

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 4389-167/2010

**o obvyklé ceně nemovitosti - zahrádkářská chata bez č.p./č.e.
realizovaná na pozemcích p.č. 4170/10 a p.č. 4170/42 v obci Příbram,
katastrální území Příbram (kód:735426)**

- Objednavatel posudku:** Exekutorský úřad Praha 10
Na Plískavě 1525/2
102 00 Praha 10
- Účel posudku:** Zjištění obvyklé ceny nemovitosti – **3 EX 3037/05-24**
- Oceňovací předpis:** Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) s přihlédnutím k vyhlášce 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 pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č.456/2008 Sb. a č.460/2009 Sb. ze dne 14.12.2009 s účinností od 1.1.2010.
- Oceněno ke dni:** 18.května 2010
- Posudek vypracoval:** Ing.Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován v 4 vyhotoveních.
3 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je archivováno.
Celkem posudek obsahuje 12 stran a přílohy.

V Praze, dne 18.května 2010

ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)

METODY ZJIŠTĚNÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn obvykle třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - stanovení nákladů na pořízení nemovitosti v aktuálních cenách (ceny obvyklé místně a časově) a určení jejího opotřebení (technický stav k datu ocenění).
- **metoda výnosová** - určuje schopnost nemovitosti tvořit výnos.
- **metoda srovnávací** - statistické vyhodnocení cen porovnatelných nemovitostí.

Pro tento konkrétní případ je vypovídací schopnost ceny zjištěné nákladovým způsobem malá, a proto je v posudku nahrazena cenou zjištěnou (administrativní) vypočtenou podle platného oceňovacího předpisu.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.121/2000 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou (administrativní), stanovenou podle oceňovacího předpisu a cenou obvyklou, (tržní). Oceňovací předpis, podle kterého je ocenění zpracováno, postupuje při stanovení porovnávacím způsobem. Tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Typ hodnocené nemovitosti se v dané lokalitě nepronajímá, dosažitelné nájemné v místě obvyklé tedy nelze objektivně zjistit. Nemovitost nelze hodnotit výnosově.

Pro stanovení obvyklé ceny bude, z důvodů výše uvedených, přihlédnuto k ceně zjištěné (administrativní), vypočtené podle oceňovací vyhlášky. Obvyklá cena bude zjištěna i se znalostí cen podobných nemovitostí – porovnávacím způsobem.

NÁLEZ

Bližší údaje o nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nalézá na okraji zastavěné části obce Příbram, v zahrádkářské osadě, téměř na rozhraní s katastrálním územím Brod (součást obce Příbram) a je přímo přístupná z místní komunikace.

Objekt není označen (ani číslo popisné, ani číslo evidenční) a je realizován na pozemcích jiného vlastníka. Pro jednoznačnou identifikaci musel být přizván odpovědný geodet.

Předmětem ocenění je zahrádkářská chata bez dalšího příslušenství a bez pozemků (stavební – zastavěná plocha, případně ty, které tvoří se stavbou funkční celek). Nemovitost je tvořena pouze stavbou zahrádkářské chaty. Nemovitost je zapsána na LV č.5612 pro katastrální území Příbram (kód:735426).

Podklady pro vypracování posudku

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 10, soudní exekutor Mgr. Richard Bednář, č.j.: 3EX 3037/05-24 ze dne 9.3.2010.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Příbram (kód:735426), obec Příbram, list vlastnictví č. 5612, ze dne 9.3.2010, vyhotovený z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Příbram.

Informace o parcele p.č.4170/10 a p.č.4170/42, LV č. 1708 pro katastrální území Příbram, vyhotovený z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Příbram dne 9.3.2010.

Výkresová dokumentace: schéma, vypracoval znalec při místním šetření.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 5.5.2010 a 17.5.2010. Místní šetření dne 17.5.2010 bylo konané za přítomnosti odpovědného geodeta Ing.Petra Hořejše

Zákon č. 151/1997 Sb.ve znění novel

Vyhláška č. 460/2009 Sb.

