

ZNALCKÝ POSUDEK

č.4542/012/16

o obvyklé ceně nemovitých věcí zapsaných na:

LV 325– objektu rodinné rekreace č.e. 34 na p.č. st.339 v Řetové, okres Ústí nad Orlicí,
katastrální území Řetová s pozemky a příslušenstvím

Vlastník nemovitosti:	Václav Rameš, Sluneční 351, 285 71 Vrdy
Objednatel posudku:	Ing. Mgr. Andrea Balášová, insolvenční správce, Pražská 1823, 286 01 Čáslav
Účel posudku :	Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro účely insolvenčního řízení vedeného pod sp.zn. : KSPH 65 INS 1263/2015
Posudek vypracoval :	Ing. Jana Šoustalová, Zvole 144, 789 01 Zábřeh
Datum místního šetření :	22.1.2016
Datum , ke kterému je provedeno ocenění:	22.1.2016
Datum vyhotovení posudku:	23.1.2016
Použitý oceňovací předpis :	Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění a vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění ve znění vyhl.199/2014 Sb. a ve znění vyhl.345/2015 Sb. , metodika ocenění nemovitostí obvyklou cenou
Zvláštní požadavky objednatele :	posudek je zpracován podle stavu oceňovaných nemovitostí ke dni 22.1.2016 s cenou obvyklou ke dni zpracování znaleckého posudku

Ve Zvoli dne 23.1.2016

Znalecký posudek obsahuje 11 stran včetně přílohy a předává se ve třech vyhotoveních

1. a Úvod

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky Ing. Mgr. Andrei Balášové, insolvenčního správce, Pražská 1823, 286 01 Čáslav

Znalkyni se ukládá:

Zjistit obvyklou cenu nemovitostí pro účely insolvenčního řízení vedeného pod sp.zn. : KSPH 65 INS 1263/2015 – týká se těchto nemovitých věcí ve výlučném vlastnictví povinného:

- pozemku p.č.st.339 o výměře 45 m², k.ú. Řetová, součástí je stavba č.e. 34, objekt rodinné rekreace, k.ú. Řetová

pozemku p.č.699/13 o výměře 860 m², druh: trvalý travní porost, k.ú. Řetová

Nemovitosti jsou zapsané na LV 325, k.ú. Řetová.

Ocenění je provedeno dle stavu ke dni vyhotovení znaleckého posudku.

1b Nález

1b.1. Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování posudku byly použity následující podklady :

1b.1.1 Výpis z katastru nemovitostí LV 325, katastrální území Řetová

A: Vlastník: Václav Rameš, Sluneční 351, 285 71 Vrdy

B: Vlastnictví pozemku se stavbou:

p.č. st.339 –zastavěná plocha a nádvoří, výměra 45 m²,

součástí pozemku je stavba: Objekt rodinné rekreace č.e.34

C: Vlastnictví pozemku:

p.č. 699/13 – trvalý travní porost, výměra 860 m²,

1b.1.2. Výsledky místního šetření ze dne 22.1.2016 za účasti p. Rameše

1b.1.3 Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění ve znění vyhl.199/2014 Sb. a ve znění vyhl.345/2015 Sb. , metodika ocenění nemovitosti obvyklou cenou

1b.1.4 Literatura :

A. Bradáč : Teorie oceňování nemovitostí , Brno 1995

B. Časopis soudní inženýrství, č.3,4 ročník 24 –2013

1b.2 Popis oceňované nemovitosti

Oceňované nemovité věci se nachází v Řetové v extravilánu obce na okraji lokality se zástavbou rekreačními chatami v blízkosti rekreační osady Mandl s více než sto chatami, restaurací, přírodním koupalištěm a vyznačenými turistickými stezkami.

Oceňované nemovité věci jsou přístupné přes pozemky p.č.1404/2, p.č.688/1, p.č.699/2 a p.č.699/5, vše k.ú. Řetová, ve vlastnictví fyzických osob, přístup je dále po místní komunikaci zpevněné asfaltovým makadamem na p.č.1417/7 a p.č.713/13 a dále po státní silnici na p.č.1467/1 ve vlastnictví Pardubického kraje s právem hospodařit s majetkem státu pro správu silnic Pardubického kraje. Přístup od areálu rekreační chaty č.e.34 k místní komunikaci je ošetřen věcným břemenem, místní komunikace – pozemky p.č.1417/1 a p.č.713/13 jsou ve vlastnictví Zemědělského družstva Dolní Sloupnice 134. Dle konzultace se starostkou obce Řetová není uvedena místní komunikace vedená v pasportu veřejných komunikací obce Řetová, lze ji do pasportu zařadit.

