

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 257/18457/2011

O ceně nemovitosti - rekreační chaty č.e. 7 spolu s příslušenstvím, porosty a pozemky st.p.č. 70 a p.p.č. 577/12, k. ú. Chramosty, obec Dublovice, okres Příbram

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 dle zák. č. 26/2000 Sb.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., 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 16.6.2011 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 19.6.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitosti - rekreační chaty č.e. 7 spolu s příslušenstvím, porosty a pozemky st.p.č. 70 a p.p.č. 577/12, k. ú. Chramosty, obec Dublovice, okres Příbram.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Rekreační chata č.e. 7 spolu s příslušenstvím, porosty a pozemky st.p.č. 70 a p.p.č. 577/12

Adresa nemovitosti: ulice bez názvu 7
262 51 Dublovice

Kraj: Středočeský

Okres: Příbram

Obec: Dublovice

Katastrální území: Chramosty

Počet obyvatel: 1 040

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 35,2966 \text{ Kč/m}^2$

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

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : $35,30 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 16.6.2011 za přítomnosti znalce osobně.

4. Podklady pro vypracování posudku

- objednávka ze dne 31.5.2011 ve věci provedení znaleckého posudku
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 232 pro k. ú. Chramosty obec Dublovice vyhotovený objednatelem dálkovým přístupem dne 6.2.2009 týkající se předmětné nemovitosti
- kopie katastrální mapy pro k. ú. Chramosty obec Dublovice vyhotovená znalcem dálkovým přístupem dne 16.6.2011 se zakreslením předmětné nemovitosti
- stáří jednotlivých objektů a součástí nemovitosti a provedení rekonstrukčních a modernizačních prací 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 Chramosty, v její okrajové části.

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

Příjezd k nemovitosti je přímo z místní nezpevněné (štěrkové) komunikace.

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

Hlavním objektem nemovitosti je tedy rekreační chata č.e. 7

Kromě níže uvedených staveb jsou dalšími součástmi nemovitosti porosty a pozemky

st.p.č. 70, zastavěná plocha, o výměře 62 m²

p.p.č. 577/12, zahrada, o výměře 281 m²,

vše k. ú. Chramosty, obec Dublovice, okres Příbram.

Jiné objekty nemovitost nemá.

Vše tvoří jeden samostatný, územně uzavřený celek.

Napojení na inž. sítě je pouze na síť elektro, vodovod v této části obce nebyl znalcem zjištěn (je však možné, že tu je, popř. studna), kanalizace zde není, odkanalizování je provedeno zřejmě do vlastní žumpy.

Všechny venkovní úpravy jsou zahrnuty v ceně rekreační chaty (oplocení s vraty a vrátky, žumpa, zpevněné plochy, přístřešek - pergola, přípojka elektro).

Pro provedení odhadu byla objednatelkou písemně vyzvána majitelka nemovitosti p. Nina Poláková, ta písemnou výzvu ode mne nepřevzala, a na místě odhadu 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 vzaty z KN, celkový stav nemovitosti uvažují průměrný, stav a vybavení interiéru je uvažováno v obvyklém rozsahu a stavu, k dispozici měl znalec rovněž několik starších foto.

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 č.e. 7

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 č.e. 7 - § 26

Jde o přízemní, podsklepený objekt, se sedlovoustřechou, sedlová část střechy je využita podkrovními místnostmi.

Objekt je založená ne betonových základech, je zděný z cihelného či tvárniceového zdiva, stropy 1.PP uvažují nespalné, jinak v obou NP rovné, dřevěné trámové s podhledem, střešní krytina je z osinkocementových šablon, klempířské konstrukce jsou kompletní z pozinkovaného plechu, vnější povrchy jsou vápenné, štíty jsou zvenku pobité palubkami, uzamčení objektu hromosvodem provedeno není.

Vytápění uvažují etážové s kotlem na TP a radiátory, okna uvažují dřevěná zdvojená, dveře dřevěné plné, částečně prosklené, podlahy převážně z betonu či ker. dlažeb, v podkroví dřevěné, koupelna s umyvadlem a sprchovým koutem, WC splachovací, kuchyň uvažují s jednoduchou linkou a PB či el. sporákem.

Napojení na inž. síť zvažují, že provedeno je provedeno pouze na síť elektro, odkanalizování uvažují, že je provedeno do vlastní žumpy, voda je buď z řádu nebo z vl. studny.

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

Stáří původního objektu uvažují z roku 1985 (uvažují, že byl v tomto roce původní objekt přestavěn do nynější podoby).

Stáří objektu tedy uvažují 2011 - 1985 = 26 let.

