

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3316/2012

O ceně nemovitosti - rekr. chaty bez č.p./č.ev. na pozemku parc. č. 81/7 (LV č. 169) a spol. podílu na pozemcích parc. č. 81/7 (LV č. 169), 81/18, 81/37, 81/38, 81/40, 81/63, 81/65 (LV č. 194), 81/22, 81/36, 81/41, 81/64 (LV č. 195) v kat. úz. Pesvice, obec Pesvice, okres Chomutov.



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš
Novobranská 20
41201 Litoměřice-Město

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny pro provedení exekuce č.j.
124 Ex 12765/10-48, 47, 20, 19 prodejem
nemovitostí.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 23.2.2012 znalecký posudek vypracoval:

B plus B, spol. s r.o.
Holečkova 657
150 00 Praha 5 – Košíře

MONTEKALA, spol. s r.o.
Hálova 34
190 00 Praha 9

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a včetně 21 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 16.4.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé (tržní hodnoty) rekr. chaty bez č.p./č.ev. na pozemku parc. č. 81/7 (LV č. 169) a spol. podílu na pozemcích parc. č. 81/7 (LV č. 169), 81/18, 81/37, 81/38, 81/40, 81/63, 81/65 (LV č. 194), 81/22, 81/36, 81/41, 81/64 (LV č. 195) v kat. úz. Pesvice, obec Pesvice, okres Chomutov, vše zapsáno na LV č. 169, 191, 194 a 195.

Účelem tohoto ocenění je vypracování posudku, jako podkladu pro stanovení reálné prodejní ceny souboru ocenění pro potřeby objednatele.

Stanovená tržní hodnota dle tohoto posudku respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování. Tržní hodnota je určena pro potřeby objednatele a je odrazem situace na trhu nemovitostí v době zpracování.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Rekreační chata bez č.p./č.ev. s podíly na pozemcích
Adresa nemovitosti:	Pesvice 431 11 Pesvice
Kraj:	Ústecký
Okres:	Chomutov
Obec:	Pesvice
Katastrální území:	Pesvice
Počet obyvatel:	106
Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$ <i>kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)</i>	
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) :	35,- Kč/m ²

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 23.2.2012 bez přítomnosti majitelky.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 16.4.2012, LV č. 169, kat. úz. Pesvice, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, KP Chomutov
- výpis z katastru nemovitostí ze dne 16.4.2012, LV č. 191, kat. úz. Pesvice, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, KP Chomutov
- výpis z katastru nemovitostí ze dne 16.4.2012, LV č. 194, kat. úz. Pesvice, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, KP Chomutov
- výpis z katastru nemovitostí ze dne 16.4.2012, LV č. 195, kat. úz. Pesvice, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, KP Chomutov
- kopie mapy katastrální ze dne 9.9.2011, mapový list č. Chomutov 1-6/22, měřítko 1:1000, kat. úz. Pesvice
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti zn. 124 EX 12765/10-19 ze dne 25.1.2011
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti zn. 124 EX 12765/10-20 ze dne 25.1.2011
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti zn. 124 EX 12765/10-47 ze dne 11.5.2011
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti zn. 124 EX 12765/10-48 ze dne 11.5.2011
- usnesení o ustanovení znalce č.j. 124 EX 12765/10-80 ze dne 8.9.2011
- fotodokumentace nemovitosti
- informace z KN

- informace z realitního trhu
- skutečnosti zjištěné na místě samém

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Kateřina Sedlická, Jirkovská 5045, 43004 Chomutov, vlastnictví: výhradní

Rekreační chata bez č.p./č.ev. na LV č. 169 je ve vlastnictví Kateřiny Sedlické. Pozemek na kterém se chata nachází (p.č. 81/7) je v podílovém spoluvlastnictví Sedlické Kateřiny a dalších spoluvlastníků.

Okolní pozemky jsou rovněž v podílovém spoluvlastnictví Sedlické Kateřiny.

6. Dokumentace a skutečnost

Majitelka oceňovaných nemovitostí nekontaktovala znalce za účelem poskytnutí nutných informací, ačkoli k tomu byla v usnesení vyzvána. Vzhledem k této skutečnosti bylo při zpracování znaleckého posudku vycházeno z dostupných listin a z částečných výměr a skutečností zjištěných na místě samém.