Údaje zjištěné na MÚ Příbram - archiv a spisovna stavebního úřadu

Údaje z územního plánu města Příbram

Údaje o obvyklých cenách nemovitostí

Konzultace v realitních kancelářích

Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č. 5612 pro katastrální území Příbram (kód:735426), obec Příbram, okres Příbram zapsán:

Petr Purnoch
Sluneční náměstí 2580/13
155 00 Praha - Stodůlky
Identifikátor: 640123/1628

Přílohy posudku

Výpis z katastru nemovitostí
Informace o parcelách
Katastrální mapa - mapa geografického informačního systému
Fotodokumentace

Předmětem ocenění jsou

- 1) Zahrádkářská chata s krovem umožňujícím zřízení podkroví

* * *

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.

Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.

* * *

POSUDEK A OCENĚNÍ

CENA ZJIŠTĚNÁ (ADMINISTRATIVNÍ)

Zahrádkářská chata s krovem umožňujícím zřízení podkroví

Oceněno podle § 26 vyhlášky.

Popis

Předmětem ocenění je zahrádkářská chata bez č.p./č.e., která je postavena na pozemcích p.č.4170/10 a p.č.4170/42. Oba výše uvedené pozemky jsou zapsány na LV č.1708 pro katastrální území Příbram. Oba pozemky jsou jiného vlastníka. Stavba zahrádkářské chaty tedy stojí na pozemku jiného vlastníka. Podle dostupných informací nemá vlastník stavby (zahrádkářské chaty) ke své nemovitosti zřízeno právo odpovídající věcnému břemenu na přístup, příjezd a jinou obsluhu nemovitosti. Znalec nezjistil ani uzavření nájemního vztahu. Předmětná oceňovaná nemovitost nemá právní důvod k přístupu a příjezdu.

Zahrádkářská chata je přízemní, nepodsklepená stavba s možností využití podkroví. Stavba je vystavěna na betonových základech. Nosné svislé konstrukce jsou zděné. Konstrukce krovu je dřevěná. Střecha je krytá osinkocementovými šablonami. Vnitřní i vnější povrchy stěn jsou opatřeny omítkami. Stavbu zahrádkářské chaty je možné napojit na veřejný rozvod elektro a na veřejný vodovod. Možnost připojení na veřejný rozvod kanalizace není. Podle vyjádření vlastníka sousedící nemovitosti je nemovitost v současné době odpojena od zdroje elektrické energie a veřejného rozvodu vody.

Stavba nebyla znalci zpřístupněna, nebyla tedy prohlédnuta zevnitř, a proto jsou vnitřní konstrukce stavby odhadovány a to i na základě výpovědi vlastníků sousedících nemovitostí. V archivu Stavebního úřadu v Příbrami nebyly nalezeny žádné doklady týkající se výstavby chaty. Po konzultaci s pracovníky Stavebního úřadu v Příbrami bylo konstatováno, že stavba byla pravděpodobně realizována (a uvedena do užívání) v roce 1985. Žádné listinné důkazy o výše uvedeném výroku nebyly zjištěny, a to ani na Katastrálním pracovišti v Příbrami. Úroveň provedení jednotlivých stavebních konstrukcí a jejich současný technický stav odpovídá výše uvedenému stáří stavby. Stavba je přístupná přes ocelovou branku v oplocení na pozemku jiného vlastníka a to z veřejné zpevněné komunikace. Parkování motorového vozidla v blízkosti stavby nebo na sousedícím pozemku vedle stavby není možné. Stavba zahrádkářské chaty je situována v zahrádkářské kolonii, která leží v těsné blízkosti frekventované silniční komunikace (obchvatu města Příbram). S ohledem na hustotu silničního provozu v těsné blízkosti chaty znalec konstatuje, že poloha stavby není vhodná pro rekreaci.

Předmětem ocenění je pouze stavba bez pozemků a venkovních úprav, které jsou na pozemcích jiného vlastníka. Stavba zahrádkářské chaty má obdélníkový půdorys. Zákes v katastrální mapě znázorňuje stavbu ve tvaru písmene "L". Výběžek znázorněný na katastrální mapě je pouze zpevněnou plochou (betonovou) na úrovni upraveného terénu, která přiléhá ke k zahrádkářské chatě.

Ocenění stavby je provedeno v souladu s vyhláškou porovnávacím způsobem.

Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11.4
Typ:	A1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Zděná v tloušťce nad 15 cm

Obestavěný prostor

Vrchní stavba	4,2*6,2*2,6	=	67.70 m ³
Zastřešení	4,2*6,2*2,7/2	=	35.15 m ³
celkem =			102.86 m ³

Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Obj.podíl	Podíl části	n
2.	Podezdívka chybí	0.03600	100%	-0.036*1.852
16.	Zdroj teplé vody chybí	0.00900	100%	-0.009*1.852
17.	Rozvod propan-butanu chybí	0.00200	100%	-0.002*1.852
18.	Kanalizace chybí	0.02100	100%	-0.021*1.852
20.	Okenice chybí	0.01900	100%	-0.019*1.852
21.	Vnitřní hygienické vybavení podstandard	0.02300	100%	-0.023
22.	Ostatní chybí	0.02000	100%	-0.02*1.852
				-0.22116

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.22116) = 0.8806$$

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi Poptávka výrazně nižší než nabídka	1	-0.10
2. Vlastnictví nemovitostí Stavba na cizím pozemku	1	-0.05
3. Vliv právních vztahů na prodejnost Negativní *) vzhledem k absenci kvalifikovaných dokladů v archivu SÚ a k absenci značení stavby je možné, že realizace stavby byla provedena v rozporu se stavebním povolením nebo přímo bez něj	1	-0.05
Celkem		-0.20
$It = 1 + \text{SUMA}(Ti) = 1 + -0.20 = 0.800$		

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

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Životní prostředí a atraktivita oblasti Nevhodná k rekreaci - v okolí zdroje vysoké hlučnosti, prašnosti	1	-0.10
2. Přírodní lokalita Les nebo vodní plocha je ve vzdálenosti do 2000 m včetně	2	-0.05
3. Poloha v zástavbě Nevýhodná poloha, negativní prvky v okolí	1	-0.02
4. Dopravní dostupnost Problematický příjezd k hranici pozemku	2	-0.01
5. Hromadná doprava Dobrá dostupnost	2	0.00
6. Parkovací možnosti Špatné	1	-0.02
7. Obchod a služby v okolí Obchody a služby (lékař) *) v Příbram je kompletní síť obchodů a služeb včetně nemocnice	3	0.05
8. Sportoviště Žádné	1	0.00
9. Obyvatelstvo v okolí Bezproblémové okolí	2	0.00
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti bez vlivu	3	0.00

11. Vlivy neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem -0.15
 $I_p = 1 + \text{SUMA}(P_i) = 1 + -0.15 = 0.850$

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)	5	0.05
Zděné tl. více jak 30 cm		
3. Střešní konstrukce	3	0.03
Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby		
4. Napojení stavby na sítě	2	0.00
Elektr. proud, voda , žumpa (možnost), skutečný stav viz 9.		
5. Vybavení	3	0.00
WC ve stavbě		
6. Vytápění stavby	2	0.00
Lokální vytápění		
7. Přísl.stavby (venk.úpr. a vedl.st. do 25m²)	2	-0.04
Bez příslušenství		
8. Výměra pozemků užívané se stavbou	2	0.00
Do 400 m ²		
9. Kriterium jinde neuvedené	1	-0.15
Snižující cenu – odpojeno od rozvodu vody a elektro, užívání pozemků jiného vlastníka bez právního důvodu		
10. Stavebně- technický stav	4	0.5850
Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení stavebních úprav) (hodnota 0.65 vynásobena koef. $s=0.9+0.00$ pro stáří 25 let)		
Celkem		-0.09
(posl.položka se do sumy nezapočítává)		
$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + -0.09) \times 0.5850 = 0.532$		

2.1.8 Výpočet ceny objektu (§ 26 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.614,-
Koeficienty:		
I: index cenového porovnání		x 0.3620
I = It x Ip x Iv = 0.800 x 0.850 x 0.532		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	946,26
Cena za celý obestavěný prostor 102.86 m ³	= Kč	97.332,59
Zahrádkářská chata s krovem umožňujícím zřízení podkroví		
	Cena celkem Kč	97.333,-

CENA ZJIŠTĚNÁ (ADMINISTRATIVNÍ)

1) Zahrádkářská chata s krovem umožňujícím zřízení podkroví	Kč	97.333,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	97.333,-
Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky	Kč	97.330,-

REKAPITULACE

OBVYKLÁ CENA

Jak je již výše konstatováno, použití jednotlivých metod pro stanovení obvyklé ceny je vždy upraveno podle konkrétních případů.

