

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2510/2015

O ceně obvyklé podílu 1/4 nemovitosti k rodinné rekreaci v obci Nymburk bez č.p.a č.e s příslušenstvím a bez pozemků(vlastníků pozemků pan. Jiří Palán) , okres Nymburk, kat. území Nymburk , kraj Středočeský.



Objednavatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Plzeň - sever,

Pan. JUDr Jaromír Peške

Pod Vrchem 51

31200 Plzeň

Účel znaleckého posudku:

na základě usnesení provedení exekuce Okresního soudu v Příbrami

36 EXE 4722/2014-61

064 EX- 460/14-53

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., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 25.10.2015 znalecký posudek vypracoval:

Kamil Němeček

Na Zavážce 722

330 27 Vejprnice

telefon: 602 103 274

e-mail: nemecekznal@seznam.cz

Počet stran: 10 včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednavateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Ve Vejprnicích 3.11.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé podílu 1/4 objektu k rodinné rekreaci v obci Nymburk bez č.p.a č.e s příslušenstvím a bez pozemků (vlastník pozemků pan. Jiří Palán) , okres Nymburk, kat. území Nymburk. kraj Středočeský.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rekreační chata
Adresa předmětu ocenění:	Nymburk 288 02 Nymburk
Kraj:	Středočeský
Okres:	Nymburk
Obec:	Nymburk
Katastrální území:	Nymburk
Počet obyvatel:	14 881

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.10.2015 za přítomnosti soudního znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN katastrálního úřadu LV 8323 a LV 3554
- kopie snímku z katastrální mapy
- informace od realitních kanceláří působících v dané lokalitě a z vlastních zdrojů o prodaných nemovitostech

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby: Pavlína Krejčíková, Šiškova 1227/7, 182 00 Kobylisy, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Jaroslav Větrovec, K obci 47, 155 31 Praha, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4
Martin Větrovec, Starodubečská 210/37, 107 00 Praha, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 4

6. Dokumentace a skutečnost

byla pořízena fotodokumentace znalcem

7. Celkový popis nemovité věci

Obec Nymburk leží cca 7 km od lázeňského města Poděbrady a cca 40 km od Prahy, v obci je vyšší občanská vybavenost.

Nemovitost je samostatná rekreační chata, která leží v blízkosti zástavby rodinných a bytových domů. Jde o zahrádkářskou kolonii cca 200m za Nymburkem. Přístup k nemovitosti je po zpevněné komunikaci, kde je uložena přípojka elektřiny (odpojena), obecní kanalizace a vodovod není zaveden, zemní plyn v této části obce není rozveden. V objektu je lokální topení na tuhá paliva. Nemovitost nebyla přístupná a proto nelze přesně stanovit technické vybavení a dispozici rekreační chaty.

Nemovitost byla postavena cca v roce 1975 jako zděná rekreační chata nepodsklepená s dvěma nadzemními podlažími a sedlovou střechou. K obytné části jsou připojeny dřevěné kolny a přístřešek.

Stavba je na betonových základech s izolací proti zemní vlhkosti a radonu, obvodové stěny zděné cihelné na 300mm, stropy keramické, střecha sedlová s eternitovou krytinou. Okna dřevěná dvojitá, omítka břizolit, topení lokální na tuhá paliva, podlaha dlažby a PVC.

Objekt je delší dobu bez užívání a údržby. Jsou viditelné vlhké mapy na zdivu.

Dispozice: V I.NP je chodba se schodištěm, WC suché, kuchyně, pokoj

V podkroví je půda.

Nemovitost je ve velmi zanedbaném technickém stavu s nutností kompletní rekonstrukce a to hlavních nosných prvků.

Zahrada je dosti zanedbaná.

Pozemek pod objektem a pozemek zahrady je jiného vlastníka.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rekreační chata

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění 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., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - pouze elektřina	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,893$

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,884$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rekreační chata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Středočeský kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
 Stáří stavby: 45 let
 Základní cena ZC (příloha č. 25): 2 108,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

I.NP: = 166,00 m²
 zastřešení s podkrovím: = 72,60 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
I.NP:	166,00 m ²	2,45 m
zastřešení s podkrovím:	72,60 m ²	0,85 m

Obestavěný prostor

I.NP: (166)*(2,45) = 406,70 m³
 zastřešení s podkrovím: (72,6)*(0,85) = 61,71 m³
 Obestavěný prostor - celkem: = 468,41 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 - Zděné tl. více jak 30 cm	V	0,05
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 m2 vč.) - Snižující hodnotu stavby	I	-0,08

- | | | |
|---|----|-------|
| 8. Výměra pozemků užívané se stavbou - Pouze zastavěný stavbou | I | -0,05 |
| 9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - cizí pozemek | I | -0,15 |
| 10. Stavebně - technický stav - Stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) | IV | 0,65 |

