době zaměření nemovitosti byla na oceňovaných pozemcích vrstva cca 30 cm sněhu, existenci některých venkovních úprav (zpevněných ploch, žumpy apod.). proto uvažují s omezenou přesností.

Použité předpisy a materiály:

- zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku

- vyhláška Ministerstva financí ČR č. 03/2008 Sb. o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb.

- Metodická pomůcka Úřední oceňování nemovitostí vydaná CERM Brno v 2004

- odborné časopisy Znalec a Soudní inženýrství ročníků 1991 až 2004

8. Obsah posudku

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Rekreační chata bez čp./če.

b) Porosty

b₁) Porosty

c) Pozemky

c₁) Pozemky

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Porovnávací hodnota

a₁) Rekreační chata bez čp./če. - § 26

Jde o přízemní, zřejmě nepodsklepený objekt, s převážně sedlovou, částečně pultovou střechou, sedlová část střechy je využita podkrovními místnostmi.

Objekt je založená na betonových základech, je celodřevěný, z dřevěných trámů oboustranně po bitých deskami na bízi dřeva, zvenku palubkami, (že by byla část zděná znalec nezjistil), stropy jsou rovné, dřevěné trámové s podhledem, střešní krytina je z osinkocementových vlnovek, klempířské konstrukce jsou částečně z pozinkovaného plechu, vnější povrchy jsou tvořeny nátěry, uzemnění objektu hromosvodem provedeno není.

Vytápění uvažuji lokální (kamna nebo krb a krbová kamna), okna jsou dřevěná jednoduchá či zdvojená, dveře dřevěné plné, částečně prosklené, podlahy převážně z betonu či dřevotřísky s PVC, koupelna pokud je, tak velmi jednoduchá, rovněž tak WC (je možné, že je pouze venkovní), kuchyň uvažuji s jednoduchou linkou a PB či el. sporákem.

Napojení na inž. sítě zvažuji, že provedeno je provedeno pouze na síť elektro, odkanalizování uvažuji, že je provedeno do vlastní žumpy, vodu neuvažuji.

Objekt je využit k rekreačním účelům jako rekreační chata, provozní místnosti zde nejsou situovány, popis a ocenění uvažuji dle § 26 vyhl.

Stáří původního objektu je z roku 1980 (uvažuji, že byl v tomto roce původní objekt přestavěn do nynější podoby).

Stáří objektu tedy uvažuji 2011 - 1980 = 31 let.

Technický stav objektu uvažuji průměrný, odpovídající stáří, známky nadměrného opotřebení znalec nezjistil.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Chata
Poloha objektu: Jihočeský kraj - do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 31 roků
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20): 3 737,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP:	$6,35 \cdot 3,75 + 3,75 \cdot 2,10 + 5,00 \cdot 2,40$	=	43,69 m ²
Podkroví:	$6,35 \cdot 3,75$	=	23,81 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstruktivní výška
1.NP:	43,69 m ²	2,50 m
Podkroví:	23,81 m ²	2,20 m

Obestavěný prostor:

1.NP:	$(6,35*3,75+3,75*2,10+5,00*2,40)*(0,30+2,50) =$	122,32 m ³
Střecha vč.	$(6,35*3,75)*(3,15/2) =$	37,50 m ³
podkroví:		
Obestavěný prostor – celkem:	=	159,82 m ³

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - Nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	II	typ E
1. Druh stavby - Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce - Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce - Plochá střecha nebo krov umožňující zřízení podkroví (nevyužito)	II	0,00
4. Napojení stavby na sítě - Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení - Pouze WC suché nebo i mino stavbu	II	-0,06
6. Vytápění stavby - Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.) - Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou - Nad 400 m ²	III	0,03
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 31 let: **0,80**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,80 = \mathbf{0,790}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Životní prostředí a atraktivita okolí - vhodná k rekreaci	III	0,00
2. Přírodní lokalita - les i vodní plocha je v místě	IV	0,05
3. Poloha v zástavbě - bez vlivu, samoty	II	0,00
4. Dopravní dostupnost - problematický příjezd k hranici pozemku	II	-0,01
5. Hromadná doprava - dobrá dostupnost	II	0,00
6. Parkovací možnosti - dobré	II	0,00
7. Obchod a služby v okolí - obchod nebo služby	II	0,00
8. Sportoviště - v místě - přístupné veřejnosti	II	0,01
9. Obyvatelstvo v okolí - bezproblémové okolí	II	0,00
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,050}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \prod_{i=1}^3 T_i) = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,790 * 1,050 * 1,000 = 0,830$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená CU} = \text{IPC} * I = 3\,737,- \text{ Kč/m}^3 * 0,830 = 3\,102,- \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$\text{CP} = \text{CU} * \text{OP} = 3\,102,- \text{ Kč/m}^3 * 159,82 \text{ m}^3 = 495\,762,- \text{ Kč}$$

$$\text{Rekreační chata bez čp./če. - zjištěná cena} = \underline{\underline{495\,762,- \text{ Kč}}}$$

b) Porosty

b₁) Porosty

Na pozemcích roste několik okrasných porostů.