Pro tento konkrétní případ je vypořádací schopnost ceny stanovené pouze nákladovým způsobem malá, a proto je v posudku nahrazena cenou zjištěnou (administrativní) vypočtenou podle platného oceňovacího předpisu.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.121/2000 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou (administrativní), stanovenou podle oceňovacího předpisu a cenou obvyklou, tržní. Oceňovací vyhláška, postupuje při stanovení ceny porovnávacím způsobem, přičemž tvůrce vyhlášky pro stanovení údajů pro tento způsob výpočtu disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

S typem hodnocené nemovitosti se v lokalitě k datu ocenění běžně obchoduje. Po těchto nemovitostech srovnatelné velikostí a vybavením v dané lokalitě **nabídka**, poměrně výrazně, **převyšuje poptávku**, resp. poptávka je minimální.

Navíc ve veřejně přístupných zdrojích lze najít nemovitosti, které jsou srovnatelné jen v některých z rozhodujících parametrů, při tom řada inzerátů je vkládána opakovaně (tedy opět jako novinka), s již sníženou, často opakovaně sníženou, inzerovanou cenou (zatíženou o odměny makléřů a mnohdy ještě o „právní pomoc“). Z tohoto postupu inzerentů lze odvodit řadu skutečností, zejména pak nereálně vysoko nastavenou cenu k jednání.

Za předpokladu, že nemovitosti uvedené v příkladech nejsou zatíženy věcným břemenem nebo jiným omezujícím právem, pak podle názoru znalec je jejich obvyklá cena maximálně v úrovni ceny zjištěné (administrativní).

Typ hodnocené nemovitosti se v lokalitě v podstatě nepronajímá, dosažitelné nájemné tedy nelze objektivně zjistit. Nemovitost nelze hodnotit výnosově.

Z těchto důvodů je pro stanovení obvyklé ceny přihlédnuto k ceně zjištěné (administrativní).

1) Cena zjištěná (administrativní)	Kč	97.330,-
------------------------------------	----	----------

**Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena oceňované nemovitosti -
zahrádkářská chata bez č.p./č.e.
realizovaná na pozemcích p.č. 4170/10 a p.č. 4170/42 v obci Příbram,
katastrální území Příbram (kód:735426) je:**

90 000,- Kč

Slovy: jedno sto dvacet tisíc Kč

**Uvedená obvyklá cena nemovitosti
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

Rizika

- riziko překročení hygienických limitů koncentrace radonových plynů je nízké
- objekt je realizován v zastavěném území, bez rizika
- objekt se nenachází v území, kde je nutné uvažovat s možností přírodních katastrof
- stavba je realizována na pozemcích jiného vlastníka, bez právní vymahatelné možnosti přístupu
- oplocena a užívána je i část navazujících pozemků, které jsou ve vlastnictví jiného vlastníka. Znalci není známa informace, zda užívání pozemků jiného vlastníka se děje na základě jeho souhlasu a s jeho vědomím
- oceňované objekty nebyly vlastníkem nemovitosti zpřístupněny, z tohoto důvodu jsou některé hodnocené konstrukce a vybavení odborně odhadnuty
- není zřízeno právo odpovídající věcnému břemeni na přístup a příjezd k oceňované nemovitosti
- stavba je odpojena od dosažitelných veřejných sítí
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti)

Úkoly znalce vyplývající z usnesení:

1. 90.000,- Kč
2. Na nemovitosti nevážnou žádná práva, ani závady, které by měly vliv na cenu obvyklou.
3. Na nemovitosti nevážnou žádná práva, ani závady, které by prodejem z dražby nezanikly.
4. Oceňovaná nemovitost není kulturní památkou ve smyslu ustanovení §13 zákona č.20/1987 Sb.
5. 90.000,- Kč

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 18.května 2010

.....
vypracoval

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 4389-167/2010

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 – Michle
tel. 603 25 39 38
e-mail: jan.mels@atlas.cz