7. Celkový popis nemovitosti

Vesnička Pesvice leží na území okresu Chomutov a náleží pod Ústecký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Chomutov. Obec Pesvice se rozkládá asi 6 km východně od Chomutova. Dle regionálního turistického členění patří do oblasti Krušných hor a podkrušnohoří. Počet trvale žijících osob této malé vesničky se pohybuje kolem čísla 110 obyvatel. Obec je vzdálená přibližně 15 km od německých hranic. Dále bychom v obci našli knihovnu. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod.

Oceňované nemovitosti se nacházejí v okrajové části obce a jsou situovány po levé straně silnice č. 251 ve směru na Chomutov.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Rekr. chata bez č.p.

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek na LV č. 191

2.2. Pozemky na LV č. 195

2.3. Pozemky na LV č. 194

B. Znalecký posudek

Popisy objektů, výměra, hodnocení

Ocenění nemovitosti je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Rekr. chata bez č.p.

Popis:

Jedná se o samostatně stojící chatu bez č.p./č.ev. na pozemku parc. č. 81/7 (pozemek ve spoluvlastnickém podílu). Chata je jednopodlažní s venkovním přístřeškem a pergolou. Základy jsou betonové, obvodové stěny jsou zděné. Krov dřevěný, střecha sedlová a pultová, krytá eternitem. Klemp. konstrukce jsou z pozink. plechu. Fasáda je štuková, dřevěné konstrukce opatřeny nátěrem. Podlahy betonové. Dveře jsou plastové, okna dřevěná. Napojeno na elektro rozvod. Ostatní IS nebylo možné zjistit. Prohlídka provedena pouze z komunikace.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rekreační chata § 26 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	15 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20):	3 127,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP:	$4,0*4,0+2,0*4,0$	=	24,00 m ²
:	$4,0*4,0$	=	16,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	24,00 m ²	3,00 m
:	16,00 m ²	1,50 m

Obestavěný prostor:

1.NP:	$(4,0*4,0)*(3,00)+2,00$	=	50,00 m ³
:	$(4,0*4,0)*(1,50)/2$	=	12,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	62,00 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - Nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ B
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 - Krov neumožňující zřízení podkroví	I	-0,01
4. Napojení stavby na sítě - Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení - WC ve stavbě	III	0,00
6. Vytápění stavby - Lokální vytápění	II	0,00
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 užívané se stavbou - Pouze zastavěný stavbou	I	-0,05
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 15 let: **1,00**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 1,00 = \mathbf{0,808}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Životní prostředí a atraktivita okolí - méně vhodná k rekreaci - v okolí zdroj hluchnosti nebo prašnosti	II	-0,05
2. Přírodní lokalita - les ani vodní plocha není ve vzdálenosti nad 2000 m	I	-0,10
3. Poloha v zástavbě - bez vlivu, samoty	II	0,00
4. Dopravní dostupnost - bezproblémový příjezd k hranici pozemku	III	0,00
5. Hromadná doprava - dobrá dostupnost	II	0,00
6. Parkovací možnosti - dobré	II	0,00
7. Obchod a služby (okolí nemovitosti) - obchod nebo služby	II	0,00
8. Sportoviště - žádné	I	0,00
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

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{0,850}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dlhším (segmentu) 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 - negativní - Stavba na pozemku ve spoluvlastnickém podílu. Okolní pozemky ve spoluvlastnickém podílu.	I	-0,05

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,950}$$

Celkový index I = $I_V * I_P * I_T = 0,808 * 0,850 * 0,950 = 0,652$

Ocenění:

Cena upravená CU = $IPC * I = 3\,127,- \text{ Kč/m}^3 * 0,652 = 2\,038,80 \text{ Kč/m}^3$

CP = $CU * OP = 2\,038,80 \text{ Kč/m}^3 * 62,00 \text{ m}^3 = 126\,405,60 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **126 405,60 Kč**

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek na LV č. 191

Popis:

Rovinný pozemek, nepravidelného tvaru zastavěný chatou bez č.p.

Ocenění:

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	1,1590					
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1550					
Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:						
Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	35,-	1,00	2,1550	1,1590		87,418

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	81/7	16,00	87,418	1 398,69
Stavební pozemek - celkem					1 398,69
					= 1 398,69 Kč

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem * 104 / 192

Pozemek na LV č. 191 - zjištěná cena = **757,62 Kč**

2.2. Pozemky na LV č. 195

Popis:

Pozemky parc. č. 81/36 a 81/64 tvoří pravděpodobně jednotný funkční celek se stavbou na parc. č. 81/7. Pozemky jsou rovinné, nepravidelného tvaru. Hranice pozemků nejsou v terénu vyznačeny. Na pozemcích se nachází vedlejší stavby a venkovní úpravy. Pozemky jsou oploceny.