Okrasné dřeviny oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku [Kč]:		58 122,00
Celková výměra pozemku [m ²]:		519
Celková pokryvná plocha porostů [m ²]:		130
Cena pokryvné plochy porostů [Kč]:		14 558,50
Cena okrasných dřevin je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných dřevin:	=	1 237,00
Porosty - zjištěná cena	=	<u><u>1 237,- Kč</u></u>

c) Pozemky

c₁) Pozemky - § 27 - § 32

Pozemek p.p.č. 2/222 je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha - manipulační plocha. Prohlídkou na místě odhadu byl znalcem zjištěn rozpor mezi právním stavem tohoto pozemku, uvedeným v katastru nemovitostí, s jeho skutečným stavem. Pozemek není využíván ani není využitelný jako ostatní manipulační plocha, le jako tzv. „zahrada“, tvořící jednotný funkční celek s přílehlým stavebním pozemkem zastavěným rekreační chatou.

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

$$\text{Základní cena} = 35,- \text{ Kč/m}^2.$$

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zast. plocha	101	236,00	35,00	8 260,-

Součet			8 260,-
Úprava ceny – příloha č. 21:			
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby	50 %		
Úprava ceny celkem	50 %	+	4 130,-
Mezisoučet			12 390,-
2.2. není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	-5 %		
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	-7 %		
Úprava ceny celkem	-12 %	-	1 487,-
Mezisoučet			10 903,-
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	1,6610
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):		*	2,1690
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem			39 280,-

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	2/222	283,00	35,00	9 905,-
Součet				9 905,-
Úprava ceny - příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			50 %	
Úprava ceny celkem			50 %	4 953,-
Mezisoučet				14 858,-
2.2. není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod			-5 %	
2.3. není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci			-7 %	
Úprava ceny celkem			-12 %	1 783,-
Mezisoučet				13 075,-
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,6610
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1690
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				18 842,-

Pozemky - zjištěná cena = 58 122,- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

a) Rekreační chata bez čp./če.	=	495 762,- Kč
b) Porosty	=	1 237,- Kč
c) Pozemky	=	58 122,- Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí **555 120,- Kč**

slovy: Pětsetpadesátpěttisícjednostodvacet Kč

Výše uvedeným způsobem zjištěná administrativní cena nemovitosti ve výši cca 555 120.- Kč se mi jeví jako odpovídající ceně obvyklé.

Obdobné nemovitosti jsou v dané lokalitě převáděny za ceny v rozsahu od 450 000.- Kč do 650 000.- Kč (dle lukrativnosti pozemků, a kvality vybavení hlavního objektu).

Na nemovitosti vážnou následující závady:

1) Zástavní právo smluvní ve prospěch LEASING - STAR spol. s r. o. Teplice.

Toto právo bylo zřízeno smlouvou, a to jako zástava za poskytnutý úvěr. Aktuální výše nesplaceného úvěru není znalci známa. Předpokládám, že tato závada bude dražebníkem řešena v rámci prodeje nemovitosti a že toto právo bude prodejem nemovitosti zrušeno, a tedy výši obvyklé ceny nemovitosti neovlivní.

2) Několik nařízení exekuce, několik exekučních příkazů k prodeji nemovitosti, zástavních práv soudcovských apod.

Předpokládám, že všechny tyto závady budou rovněž dražebníkem řešeny v rámci prodeje nemovitosti a že tyto závady budou prodejem nemovitosti zrušeny, a tedy výši obvyklé ceny nemovitosti neovlivní.

Na základě výše uvedených skutečností stanovuji obvyklou cenou nemovitosti na střední hranici tohoto rozmezí, tedy na 550 000.- Kč.

V Bílině, 22.2.2011

Ing. Jan Dvořák
Síbova 286/8
418 01 Bílina
Tel.: 417829007 604734409
e-mail: ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21.4.1987 pod č. j. Spr 2343/87, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, spec. nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 109/18309/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 109/18309/2011.