Obec Řetová má ke dni ocenění 692 obyvatel.

Předmětem ocenění je areál objektu rodinné rekreace č.e.34, který zahrnuje samotný objekt rodinné rekreace a pozemky, přitom součástí pozemku p.č.st.339 je samotný objekt č.e.34, pozemek p.č.699/13 je jednotným funkčním celkem s objektem rodinné rekreace. Objekt je napojen na veřejnou síť elektro, není možnost napojení na veřejný vodovod, na veřejnou kanalizaci, ani na rozvod plynu. Voda je ze společného rozvodu pro chaty mimo veřejný vodovod - zdroj vody nebyl dohledán, dle vyjádření starosty obce se nejedná o veřejný vodovod.

V areálu objektu rodinné rekreace jsou vysázeny trvalé porosty v malém rozsahu. Přístup k oceňované nemovitosti je popsán výše, není nezpevněný.

2. Posudek – ocenění nemovitostí dle oceňovacího předpisu platného ke dni ocenění

2.1 Pozemek (§2-5)

2.1.1 Popis :

Pozemky se nachází v Řetové, v katastrálním území Řetová. Obec má 692 obyvatel. Cenová mapa není vydána. Pozemek, na kterém je situován objekt rodinné rekreace - rekreační chata č.e.34 , je možno napojit na veřejnou síť elektro, není možnost napojení na veřejný vodovod, na veřejnou kanalizaci, ani na rozvod plynu. Přístup není nezpevněný. Pozemky jsou svažité SZ směrem, svažitosť nad 15%.

2.1.2 Výměry pro ocenění

p.č. st.339 –zastavěná plocha a nádvoří, výměra 45 m²,

p.č. 699/13 – trvalý travní porost, výměra 860 m²

2. 1.3 Výpočet ceny:

Pozemek stavební - cenová mapa nebyla vydána. Počet obyvatel 692.

jednotková cena pozemku

bude určena dle zákona č.151/1997 Sb v platném znění a jeho prováděcí vyhlášky, přičemž cenová mapa nebyla vydána. Pozemky jsou popsány v předcházejících oddílech.

Jednotková cena pozemku:

Oceníme dle §3 a 4:

základní cena pozemku $ZC = ZCv * O1 * O2 * O3 * O4 * O5$

přitom:

ZCv - základní cena ZC stavebního pozemku v Kč uvedená v tabulce č.1 přílohy č.2 vyhlášky

$O1$ - hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází

$O2$ - hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko - správního významu obce, ve které se pozemek nachází

$O3$ – hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce, ve které se pozemek nachází

$O4$ - hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se pozemek nachází

$O5$ – hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se pozemek nachází

$O6$ – hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti obce, ve které se pozemek nachází

Dle tabulky 1 přílohy 2 je $ZCv = 740$ Kč/m²

Jednotlivé koeficienty $O1-O5$ jsou v tabulce pro výpočet ZC :

koeficient				
označení	název koeficientu	číslo	popis pásma	Hodnota koeficientu
$O1$	velikost obce	IV.	501-1000 obyvatel	0,65
$O2$	hospodářsko-právní význam	IV.	ostatní obce	0,60
$O3$	poloha obce	II.	obec sousední s obcí v tab.1	1,03
$O4$	technická infrastruktura	II.	elektřina, vodovod, kanalizace, nebo plyn a kanalizace, nebo voda, plyn	0,85
$O5$	dopravní obslužnost	III.	autobusová zastávka	0,90
$O6$	občanská vybavenost	IV.	omezená	0,90
ZCv				740,00
$ZC = ZCv * O1 * O2 * O3 * O4 * O5 * O6$				204,66

Výpočet dle §4:

Základní cena upravená pozemku $ZCU = ZC \times I$

kde ZCU - základní cena upravená pozemku v Kč/m²

ZC - základní cena pozemku v Kč/m² určená dle §3

I - Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$

I_T - Index trhu

I_O - Index omezujících vlivů

I_P - Index polohy

Výpočet indexu trhu bude proveden v tabulce: (příl.3 tab.1)

znak			kvalitativní pásma	
číslo	název znaku	číslo	popis pásma	Hodnota T_i
P1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I.	poptávka nižší, než nabídka	-0,06
P2	Vlastnictví nemovitosti	V.	pozemek se stavbou	0,00
P3	změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
P4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
P5	ostatní neuvedené	I.	nízká ekonomická návratnost, velké energetické ztráty	-0,20
P6	povodňové pásmo	I	zanedbatelné riziko výskytu povodně	1,00
IV = 1 + součet (P1 - P5)				0,74
Index trhu: $I_T = P6 * IV$				0,74