Koeficient pro stáří 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = \mathbf{0,775}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,775 = \mathbf{0,358}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,990$

Index polohy pozemku $I_P = 0,893$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 2\,108,- \text{ Kč/m}^3 * 0,358 = 754,66 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 468,41 \text{ m}^3 * 754,66 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 0,893 = 312\,510,16 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	312 510,16 Kč
---	---	----------------------

Rekreační chata - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	312 510,16 Kč
---	---	----------------------

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 4
--	---	-------

Rekreační chata - zjištěná cena	=	78 127,54 Kč
--	---	---------------------

B. Porovnávací metoda

Definice ceny obvyklé:

§2 zákona o oceňování MF ČR č. 151/1997 Sb.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla doložena při prodeji stejného, případně 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 (pronajímatele nebo nájemce), ani vlivů zvláštní obliby“.

Definice místně obvyklého nájemného:

Základní právní norma pro ocenění, kterou je Zákon č. 151/97 Sb. Používá pojem „cena obvyklá v místě a čase“ – viz. § 2 cit. Zákona platných vyhlášek.

„Místně obvyklá cena, je taková cena, za které lze předmět prodeji prodat ke dni ocenění mezi ochotným prodejci a ochotným kupci v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.

Stanovení ceny obvyklého v místě a čase porovnávacím způsobem

Jak vyplývá z definice obvyklé ceny, optimálním způsobem jejího zjištění je cenové porovnání, kdy se vychází ze známých i inzerovaných pronájmů v dané srovnatelné lokalitě.

Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným a nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jejím prodeji. Tyto jednotkové srovnávací ceny se zjišťují především z prodejních smluv, databáze znalce i z realitních kanceláří.

Zjištění ceny z realitní inzerce je již v dnešní době poměrně rozšířeným a dostupným způsobem. Ale je potřeba počítat s tím, že inzerovaná částka (cena) vyjadřuje pouze představu jedné strany (prodávajícího) o vyšší prodejní ceně, takže se **inzerované výše prodeje realizuje zcela výjimečně. V každém případě je možno požadovanou cenu považovat za cenu maximálně možnou**

1. Prodej chaty 20 m², pozemek 20 m² Poděbrady, okres Nymburk

350 000 Kč

2. Prodej chaty 16 m², pozemek 300 m² Nymburk

225 000 Kč

3. Prodej chaty 32 m², pozemek 400 m² Náměstí Republiky, Městec Králové

275 000 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rekreační chata

78 127,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem

78 127,50 Kč

Celkem

78 127,50 Kč

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení, celkem

78 127,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Rekreační chata

78 127,50 Kč

1. Ocenění staveb celkem

78 127,50 Kč

Celkem

78 127,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

78 127,50 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

78 130,- Kč

slovy: Sedmdesátosmtisícjednostotřicet Kč

ZÁVĚREČNÉ STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ:

Při stanovení ceny obvyklé v místě a čase je nutné podotknout, že na listu vlastnictví (výpise z katastru nemovitostí) jsou zapsána omezení vlastnických práv. Tyto okolnosti budou promítnuty do tržní ceny pro exekuční řízení, neboť zástavní práva a exekuční tituly vážnouce na posuzované nemovitosti jsou vymazány až po dokončení rozvrhového řízení. Posuzovanou nemovitostí nelze vzhledem k vážnoucím zástavám a exekučním titulům v době dražby ručit bankovnímu domu při financování nemovitosti standardní hypotékou na bydlení s nízkou úrokovou sazbou, kterou při běžném obchodním styku při pořízení nemovitosti určené k vlastnickému bydlení využívá převážná část kupujících.

Při porovnání s nabízenými a prodanými objekty k rekreaci je nutné přihlídnout ke stáří a technickému stavu, který vyžaduje velkou investici do kompletní rekonstrukce. Vzhledem k tomu, že nemovitost nebyla přístupná, nelze přesně určit technický stav interiéru a jeho přesnou dispozici. Cenu snižuje i fakt, že pozemek pod stavbou a zahrada je jiného vlastníka.

Cenu obvyklou za podíl 1/4 rekreační chyty bez pozemku lze v místě a čase stanovit na částku.....50 100,-Kč

Ve Vejprnicích 3.11.2015

Kamil Němeček
Na Zavážce 722
330 27 Vejprnice

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.5.2001 pod č.j. Spr 1798/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Koncesní listina vydaná Okresním Živnostenským úřadem Plzeň - sever pod č.j.: ŽÚ/992/02 ev.č.: 340500-78986-01 ze dne 23.4.2001 pro předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2510/2015 znaleckého deníku.