

ZNALECKÝ POSUDEK

Číslo: 25/03/2009

*o ceně nemovitostí – zahradní chatky na st.parc.č. 1310/20 v kat.území Bukovice
u Jeseníka, obci a okr. Jeseník.*

Objednavatel posudku:

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD JESENÍK
JUDr.Antonín Dohnal Soudní exekutor
Otakara Březiny 229
790 01 J e s e n í k

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitostí a ceny obvyklé

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí ČR č.3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění vyhl. č.456/2008 Sb. ze dne 16.12.2008 s účinností od 1.1.2009.

Oceněno ke dni:

10.března 2009

Posudek vypracoval:

Ivan Irovský
Josefa Hory 1293
790 01 J e s e n í k
T 584 412 013 603 258820 E-mail ivanirovsky.ire@tiscali.cz

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archivu znalce. Celkem posudek obsahuje 8 stran a přílohy.

V Jeseníku, dne 19.března 2009

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovitosti

je to nemovitost – zahradní chatka, situovaná na okraji zastavěné části obce, v místě nejsou inženýrské sítě, pozemky jsou oploceny jako celek v zahradní kolonii Čapka. stavba je v užívání cca 20 let, je bez údržby, ve stavu odpovídajícím stáří a užitým prvkům dlouhodobé životnosti. Je na cizím pozemku a i okolní pozemky jsou jiného vlastníka.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- výpis z KN, snímek katastrální mapy, výpis z katastru nemovitostí LV č.795,
- prohlídka nemovitosti se zaměřením bez účasti vlastníka dne 10.3.2009,
- konzultace s Rel.kanceláři v regionu - zjištění obvyklé ceny
- literatura:
 - o Zákon č.151/1997 Sb. a provádějící vyhlášky
 - o Ross, Brachmann, Holzner : Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí
 - o Doc.Ing.Albert Bradáč,DrSc.- Teorie oceňování nemovitostí I, II
 - o databáze cen stavebních prací URS Praha a.s.

1.3 Vlastnictví

oceňované nemovitosti jsou ve vlastnictví -

Petr Liewehr, Zlatá Stezka 1192/4, Jeseník

a jsou evidovány na LV č. 795 v kat.území Bukovice u Jeseníka, obci a okr. Jeseník

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Zahr.chata s krovem umožňujícím zřízení podkrovní

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

2.1 Zahr.chata s krovem umožňujícím zřízení podkrovní

Oceněno podle § 26 vyhlášky.

je to dřevěná, oboustranně dřevem obitá chatka na podezdívce, bez instalací, střecha sedlová s eternitem, stěny natřené. Je v dobrém stavu. Záchod suchý mimo. Podlaha prkenná, okna dřevěná zdvojená, schodiště dřevěné – žebříkovité.

2.1.1 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11.4
Typ:	E1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Dřevěná oboustranně obíjená

2.1.2 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	17,00*3,50	=	59.50 m ³
Zastřešení	17,00*2,80/2	=	23.80 m ³
		celkem =	83.30 m ³ 2.1.3

Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
9.	Schodiště podstandard	0.02100	100%	-0.021
13.	Vytápění chybí	0.03200	100%	-0.032*1.852
14.	Elektroinstalace chybí	0.03000	100%	-0.03*1.852
19.	Záchod chybí	0.00500	100%	-0.005*1.852
21.	Vnitřní hygienické vybavení chybí	0.02800	100%	-0.028*1.852
22.	Ostatní chybí	0.02700	100%	-0.027*1.852
				-0.24694

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.24694) = 0.8667$$

2.1.4 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 18a, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nem. Poptávka nižší než nabídka	2	-0.05
2. Vlastnictví nemovitostí Stavba na cizím pozemku	1	-0.05
3. Vliv práv.vztahů na prodejnost Negativní *)	1	-0.03
Celkem		-0.13

$$It = 1 + \text{SUMA}(Ti) = 1 + -0.13 = 0.870$$

2.1.5 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 18a, tab.3)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Životní prostředí a atraktivit Vhodná k rekreaci	3	0.00
2. Přírodní lokalita Les nebo vodní plocha je v místě	3	0.00
3. Poloha v zástavbě Výhodná poloha	3	0.02
4. Dopravní dostupnost Bezproblémový příjezd k hranici pozemku	3	0.00
5. Hromadná doprava Dobrá dostupnost	2	0.00
6. Parkovací možnosti	1	-0.02