Výpočet indexu omezujících vlivů bude proveden v tabulce:

číslo	znak	číslo	popis pásma	Hodnota V_n
P1	geometrický tvar pozemku	2	bez vlivu	0
P2	svahovitost pozemku a expozice	1	nad 15%,	-0,04
P3	ztížené základové podmínky	3	neztížené	0
P4	ochranná pásma	1	mimo ochranná pásma	0
P5	omezení užívání pozemku	1	bez omezení	0
P6	ostatní neuvedené	2	bez vlivu	0
Index omezujících vlivů $I_O = 1 +$ součet (P1-P6)				0,96

Výpočet indexu polohy bude proveden v tabulce: (příl.3 tab.3)

znak			kvalitativní pásma	
číslo	název znaku	číslo	popis pásma	Hodnota T_i
P1	druh hlavní stavby	3	stavby pro rodinnou rekreaci	0,85
P2	převažující zástavba v okolí a živ.prostředí	3	rekreační oblasti	0,05
P3	poloha pozemku v obci	6	ostatní	0,03
P4	možnost napojení na inženýrské sítě	2	částečně	-0,05
P5	občanská vybavenost	3	vybavenost nedostupná	-0,01
P6	dopravní dostupnost	3	nezpevněná komunikace, špatné parkovací možnosti	-0,03
P7	hromadná doprava	1	žádná zastávka	-0,01
P8	poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	2	bez možnosti komerčního využití	0,00
P9	obyvatelstvo	2	bezproblémové okolí	0,00
P10	nezaměstnanost	2	průměrná	0,00
P11	vlivy neuvedené	2	bez dalších vlivů	0,00
IV = 1 + součet (P2 - P11)				0,98
Index polohy: $I_P = P1 * IV$				0,833

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I_T \times I_O \times I_P$

ZC	I_T	I_O	I_P	ZCU
204,66	0,740	0,960	0,833	121,1103

Jednotková cena po úpravách je vyšší, než cena zjištěná dle §4 odst.7

Výsledná cena pozemku:

položka	výměra položky	jedn.cena	cena položky celkem
stavební pozemky	905,00	121,11	109604,55
pozemky celkem			109604,55

2.2 Objekt rodinné rekreace – rekreační chata č.e.34 (§ 36)**2.2. 1 Popis**

Rekreační chata je samostatně stojící částečně podsklepený objekt obdélníkového půdorysu s jedním nadzemním podlažím, se sedlovou střechou s mírným spádem, s půdním prostorem nevyužitým jako podkroví. Objekt byl dle sdělení objednatele posudku postaven v roce 1945. Kolaudační rozhodnutí nedoloženo. V roce 2011 objekt vyhořel, po tomto datu byla opravena místnost požárem nejvíc postižená. Ostatní byly ponechány beze změn.

Spodní stavba je zděná, vrchní stavba je provedena jako dřevěná sendvičová konstrukce, z vnitřní strany obklad dřevěnými palubkami, v části dřevotřískou a sádkartonem, s nátěrem, v rekonstruované místnosti s tapetou, v části bez rekonstrukce lokálně poškozené zahořením a následným hašením vodou. Z vnější strany je obklad dřevěnými palubkami, palubky jsou s nátěrem, který se loupe, nad oknem místnosti, v které vznikl požár, jsou palubky obloženy ohořelými. Spodní stavba je bez obkladu, je s omítkou. Tloušťka obvodových stěn je s podstandardními tepelně izolačními vlastnostmi. Stropy jsou nad I. podzemním podlažím dřevěné trámové, nad I. nadzemním podlažím dřevěné trámové s rovným podhledem. Střecha je s dřevěnou vázanou konstrukcí krovu. Překryta je plechem. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní obklady keramické chybí. Schody jsou pouze venkovní předložené s kovovou nosnou konstrukcí a provizorními dřevěnými stupnicemi z prken. Dveře jsou dřevěné. Okna dřevěná jednoduchá. Podlahy jsou s dřevěnými deskami, v části je povlak PVC, PVC je na konci své životnosti. Vytápění chybí. Elektroinstalace provedena, je nefunkční, poškozená při požáru. Bleskosvod neinstalován. Plyn neinstalován. Rozvod vody chybí. Ohřev teplé vody chybí. Kanalizace chybí. Kuchyň chybí. Hygienické zázemí chybí, ve skladu nářadí je suché WC. Další vybavení neinstalováno.