Technický stav objektu uvažují průměrný, odpovídající stáří, známky nadměrného opotřebení znalec nezjistil, údržba vypadá velmi dobře.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Chata
Poloha objektu: Středočeský kraj - do 2 000 obyvatel
Stáří stavby: 26 roků
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20): 5 882,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	62,00 m ²	2,30 m
1.NP:	55,00 m ²	2,50 m
Podkroví:	50,00 m ²	2,40 m

Obestavěný prostor:

1.PP:	(62,00)*(2,30)	=	142,60 m ³
1.NP:	(55,00)*(2,50)	=	137,50 m ³
Střecha vč. podkroví:	(55,00)*(3,00)/2	=	82,50 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	362,60 m ³

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - Podsklepená - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	IV	typ A
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 - Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na sítě - Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení - WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV	0,10
6. Vytápění stavby - ústřední (centrální) vytápění na pevná paliva	III	0,05
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.) - Příslušenství zvyšující cenu chaty (např. venkovní gril, pergoly apod.)	IV	0,04
8. Výměra pozemků užívaných se stavbou - Do 400 m2	II	0,00
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 26 let: **0,90**

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,90 = \mathbf{1,125}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Životní prostředí a atraktivita okolí - vhodná k rekreaci	III	0,00
2. Přírodní lokalita - les nebo vodní plocha je v místě (docházková vzdálenost)	III	0,00
3. Poloha v zástavbě - nevýhodná poloha, negativní prvky v okolí	I	-0,02
4. Dopravní dostupnost - problematický příjezd k hranici pozemku	II	-0,01
5. Hromadná doprava - špatná dostupnost	I	-0,02
6. Parkovací možnosti - dobré	II	0,00
7. Obchod a služby v okolí - žádné	I	-0,05
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

$$\text{Index polohy } I_P = \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,910}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka - Poptávka je v současné době podstatně nižší než nabídka (vzhledem k vyhl. ceně)	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00

3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu

II 0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \prod_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 1,125 * 0,910 * 0,900 = \mathbf{0,921}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená CU} = \text{IPC} * I = 5\,882,- \text{ Kč/m}^3 * 0,921 = 5\,417,- \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$\text{CP} = \text{CU} * \text{OP} = 5\,417,- \text{ Kč/m}^3 * 362,60 \text{ m}^3 = 1\,964\,204,- \text{ Kč}$$

Rekreační chata č.e. 7 - zjištěná cena

≡ 1 964 204,- Kč

b) Porosty

b₁) Porosty

Na pozemcích je vysazeno několik okrasných a ovocných porostů.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných dřevin oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku [Kč]:		30 233,00
Celková výměra pozemku [m ²]:		343
Celková pokryvná plocha porostů [m ²]:		60
Cena pokryvné plochy porostů [Kč]:		5 288,57
Cena porostů je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	344,00
Porosty - zjištěná cena	≡	<u><u>344,- Kč</u></u>

c) Pozemky

c₁) Pozemky - § 27 - § 32

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

Základní cena = 35,30 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zast. plocha	70	62,00	35,30	2 189,-
Součet				2 189,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			50 %	

Úprava ceny celkem	50 %	+	1 095,-
Mezisoučet			3 284,-
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 %	-	394,-
Mezisoučet			2 890,-
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	1,7150
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):		*	2,1690
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem			10 750,-

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

Základní cena = 35,30 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	577/12	281,00	35,30	9 919,-
Součet				9 919,-
Úprava ceny - příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			50 %	
Úprava ceny celkem			50 %	4 960,-
Mezisoučet				14 879,-
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 %	1 785,-
Mezisoučet				13 094,-
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	1,7150
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1690
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				19 483,-
Pozemky - zjištěná cena				<u><u>30 233,- Kč</u></u>

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

a) Rekreační chata č.e. 7	=	1 964 204,- Kč
b) Porosty	=	344,- Kč
c) Pozemky	=	30 233,- Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 1 994 780,- Kč

slovy: Jedenmiliondevětsetdevadesátčtyřitisícšedmsetosmdesát Kč

Výše uvedeným způsobem zjištěná administrativní cena nemovitosti ve výši cca 1 995 000,- Kč se

mi jeví jako příliš vysoká (v lokalitě byl stanoven koeficient prodejnosti příliš vysoký).

Obdobné nemovitosti jsou v dané lokalitě převáděny za ceny v rozsahu od 1 400 000.- Kč do 1 600 000.- Kč (dle lukrativnosti pozemků, a kvality vybavení hlavního objektu).

Na nemovitosti vážnou následující závady:

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.

Ne serveru sReality je v současné době nabízena téměř identická nemovitost ve stejné lokalitě Hrachov za nabídkovou cenu 1 649 000.- Kč (zatím neprodaná).

**Na základě výše uvedených skutečností stanovuji obvyklou cenou nemovitosti
na 1 590 000.- Kč.**

V Bílině, 19.6.2011

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. 257/18457/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 257/18457/2011.