Špatné		
7. Obchod a služby	2	0.00
Obchod nebo služby		
8. Sportoviště	1	0.00
Žádné		
9. Obyvatelstvo v okolí	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Změny v okolí s vlivem na cenu	3	0.00
bez vlivu		
Celkem		0.00

$$I_p = 1 + \text{SUMA}(P_i) = 1 + 0.00 = 1.000$$

2.1.6 Výpočet I_v - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 20, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota V_i
1. Druh stavby	1	0.02
Zahrádkářská chata		
2. Svislé konstrukce a)	2	-0.03
Dřevěné oboustranně obíjené		
3. Střešní konstrukce	3	0.03
Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy		
4. Napojení stavby na síť	1	-0.06
Žádné napojení		
5. Vybavení	1	-0.10
Bez zákl. příslušenství		
6. Vytápění stavby	1	-0.06
Bez vytápění		
7. Příslušenství stavby	2	-0.04
Bez příslušenství		
8. Výměra pozemků užívané se stavbou	1	-0.05
Pouze zastavěný stavbou		
9. Kriterium jinde neuvedené	2	-0.05
Mírně snižující cenu		
10. Stavebně- technický stav	2	1.050
Stavba v dobrém stavu		
(hodnota 1.05 vynásobena koef. $s=1.0$ pro stáří 20 let)		
Celkem		-0.34
(posl.položka se do sumy nezapočítává)		

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + -0.34) \times 1.050 = 0.693$$

2.1.7 Výpočet ceny objektu (§ 26 vyhlášky)

Základní cena za m^3 obestavěného prostoru	= Kč	1.865,-
Koeficienty:		
I: index cenového porovnání		x 0.6030
$I = I_t \times I_p \times I_v = 0.870 \times 1.000 \times 0.693$		

Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.124,60
Cena za celý obestavěný prostor 83.30 m ³	= Kč	93.678,76
Zahr.chata s krovem umožňujícím zřízení podkroví Cena celkem Kč		93.679,-

3. REKAPITULACE

1) Zahr.chata s krovem umožňujícím zřízení podkroví	Kč	93.679,-
Zjištěná výsledná administrativní cena	Kč	93.679,-
Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	Kč	93.680,-

Slovy: Devadesátřítisícešestsetosmdesát Kč

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 9.9.1980 č.j. 2966/80, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 25/09.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle samostatného dokladu.

Ivan Irovský
Josefa Hory 1293
790 01 J e s e n í k

V Jeseníku, dne 19.března 2009

STANOVENÍ POSTUPU URČENÍ OBVYKLÉ CENY

Formulace obvyklé ceny

Pro zjištění obvyklé ceny nemovitosti je využita citace zákona č.151/1997 Sb. "O oceňování majetku". Dle §2, je cena nemovitosti určena cenou obvyklou, t.j. cenou, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku, přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Předpoklady stanovení obvyklé ceny

- Předmětem ocenění jsou pouze výše uvedené nemovitosti bez dalších vazeb
- Předpokládá se bezzávadové vlastnické právo k oceňované nemovitosti tj. totožný vlastnický vztah k nemovitosti, prosté všech zadržovacích a omezovacích práv, služebností, břemen či zadlužení.
- Vychází se z toho, že všechny informace a podklady, které byly znalci předloženy a poskytnuty objednatelem, jsou pravdivé.
- Výsledkem je tržní cena, která by měla být na místním trhu zpětně dosažitelná a lze ji definovat jako "finanční částku, kterou je možné získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potencionálním kupujícím a prodávajícím". Přitom obě zúčastněné strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoliv nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže at' už ze strany kupujícího nebo ze strany prodávajícího a znají všechna relevantní fakta o předmětu prodeje.