Pozemky parc. č. 81/22 a 81/41 jsou oploceny a nacházejí se na nich další stavby.

Ocenění:

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	1,1590					
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1550					
Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:						
Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	35,-	0,40	2,1550	1,1590		34,967

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odstavec 5	zahrada	81/22	262,00	34,967	9 161,35
§ 28 odstavec 5	zahrada	81/36	195,00	34,967	6 818,57
§ 28 odstavec 5	zahrada	81/41	271,00	34,967	9 476,06
§ 28 odstavec 5	zahrada	81/64	38,00	34,967	1 328,75
Stavební pozemky - celkem					26 784,73
					= 26 784,73 Kč

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 27 / 192

Pozemky na LV č. 195 - zjištěná cena

= **3 766,60 Kč**

2.3. Pozemky na LV č. 194

Popis:

Pozemky tvořící úzký pás u komunikace. Hranice pozemku nejsou v terénu vyznačeny.

Ocenění:

Ostatní stavební pozemky:

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	0,5330					
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,2740					
Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:						
Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 6 a) - stavební pozemek - ostatní plocha, komunikace, veřejná nezpevněná nebo prašná						
§ 28 odst. 6 a) nezp. pr.	35,-	1,00	2,2740	0,5330		42,421

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 6 a) nezp. pr.	zahrada	81/18	64,00	42,421	2 714,94
§ 28 odst. 6 a) nezp. pr.	zahrada	81/37	52,00	42,421	2 205,89

§ 28 odst. 6 a)	zahrada	81/38	59,00	42,421	2 502,84
nezp. pr.					
§ 28 odst. 6 a)	zahrada	81/40	59,00	42,421	2 502,84
nezp. pr.					
§ 28 odst. 6 a)	zahrada	81/63	63,00	42,421	2 672,52
nezp. pr.					
§ 28 odst. 6 a)	zahrada	81/65	21,00	42,421	890,84
nezp. pr.					
Ostatní stavební pozemky - celkem					13 489,87
					= 13 489,87 Kč

Výpočet vlastnického podílu:

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 26 / 192

Pozemky na LV č. 194 - zjištěná cena

= **1 826,75 Kč**

C. Rekapitulace

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Rekr. chata bez č.p.

126 405,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem

126 405,60 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek na LV č. 191

757,60 Kč

2.2. Pozemky na LV č. 195

3 766,60 Kč

2.3. Pozemky na LV č. 194

1 826,80 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

6 351,- Kč

Celkem

132 756,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

132 760,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

132 760,- Kč

Stanovisko znalce:

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Obdobné nemovitosti se na realitním trhu nevyskytují. Jedná se o samostatně stojící chatu na pozemku v podílovém spoluvlastnictví. Okolní pozemky jsou rovněž v podílovém spoluvlastnictví. Na pozemky nebyl umožněn přístup. Na pozemcích se nachází další stavby, jejichž účel, vybavení a stáří nebylo možné vzhledem k nesoučinnosti spolumajitelky zjistit. Napojeno na elektro rozvod, ostatní sítě a příp. napojení nezjištěno. Nemovitosti se nacházejí v blízkosti okresního města Chomutov u frekventované komunikace č. 251.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovují obvyklou cenu ve výši administrativní ceny tj. 132.000,- Kč.

slovy: Jedno sto třicet dva tisíc sedm set šedesát Kč

V Praze dne 16.4.2012

MONTEKALA, spol. s r.o.
Hálova 34
190 00 Praha 9

D. Znalecká doložka:

Znalecký posudek byl vypracován společností s ručením omezeným MONTEKALA, znalecký ústav zapsaný do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost při Ministerstvu spravedlnosti České republiky podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona číslo 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky číslo 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí, motorových vozidel a jiných věcí movitých, majetkových práv, cenných papírů, podniků, ostatního majetku a pro účetnictví.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 3316/2012 znaleckého deníku.

Odpovědná osoba: Ing. Jaroslav Karásek - soudní znalec, jednatel společnosti.

B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657,150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZIV/U5037/2006/JKU dne 3.5.2006, zajistila a předala podklady pod poř. č. 108/2012.

E. Seznam příloh:

Mapová situace.

Snímek z katastrální mapy.

Výpis z katastru nemovitostí.