Objekt je celkově podprůměrně udržovaný, rekonstruovaná je pouze místnost, která byla nejvíce poškozena požárem z roku 2011, ostatní bez dodatečných stavebních úprav, je předpoklad stavebních úprav.

Rekreační chata je s dřevěným skladem nářadí se zastavěnou plochou $1,72 \times 5,98 = 10,29 \text{ m}^2$.

Zastavěná plocha vedlejší stavby je to 25 m^2 , cena rekreační chaty zahrnuje cenu této stavby.

Cena rekreační chaty zahrnuje cenu venkovních úprav tvořících jeho příslušenství.

2.2.2 Výměry pro ocenění**Zastavěná plocha**

$$\text{I. PP } 6,03 \times 2,34 = 14,74 \text{ m}^2$$

$$\text{I. NP } 7,59 \times 5,98 = 45,39 \text{ m}^2$$

$$\text{Celková zastavěná plocha všech podlaží stavby: PC = 60,13 m}^2$$

Podlažnost: $PC/B = 1,32$ (kde B – zastavěná plocha I. NP)

Obestavěný prostor :

Spodní stavba $1,95 \cdot 2,34 \cdot 2,0 + 4,08 \cdot 2,34 \cdot 1,00 = 18,67 \text{ m}^3$

Vrchní stavba $45,39 \cdot 2,75 + 5,25 \cdot 5,98 \cdot 0,2 = 131,10 \text{ m}^3$

Zastřešení $45,39 \cdot 1,1 \cdot 0,5 = 24,96 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor celkem OP = 174,73 m³

2.2. 3 Zjištění charakteru objektu

Oceňovaný objekt svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na objekt rodinné rekreace – rekreační chatu. Nenachází se zde provozní prostory, veškerá podlahová plocha místností je využita k rekreaci, objekt je částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží, má sklonitou střechu s půdním prostorem nevyužitým jako podkroví. Jedná se o samostatně stojící objekt dokončený se základní cenou dle §36 oceňovací vyhlášky.

2.2.4 Stáří a opotřebení

Objekt byl dle sdělení vlastníka postaven v roce 1945, je provedeno minimum stavebních úprav, rekonstrukce proběhla pouze v souvislosti s požárem, jak je popsáno v oddíle 2.2.1. Stáří objektu S = 70 let. Stáří objektu je podloženo ústním sdělením objednatele posudku. Objekt je podprůměrně udržovaný. Je předpoklad stavebních úprav.

2. 2. 5 Výpočet ceny

Výpočet dle hlavy III §34:

Cena stavby porovnávacím způsobem se určuje podle vzorce:

$$CSp = OP \times ZCU \times I_T \times I_p$$

Kde CSp – cena stavby určená porovnávacím způsobem

OP – obestavěný prostor v m³

I_T - Index trhu podle §4, odst. 1

I_p - Index polohy podle §4 odst. 1

ZCU - základní cena upravena stavby v Kč/m³

Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I_V$

kde ZC – základní cena v Kč za m³ dle tabulky č.1 přílohy č.24 k této vyhlášce

I_V - Index konstrukce a vybavení

Výpočet indexu trhu bude proveden v tabulce: (příl.3 tab.1)

znak			kvalitativní pásma	
číslo	název znaku	číslo	popis pásma	Hodnota T _i
P1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I.	poptávka nižší, než nabídka	-0,06
P2	Vlastnictví nemovitosti	V.	pozemek se stavbou	0,00
P3	změny v okolí	II.	Bez vlivu	0,00
P4	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
P5	ostatní neuvedené	I.	nízká ekonomická návratnost, velké energetické ztráty	-0,20
P6	povodňové pásmo	I	zanedbatelné riziko výskytu povodně	1,00
IV = 1 + součet (P1 - P5)				0,74
Index trhu: I _T = P6 * IV				0,74