Volba oceňovacích metod

Pro zjištění ceny jsou dále užity standardní, obecně užívané a uznávané metody. Jedná se o standardní mezinárodních metody, ovšem se zohledněním specifického prostředí České republiky a Jesenicka. Vychází se z mezinárodně uznávaných metod zjišťování tržní hodnoty na bázi -

- a) srovnávací hodnoty
- b) věcné hodnoty
- c) výnosové metody

s následnou analýzou výsledků těchto dílčích hodnot včetně promítnutí konkrétních podmínek trhu nemovitostí na Jesenicku a v regionech podobných.

V tomto případě je již v předchozí části posudku stanovena **hodnota věcná - administrativní**, která je dále upravena o opotřebení na cenu reprodukční a úpravou koeficientem prodejnosti pak oscilující relativně k ceně obvyklé.

Tato reprodukční – administr. cena celku – činí **93.680,- Kč**

Je však nutno upozornit, že tato cena je stejně cenou syntetickou – administrativní, neboť podstatně nereflektuje stav trhu k datu ocenění. Zároveň je nutno konstatovat, že věcnou hodnotu trh zásadně neakceptuje vzhledem k velmi vysoké ceně stavebních prací a to i přes snížení o opotřebení.

Hodnota výnosová - je založena na kapitalizaci předpokládaného stabilizovaného čistého ročního zisku z nájemného, t.j. hrubý výnos minus správní, provozní a další náklady mimo těch, které nejsou součástí předpokládaného nájmu. Čistý výnos je kapitalizován na základě odhadnuté tržní úrokové míry na principu věčné renty.

Obecně a i v tomto případě se pokládá za nejpřesnější hodnota stanovená **srovnáním**, která je dále při stanovení **obvyklé ceny** použita.

Ocenění -

Zpracovatel ocenění použil při tomto způsobu ocenění databanku realizovaných prodejů nemovitostí v regionu různých realitních kanceláří, se zvláštním zaměřením na předmětný segment trhu. Je možno konstatovat, že na trhu poptávka po obdobných nemovitostech v regionu je nyní značně nižší. Oceňovaná nemovitost se nachází v okrajové části obce, nad komunikací Šumperk - Jeseník. K dispozici nejsou inž.sítě.

Nevýhodou je, že je stavba zahr.chatky na cizím pozemku.

Po zvážení všech faktorů se jeví jako reálné, že optimální tržní hodnota bude vyšší než event.hodnota výnosová a vzhledem ke stavu, dle srovnávací metody ocenění, k věcné hodnotě nižší. Jak již bylo výše řečeno, bude se tato hodnota pohybovat v blízkosti hodnoty porovnávací.

Dle obchodovaných obdobných nemovitostí v regionu, dle vlastní databáze a realizovaných prodejů několika realitních kanceláří, působících na Jesenicku, (M&M Reality, All Reality, DeltaReal, Gambit, real. atd.), s ohledem na výše citované skutečnosti, stanovují **tržní hodnotu nemovitosti na LV č. 795 max. na**

60.000,- Kč

PRÁVA A ZÁVADY SPOJENÉ S NEMOVITOSTÍ – nemovitost je zatížena usnesením Okresního soudu o nařízení exekuce, pro které je zpracováno toto ocenění.

REKAPITULACE CEN

- | | |
|--|--------------------|
| 1) - Zahradní chatka (<u>LV č. 795</u>) –
- cena administrativní
Slovy: devadesátitřítisícešestsetosmdesát Kč | 93.680,- Kč |
| 2) - Zahradní chatka (<u>LV č. 795</u>) –
-cena obvyklá - tržní
slovy : šedesát tisíc Kč | 60.000,- Kč |
| 3) Práva a závady na nemovitosti | 0,- Kč |

*Ivan Irovský
Horova 1293
790 01 J e s e n í k*

V Jeseníku, dne 19.března 2009

zahradní chatka –



Exekutorský úřad Jeseník
Mgr. Alan Havlice, soudní exekutor