Výpočet indexu polohy bude proveden v tabulce: (příl.3 tab.3)

znak			kvalitativní pásma	
číslo	název znaku	číslo	popis pásma	Hodnota T_i
P1	druh hlavní stavby	3	stavby pro rodinnou rekreaci	0,85
P2	převažující zástavba v okolí a živ. prostředí	3	rekreační oblasti	0,05
P3	poloha pozemku v obci	6	ostatní	0,03
P4	možnost napojení na inženýrské sítě	2	částečně	-0,05
P5	občanská vybavenost	3	vybavenost nedostupná	-0,01
P6	dopravní dostupnost	3	nezpevněná komunikace, špatné parkovací možnosti	-0,03
P7	hromadná doprava	1	žádná zastávka	-0,01
P8	poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	2	bez možnosti komerčního využití	0,00
P9	obyvatelstvo	2	bezproblémové okolí	0,00
P10	nezaměstnanost	2	průměrná	0,00
P11	vlivy neuvedené	2	bez dalších vlivů	0,00
IV = 1 + součet (P2 - P11)				0,98
Index polohy: $I_p = P1 * IV$				0,833

Výpočet indexu konstrukce a vybavení bude proveden dle přílohy č.24 tabulky č. 2 v tabulce:

číslo	znak	číslo	popis pásma	Hodnota V_n
0	typ stavby	1	částečně podsklepený se šikmou střechou	F
1	druh stavby	1	rekreační chata	0
2	provedení obvodových stěn	2	dřevěná oboustranně obíjená, nízký tepelný odpor	-0,03
3	třešní konstrukce	1	krov neumožňující zřízení podkroví	-0,01
4	Napojení na veřejné sítě	1	pouze elektro	-0,6
5	vybavení	2	suché WC mimo stavbu	-0,06
6	způsob vytápění stavby	1	bez vytápění	-0,06
7	základní příslušenství	3	bez vlivu na cenu	0
8	výměra pozemku	3	nad 400 m ²	0,03
9	Kriterium jinde neuvedené	3	bez vlivu	0
IV = 1 + součet ($V_1 - V_i$)				0,27
10	stavebně technický stav	předpoklad větších stav. úprav	0,65	
	kvalitativní pásma- stáří $y =$	70	$y \times 0,005 =$	0,35
			$s = 1 - y \times 0,005$	0,65
Index konstrukce a vybavení: $I_v = IV * V_{13} * s$				0,114075

Obestavěný prostor objektu celkem:

$$O = 174,73 \text{ m}^3$$

základní cena objektu dle tabulky 25, tab.1:

$$ZC = 1609,- \text{ Kč/m}^3$$

Cena upravená $CU = IPC \times I_T \times I_p \times I_v$

ZC	I_T	I_p	I_v	$ZCU \times I_t \times I_p$
1609	0,740	0,833	0,114	113,0675

Cena domu včetně venkovních úprav:

pro obestavěný prostor velikosti

$$174,73 \text{ m}^3$$

$$19756,28$$

2.3 Trvalé porosty (§ 47)

2.3.1 Popis

V areálu objektu č.e.34 jsou vysázeny trvalé porosty. Tyto porosty jsou nedílnou součástí pozemků v areálu objektu. Porosty ovocných dřevin jsou vysázeny na výměře 30 m², porosty okrasných dřevin jsou.

2.3.2 Výměry pro ocenění a výpočet ceny

trvalé porosty celkem:

Druh	výměra dřevin	jednotková cena pozemku	cena pozemku s dřevinami	cena za druh dle §47
ovocné dřeviny	30	121,11	3633,3	163,50
okrasné dřeviny	0	121,11	0	0,00
cena dřevin celkem				163,50

2.4 Rekapitulace

položka	cena položky
pozemky	109604,55
hlavní budova-rekreační chata	19756,28
trvalé porosty	163,5
rekapitulace nákladů	129 524,33
rekapitulace nákladů po zaokrouhlení dle §50	129520,00

Cena nemovitosti zapsané na listu vlastnictví 325, katastrální území Řetová, zjištěná dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. 199/2014 Sb. a vyhl.345/2015 Sb.

činí

129 520 Kč

slovy : stodvacetdevěttisícpětsedvacet korun českých

3. Posudek II - obvyklá cena nemovitých věcí

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí zapsaných na listu vlastnictví 325 pro katastrální území Řetová (ve stavu ke dni ocenění dle aktuální situace na trhu).

Definice: Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí hodnota přikládáná majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

Zjištění obvyklé ceny srovnávací metodou

Jedná se o tržní ocenění areálu objektu rodinné rekreace č.e.34 s pozemky a příslušenstvím metodou porovnávací přímou, přičemž se obvyklá cena oceňované nemovitosti porovnává s cenami obdobných nemovitostí nabízených realitními kancelářemi, nebo na internetovém serveru s realitami v daném místě a čase. Porovnávány jsou nemovitosti nezatížené žádnou závadou.

Odhad obvyklé ceny areálu objektu rodinné rekreace č.e.34 včetně pozemků

Přibližně srovnatelné objekty jsou tyto:

1. Řetová - chatová oblast Mandl, dřevěná rekreační chata 2+1 na cihelné podezdívce, vedle rybníka. Suché WC, voda z pítka vedle chaty, vytápění kamny na tuhá paliva v kuchyňce. S dřevěnou kolnou o výměře 21 m². Objekt v lepším stavu, obdobná konstrukce, lepší vybavení, lepší lokalizace. S hospodářskou budovou. Plocha pozemků 447 m². Klidná lokalita. (zdroj: realitní inzerce)



Cena 379 000,- Kč

Komentář: objekt obdobné velikosti, mírně lepší lokalita, horší stav, celkový stav horší, pozemek menší.

2. Přívrat – chatová oblast, montovaná dřevěná zateplená chata na zděné podezdávce samostatně stojící, se sedlovou střechou s využitým podkrovím. Do chaty zavedena elektřina, je WC a septik. V blízkosti zdroj vody. Vytápění na tuhá paliva. Objekt průměrně udržovaný. Plocha parcely 395 m². Klidná lokalita s lesy, rybníky a sjezdovkou. (zdroj: realitní inzerce)



Cena 348 000,- Kč

Komentář: objekt větší, mírně lepší lokalita, lepší vybavení, celkový stav výrazně lepší, pozemek menší.

3. Rybník - dřevěná podsklepená samostatně stojící chata v zahrádkářské kolonii Rybník, v dobrém technickém stavu. S dřevěnou domácí dílnou. V chatě je elektroinstalace, v kuchyni plynový sporák, objekt s hygienickým zázemím.

Plocha parcely 399 m²(zdroj: realitní inzerce)



Cena 200 000,- Kč

Komentář: objekt srovnatelný, mírně horší lokalita, lepší provedení, celkový stav lepší, pozemek menší.

Odhad obvyklé ceny proveden v tabulce:

Přitom se cena upravuje:

- 1) koeficientem redukce na pramen ceny: a) zdroj realitní inzerce $K_p = 0,85$
b) zdroj – přímý prodej $K_p = 1,00$
- 2) koeficientem K_1 - K_5 , přitom:
 - K_1 - koeficient velikosti objektu
 - K_2 – koeficient polohy
 - K_3 – koeficient provedení a vybavení
 - K_4 – koeficient celkového stavu
 - K_5 – koeficient vlivu pozemku

jeví-li se oceňovaná nemovitost cenově lepší, než srovnatelná nemovitost, je koeficient větší než 1, jeví-li se horší, je menší než 1.

popis srovnávané nemovitosti	cena položky	K_p	K_1	K_2	K_3	K_4	K_5	cena oceňovaného objektu upravená dle srovnávacího
objekt č.1	379000,00	0,85	1,00	0,90	0,85	0,90	1,04	230672,29
objekt č.2	348000,00	0,85	0,90	0,90	0,80	0,81	1,04	161469,88
objekt č.3	200000,00	0,85	0,95	1,02	0,90	0,95	1,04	146477,92
celkem								538620,09
průměrná cena C_p								179540,03

Závěrečné vyhodnocení znalcem

a) administrativní cena nemovité věci

administrativní cena: 129 520,- Kč

a) obvyklá cena nemovitosti zjištěná srovnávací metodou:

průměrná cena nemovitosti 179 540,- Kč

c) porovnání s realizovaným prodejem podobné nemovitosti:

v současné době není obdobná nemovitost prodávána.

Obvyklá cena oceňovaných nemovitých věcí se blíží ceně zjištěné srovnávací metodou

**Obvyklá cena nemovitých věcí – areálu objektu rodinné rekreace č.e.34 včetně pozemků
a příslušenství činí po zaokrouhlení**

180 000,- Kč

slovy: stoosmdesáttisíc korun českých

Ve Zvoli dne 23.1.2016

Vypracovala: Ing. Jana Šoustalová

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999 č. Spr. 1364/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a stavby průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 4542/012/16 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle přiložené likvidace.

Ve Zvoli dne 23.1.2016

Ing. Jana Šoustalová

Fotodokumentace:

