

4a

Znalecký posudek číslo 2845 - 65/05

O ceně nemovitosti: Rekreační chata ev.č. 251 s příslušenstvím
Čeladná

katastrální území: Čeladná
okres: Frýdek-Místek

Objednatel znaleckého posudku:

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD - Mgr. Pavla FUČÍKOVÁ
Poděbradova 41, O S T R A V A

Vlastník nemovitosti:

BAJNAROVÁ Šárka		1/6
Družstevní 118, S T U D Ě N K A		
H O R Ň Á K Milan	r.č. 610530/0971	1/6
Jiráskova 838, S T U D Ě N K A		
H O R Ň Á K O V Á Barbora		4/6
Jiráskova 838, S T U D Ě N K A		

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 10.3.2005

Zpracovatel znaleckého posudku:

K Ř E N E K Ladislav
soudní znalec
Kunčice pod Ondřejníkem čp.497
73913



Cenový předpis:

Zákon číslo 151/1997 Sb. ze dne 17. 6.1997 o oceňování majetku a vyhláška Ministerstva financí číslo 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení tohoto zákona, ve znění vyhlášek č. 452/2003 Sb. a č. 640/2004Sb.

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Oceňovanou nemovitostí je spoluvlastnický podíl 1/6 na nemovitostech, zapsaných na listu vlastnictví číslo 319 pro katastrální území obce Čeladná, který je ve vlastnictví p. Milana Horňáka, bytem dle KN ul. Jiráskova 838 Studénka.

Konkrétně se jedná o objekt rekreační chaty evidenční číslo 251, která je postavena na oploceném rovinatém pozemku v chatové oblasti poblíž centra katastrálního území obce Čeladná, s přístupem po místní zpevněné komunikaci.

Rekreační chata má nepodsklepenou, převážně zděnou konstrukci s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, pod kterou je vytvořeno obytné podkroví. Stavěna byla v letech 1966 až 1977, kdy byla zkolaudována a uvedena do řádného užívání jako objekt individuální rekreace. Její současný technický stav je přiměřeně dobrý, odpovídající stáří a s řádně a pravidelně prováděnou údržbou všech stavebně technických prvků.

Součástí ocenění bude i vedlejší stavba - zděný přístavek, který je přistavěn k zadní štitové stěně chaty a který tvoří převážně skladovou místnost, dále vedlejší stavba - dřevěná kůlna, stojící v těsné blízkosti chaty, a také studna. Venkovní úpravy, provedené kolem objektu budou přiměřeně zahrnuty do ceny chaty.

Rekreační chata e.č.251 je postavena na parcele stavebního pozemku parcelní číslo St.1133 - zastavěná plocha a nádvoří, přilehlý pozemek k chatě je tvořen jednou parcelou pozemku parcelní číslo 1273/17 - zahrada, která s chatou tvoří jeden funkční celek.

Na tomto přilehlém pozemku roste několik kusů ovocných a okrasných porostů.

Ocenění je provedeno na základě Usnesení Soudního exekutora Exekutorského úřadu Ostrava Mgr. Pavly Fučíkové č.j. EX 375/03 ze dne 4.1.2005 a bude sloužit jako podklad při exekuci spoluvlastnického podílu 1/6, jehož vlastníkem je povinný p. Milan Horňák.

Sestavení posudku:

1) Chaty - ocenění porovnávacím způsobem (§26a)

- a) Rekreační chata e.č. 251

2) Vedlejší stavby (§ 7)

- a) Zděný přístavek
- b) Dřevěná kůlna

3) Studny (§ 9)

- a) Studna

4) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)

- a) Zastavěná plocha p.č. St.1133
- b) Přilehlý pozemek p.č.1273/17

5) Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)

- a) Ovocné porosty
- b) Okrasné porosty

B) Ocenění nemovitosti:

1) Chaty - ocenění porovnávacím způsobem (§26a)

a) Rekreační chata e.č. 251

Rekreační chata e.č.251 je nepodsklepený, převážně zděný objekt s jedním nadzemním podlažím a sedlovou střechou, pod kterou je vytvořeno obytné podkroví. Průčelí chaty je situováno k východu.

Dle předložené dokumentace, byla rekreační chata stavěna v letech 1969-1977, kdy došlo k její kolaudaci a počátku trvalého užívání k rekreaci. Současný technický stav chaty je přiměřeně dobrý, odpovídající stáří a s dobrou a pravidelně prováděnou údržbou. Za celou dobu trvání stavby nebyla nijak zásadně přestavována či rekonstruována, docházelo pouze k běžným občasným modernizacím některých prvků krátkodobé životnosti. V přízemí chaty je situována veranda, chodba, dva pokoje, kuchyňský kout, WC a schodiště do podkroví. V podkroví je situován jeden obytný pokoj a ložnice.

Rekreační chata bude oceněna dle platného cenového předpisu porovnávacím způsobem.

Typ chaty:	rekreační
Svislá nosná konstrukce:	A,B - (zděná v tl. nad 15 cm)
Umístění chaty:	Moravskoslezský kraj, řádek: 2001-10000 obyvatel
Technické a morální opotřebení:	snižuje cenu středně
Základní cena za 1 m ³ (ZC):	2 510,00 Kč
Koeficient cenového rozpětí:	0,43

Zatřídění hodnocených znaků

Popis znaku	pásmo	úprava %	váha Vn	Kcpn	Kcpn x Vn
1 Trh s rekreačními a zahrádkářskými chatami	III	0,0	10	1,000	10,000
Poptávka je s nabídkou v rovnováze					
2 Přírodní lokalita v místě	IV	0,0	10	1,215	12,150
Les i vodní tok či plocha v místě					
3 Životní prostředí v místě	V	--	8	1,430	11,440
Příznivé životní prostředí					
4 Dopravní dostupnost	IV	--	8	1,215	9,720
Zpevněná komunikace, vzdálenost od veřejné dopravy do 1500 m					
5 Vybavení chaty	III	0,0	5	1,000	5,000
Studená voda, WC splachovací, umyvadlo, el. proud světelný i motorový					
6 Podsklepení	I	--	2	0,570	1,140
Nepodsklepená					
7 Podkroví	V	--	2	1,430	2,860
Podkroví nad 2/3 ZP					
8 Venkovní úpravy dle přílohy č. 11, kromě pol. č. 2.5,3,2,19,21,23	III	0,0	5	1,000	5,000
Venkovní úpravy bez výrazného vlivu na cenu chaty					
9 Právní vztahy	V	--	4	1,430	5,720
Pozemek vlastní					
10 Posouzení širších vztahů	III	0,0	10	1,000	10,000
Průměrná nemovitost					

Součet Kcpn x Vn:	73,030
Součet Vn:	64
Koeficient cenového porovnání Kcp: 73,030 : 64 =	1,141
Základní cena upravená ZCU = ZC x Kcp:	2 863,91 Kč

Obestavěný prostor:	
OP vrchní stavby: (6,80x8,80+1,65x2,50)x2,15 =	137,52 m ³
OP zastřešení: 6,80x8,80x(1,20+3,80:2) =	185,50 m ³
Obestavěný prostor celkem:	323,02 m ³

Cena celkem:	925 100,21 Kč
---------------------	----------------------

2) Vedlejší stavby (§ 7)

a) Zděný přístavek

K zadní štítové stěně rekreační chaty e.č. 251, je přistavěna vedlejší stavba - zděný přístavek, tvořící hospodářskou skladovou část pro potřeby chaty.

Jde o nepodsklepenou stavbu zděné konstrukce s jedním nadzemním podlažím a plochou stříškou ve spádu.

Typ:	B
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.19.9
Konstrukce:	zděná v tl. nad 15 cm
Střecha:	plochá střecha nebo krov neumožňující zřiz. podkr.
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Základní cena za 1 m ³ obestavěného prostoru:	1 250,00 Kč
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Základní cena:	1 250,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K₄:

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K ₄
1 Základy	standard	7,1000	0,000	0,0000
- betonové pásy s vodorovnou izolací proti zemní vlhkosti				
2 Obvodové stěny	standard	31,8000	0,000	0,0000
- cihelné tloušťky 30 cm				
3 Stropy	standard	19,8000	0,000	0,0000
- rovné s podhledem				
4 Krov	standard	7,3000	0,000	0,0000
- nízký pultový bez možností podkroví				
5 Krytina	standard	8,1000	0,000	0,0000
- asfaltové svařované pásy				
6 Klempířské práce	standard	1,7000	0,000	0,0000
- žlaby a svody z pozinkovaného plechu				
7 Úprava povrchů	standard	6,1000	0,000	0,0000
- omítky				
8 Schodiště	standard	0,0000	0,000	0,0000
Neuvažuje se.				
9 Dveře	standard	3,0000	0,000	0,0000
- dřevěné plné a náplňové do ocelových zárubní				
10 Okna	standard	1,1000	0,000	0,0000
- dřevěná jednoduchá				
11 Podlahy	standard	8,2000	0,000	0,0000
- betonová mazanina s cementovým potěrem				
12 Elektroinstalace	podstandard	5,8000	-1,000	-0,0580
- světelná + 220 V				

Součet podílů: -0,0580

Koeficient vybavení stavby K₄: 1 - 0,0580 x 0,54 = 0,9687

Koeficient polohový K₅: 0,8500

Koeficient změn ceny staveb K_i: 1,8270

Koeficient prodejnosti K_p: 1,6790

Základní cena upravená: 1 250,00 Kč x 0,9687 x 0,8500 x 1,8270 x 1,6790 = 3 157,24 Kč

Obestavěný prostor:

OP vrchní stavby: 3,20x6,80x(2,00+2,10):2 = 44,61 m³

Obestavěný prostor celkem: 44,61 m³

Stáří:	28 roků
Životnost:	60 roků
Lineární opotřebení:	46,67%

Reprodukční cena s vlivem K_p : $3\,157,24 \text{ Kč} \times 44,61 \text{ m}^3 = 140\,844,48 \text{ Kč}$
 Opotřebení: $140\,844,48 \text{ Kč} \times 46,67\% = 65\,732,12 \text{ Kč}$

Cena celkem: **75 117,06 Kč**

b) Dřevěná kůlna

V těsné blízkosti rekreační chaty je umístěna vedlejší stavba - dřevěná kůlna. Jde o nepodsklepenou stavbu dřevěné trámové konstrukce s jednostranným prkenným obitím a nízkou sedlovou střechou, pod kterou není možnost zřízení využitelného podkroví.

Postavena byla údajně v roce 1969 a její současný technický stav je odpovídající stáří a s průměrně prováděnou údržbou.

Objekt slouží jako sklad pro nářadí, náčiní a nejrůznější materiál, potřebný při provozu chaty.

Podrobný popis vybavenosti je uveden níže v samostatné tabulce.

Typ:	F
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.21.19.9
Konstrukce:	dřevěná jednostranně obíjená nebo kovová
Střecha:	plochá střecha nebo krov neumožňující zříz. podkr.
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP
Základní cena za 1 m^3 obestavěného prostoru:	970,00 Kč
Využitelné podkroví:	není
Koeficient podkroví:	1,0000
Základní cena:	970,00 Kč

Výpočet koeficientu vybavenosti K_4 :

Konstrukční prvek	vybavenost	FOP	koef.	podíl na K_4
1 Základy	standard	8,3000	0,000	0,0000
- betonové základové pásy				
2 Obvodové stěny	standard	31,9000	0,000	0,0000
- dřevěné sloupky s jednostranným prkenným obitím				
3 Stropy	standard	21,2000	0,000	0,0000
- dřevěné trámové bez podhledu				
4 Krov	standard	0,0000	0,000	0,0000
- nízký krov sedlového tvaru bez možností zřízení podkroví				
5 Krytina	podstandard	11,1000	-1,000	-0,1110
- pouze lepenka na bednění				
6 Klempířské práce	chybí	1,6000	-1,852	-0,0296
7 Úprava povrchů	standard	6,0000	0,000	0,0000
- jednoduchý nátěr				
8 Schodiště	standard	0,0000	0,000	0,0000
Neuvažuje se.				
9 Dveře	standard	3,7000	0,000	0,0000
- dřevěné hladké				
10 Okna	standard	1,4000	0,000	0,0000
- dřevěná jednoduchá				
11 Podlahy	standard	10,8000	0,000	0,0000
- betonová mazanina				
12 Elektroinstalace	chybí	4,0000	-1,852	-0,0741

Součet podílů: -0,2147
 Koeficient vybavení stavby K_4 : $1 - 0,2147 \times 0,54 = 0,8841$

Koeficient polohový K_s :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,8270
Koeficient prodejnosti K_p :	1,6790
Základní cena upravená: $970,00 \text{ Kč} \times 0,8841 \times 0,8500 \times 1,8270 \times 1,6790 =$	2 236,05 Kč

Obestavěný prostor:	
OP vrchní stavby: $3,10 \times 6,20 \times (2,10 + 2,40) : 2 =$	43,25 m ³
Obestavěný prostor celkem:	43,25 m ³

Stáří:	36 roků
Životnost:	50 roků
Lineární opotřebení:	72,00%

Reprodukční cena s vlivem K_p : $2\,236,05 \text{ Kč} \times 43,25 \text{ m}^3 =$	96 709,16 Kč
Opotřebení: $96\,709,16 \text{ Kč} \times 72,00\% =$	69 630,60 Kč

Cena celkem: 27 078,56 Kč

3) Studny (§ 9)

a) Studna

U rekreační chaty e.č.251 je umístěna vlastní studna na pitnou vodu.

Jde o kopanou studnu, opatřenou betonovými skružemi a betonovým poklopem, která byla zhotovena v roce 1969 a jejíž současný technický stav je odpovídající stáří.

Druh studny:	kopaná
Standardní klasifikace produkce (SKP):	46.25.22.2
Průměr:	80,00 cm
Hloubka:	3,00 m
Výpočet ceny:	
$3 \times 1950,00 =$	5 850,00 Kč
Koeficient polohový K_s :	0,8500
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,8620
Koeficient prodejnosti K_p :	1,6790
Cena upravená koeficienty:	
$5\,850,00 \text{ Kč} \times 0,8500 \times 1,8620 \times 1,6790 =$	15 545,52 Kč
Stáří:	36 roků
Životnost:	100 roků
Lineární opotřebení:	36,00%
Opotřebení: $15\,545,52 \text{ Kč} \times 36,00\% =$	5 596,39 Kč

Cena celkem: 9 949,13 Kč

4) Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)

a) Zastavěná plocha p.č. St.1133

Zastavěná plocha je tvořena jednou parcelou pozemku parcelní číslo St.1133 - zastavěná plocha a nádvoří, s výměrou 57 m². Tato plocha je zastavěna samotnou stavbou rekreační chaty e.č.251.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě:	2152
Cena pozemku: $ZC = 35 + (2152 - 1000) \times 0,007414 \times 1,00 =$	43,54 Kč/m ²
Koeficient změn ceny staveb K_i :	1,8280
Koeficient prodejnosti K_p :	1,6790

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 2 přílohy číslo 18: nejsou

Parcela číslo: St.1133
Plocha: 57 m²
Ocenění podle odstavce: 6) stavební pozemek pro rekreační a zahrádkářské chaty
Základní cena upravená:
 $43,54 \times 0,75 = 32,65$ Kč
 $32,65 \times (100 - 0)\% \times 1,6790 \times 1,8280 = 100,21$ Kč/m²
Cena za parcelu: $100,21 \text{ Kč/m}^2 \times 57 \text{ m}^2 = 5\,711,97$ Kč

Cena celkem: 5 711,97 Kč

b) Přilehlý pozemek p.č.1273/17

Parcelu parcelní číslo St.1133, která je zastavěna objektem rekreační chaty e.č.251, obklopuje pozemek, tvořený parcelou parcelní číslo 1273/17 - zahrada. Tato plocha tvoří s chatou jeden funkční celek, takže bude oceněna jako přilehlý pozemek.

Základní cena pozemku je určena podle odstavce k).

Počet obyvatel v místě: 2152
Cena pozemku: $ZC = 35 + (2152 - 1000) \times 0,007414 \times 1,00 = 43,54$ Kč/m²
Koeficient změn ceny staveb K_s: 1,8280
Koeficient prodejnosti K_p: 1,6790

Úpravy základní ceny podle tabulky číslo 2 přílohy číslo 18: nejsou

Parcela číslo: 1273/17
Plocha: 342 m²
Ocenění podle odstavce: 8) jednotný funkční celek se zastavěnou plochou (podle odst. 6)
Základní cena upravená:
Cena podle odstavce 6: $43,54 \times 0,75 = 32,65$ Kč
 $32,65 \times (100 - 0)\% \times 1,6790 \times 1,8280 = 100,21$ Kč/m²
Úprava ceny podle odstavce 8: $100,21 \text{ Kč/m}^2 \times 0,4 = 40,08$ Kč/m²
Cena za parcelu: $40,08 \text{ Kč/m}^2 \times 342 \text{ m}^2 = 13\,707,36$ Kč

Cena celkem: 13 707,36 Kč

5) Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)

a) Ovocné porosty

U rekreační chaty roste menší množství ovocných stromů a keřů. Tyto porosty rostou v částečném zápoji a jsou nedostatečně udržovány, takže při výpočtu jejich ceny použijí přiměřený odpočet.

Druh	kusů	stáří	cena/ks	úprava. %	celkem
jabloň (JHKM-Nk)	2	20	277,00	-25	415,50 Kč
rybíz červený (Rbč-vt)	5	15	53,00	-30	185,50 Kč
švestka (ŠP-vt)	1	20	808,00	-25	606,00 Kč
Koeficient prodejnosti K _p :					1,0000
Ovocné porosty celkem:					1 207,00 Kč

b) Okrasné porosty

V těsné blízkosti rekreační chaty e.č.251, roste množství okrasných keřů, rozličných druhů a stáří.
Tyto porosty rostou v částečném zápoji a s hůře prováděnou údržbou, takže při výpočtu jejich ceny použiji přiměřený odpočet.

Druh: borovice kleč kultivary
Skupina okrasných rostlin: Jehličnaté keře - nepravidelně kompaktní, rozložitě a jiné zakrslé tvary borovicovitěho a jedlovitěho typu (Položka: 16)
Stáří: 10 roků
Cena za 1 ks: 1 040,00 Kč
Množství: 2 ks
Srážky: 30 %
Poloha výsadby: Zeleň u rodinných domů, v sídelních útvarech venkovského typu a u objektů pro individuální rekreaci
Polohový koeficient: 0,75
Upravená cena za 1 ks: $1\,040,00 \text{ Kč} \times 0,75 \times (100 - 30)\% = 546,00 \text{ Kč}$
Celkem: $546,00 \text{ Kč} \times 2 \text{ ks} = 1\,092,00 \text{ Kč}$

Druh: jalovec chvojka + kultivary
Skupina okrasných rostlin: Jehličnaté keře - sloupovité, konické, kuželovité, polahavé, plazivé, nepravidelně kompaktní tvary cypřiškovitěho typu (Položka: 17)
Stáří: 20 roků
Cena za 1 ks: 1 430,00 Kč
Množství: 3 ks
Srážky: 30 %
Poloha výsadby: Zeleň u rodinných domů, v sídelních útvarech venkovského typu a u objektů pro individuální rekreaci
Polohový koeficient: 0,75
Upravená cena za 1 ks: $1\,430,00 \text{ Kč} \times 0,75 \times (100 - 30)\% = 750,75 \text{ Kč}$
Celkem: $750,75 \text{ Kč} \times 3 \text{ ks} = 2\,252,25 \text{ Kč}$

Druh: smuteční vrba
Skupina okrasných rostlin: Jehličnaté keře - sloupovité, konické, kuželovité, polahavé, plazivé, nepravidelně kompaktní tvary cypřiškovitěho typu (Položka: 17)
Stáří: 20 roků
Cena za 1 ks: 1 430,00 Kč
Množství: 1 ks
Srážky: 30 %
Poloha výsadby: Zeleň u rodinných domů, v sídelních útvarech venkovského typu a u objektů pro individuální rekreaci
Polohový koeficient: 0,75
Upravená cena za 1 ks: $1\,430,00 \text{ Kč} \times 0,75 \times (100 - 30)\% = 750,75 \text{ Kč}$
Celkem: $750,75 \text{ Kč} \times 1 \text{ ks} = 750,75 \text{ Kč}$

Druh: zerav obrovský + kultivary
Skupina okrasných rostlin: Jehličnaté stromy - cypřiškovitěho typu (Položka: 15)
Stáří: 10 roků
Cena za 1 ks: 1 100,00 Kč
Množství: 1 ks
Srážky: 20 %
Poloha výsadby: Zeleň u rodinných domů, v sídelních útvarech venkovského typu a u objektů pro individuální rekreaci
Polohový koeficient: 0,75
Upravená cena za 1 ks: $1\,100,00 \text{ Kč} \times 0,75 \times (100 - 20)\% = 660,00 \text{ Kč}$
Celkem: $660,00 \text{ Kč} \times 1 \text{ ks} = 660,00 \text{ Kč}$

Druh:	azalka
Skupina okrasných rostlin: Stálezelené a opadavé listnaté keře (Položka: 6)	
Stáří:	8 roků
Cena za 1 ks:	380,00 Kč
Množství:	4 ks
Srážky:	20 %
Poloha výsadby: Zeleň u rodinných domů, v sídelních útvarech venkovského typu a u objektů pro individuální rekreaci	
Polohový koeficient:	0,75
Upravená cena za 1 ks: $380,00 \text{ Kč} \times 0,75 \times (100 - 20)\% =$	228,00 Kč
Celkem: $228,00 \text{ Kč} \times 4 \text{ ks} =$	912,00 Kč

Druh:	rododendron
Skupina okrasných rostlin: Stálezelené a opadavé listnaté keře (Položka: 6)	
Stáří:	8 roků
Cena za 1 ks:	380,00 Kč
Množství:	3 ks
Srážky:	30 %
Poloha výsadby: Zeleň u rodinných domů, v sídelních útvarech venkovského typu a u objektů pro individuální rekreaci	
Polohový koeficient:	0,75
Upravená cena za 1 ks: $380,00 \text{ Kč} \times 0,75 \times (100 - 30)\% =$	199,50 Kč
Celkem: $199,50 \text{ Kč} \times 3 \text{ ks} =$	598,50 Kč

Druh:	skalník drobnolistý
Skupina okrasných rostlin: Stálezelené a opadavé listnaté keře (Položka: 6)	
Stáří:	5 roků
Cena za 1 ks:	95,00 Kč
Množství:	6 ks
Srážky:	20 %
Poloha výsadby: Zeleň u rodinných domů, v sídelních útvarech venkovského typu a u objektů pro individuální rekreaci	
Polohový koeficient:	0,75
Upravená cena za 1 ks: $95,00 \text{ Kč} \times 0,75 \times (100 - 20)\% =$	57,00 Kč
Celkem: $57,00 \text{ Kč} \times 6 \text{ ks} =$	342,00 Kč

Okrasné porosty celkem:	6 607,50 Kč
--------------------------------	--------------------

C) Rekapitulace zjištěných cen

1) Chaty - ocenění porovnávacím způsobem (§26a)

a) Rekreační chata e.č. 251: 925 100,21 Kč - podíl 1/6	154 183,37 Kč
--	---------------

2) Vedlejší stavby (§ 7)

a) Zděný přístavek: 75 117,06 Kč - podíl 1/6	12 519,51 Kč
b) Dřevěná kůlna: 27 078,56 Kč - podíl 1/6	4 513,09 Kč

3) Studny (§ 9)

a) Studna: 9 949,13 Kč - podíl 1/6	1 658,19 Kč
------------------------------------	-------------

- 4) *Stavební pozemky neuvedené v cenové mapě (§ 28)*
 a) Zastavěná plocha p.č. St.1133: 5 711,97 Kč - podíl 1/6
 b) Přílehlý pozemek p.č.1273/17: 13 707,36 Kč - podíl 1/6

952,00 Kč
 2 284,56 Kč

- 5) *Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny (§ 38)*
 a) Ovocné porosty: 1 207,00 Kč - podíl 1/6
 b) Okrasné porosty: 6 607,50 Kč - podíl 1/6

201,17 Kč
 1 101,25 Kč

Cena spoluvlast. podílu 1/6 na nemovitosti : 177 410,00 Kč
 (Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Jednostosedmdesátsedmtisícčtyřistadeset korunčeských

OBVYKLÁ CENA PODÍLU RCH e.č. 251

Při stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu na nemovitostech z listu vlastnictví č. 319, který je ve vlastnictví p. Milana Horňáka, budu vycházet jednak z ceny, vypočtené dle oceňovacího předpisu, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., jednak z internetové nabídky realitních serverů, nabízejících k prodeji obdobné rekreační chaty v blízkém okolí nemovitosti a také z vlastní databáze tržních cen srovnatelných nemovitostí.

Cena spoluvlastnického podílu 1/6 na nemovitostech z LV č.319, tj. rekreační chaty e.č.251, vedlejší stavby zděného přístavku, vedlejší stavby dřevěné kůlny, studny, pozemku a porostů, vypočtená dle současného oceňovacího předpisu, činí 177 410 Kč.

Podobné rekreační objekty jako oceňovaná rekreační chata, jsou na trhu s nemovitostmi často inzerovány a jejich cenové rozpětí je značné, přičemž velkou roli hraje také lokalita, ve které se prodáváný objekt nachází. Pro srovnání jsem proto hledal podobné chaty, které se nacházejí v místech v blízkém okolí.

Rekreační chata e.č. 251 je běžným typem rekreačního objektu pro individuální rekreaci, který je průměrně udržován a standardně vybaven. Postavena je v centru hustě zastavěné chatové osady, nacházející se poblíž samotného centra obce Čeladná, tedy v místě, které není k rekreaci preferováno tak, jako například menší chatové osady v okrajových částech obce.

Tržní cenu, by při případném prodeji mohl negativně ovlivnit také fakt, že oceňovaný rekreační objekt je v podílovém spoluvlastnictví celkem tří spoluvlastníků.

Pro porovnání vybírám některé relativně podobné rekreační objekty v přímé blízkosti obce Čeladná :

- celodřevěná RCH 2+kk ve stejné obci Čeladná.....nabízená cena 556 000 Kč
- celodřevěná RCH podobných rozměrů a vybavení v Kunčicích p.O....nabízená cena 660 000 Kč
- zděná RCH s pozemkem 1500 m2 ve stejné obci Čeladná.....nabízená cena 1 100 000 Kč
- podobná zděná RCH v sousední obci Ostravice.....nabízená cena 1 195 000 Kč
- podobná zděná RCH v soused. Obci Ostravice s velkým pozemkem....nabízená cena 1 295 000 Kč

Uvedené ceny rekreačních chat jsou ceny nabídkové, kdy při případném prodeji mohou být objekty prodány buď za uvedenou cenu nebo cenu nižší. Tržní cena oceňované rekreační chaty by se na základě tržního porovnání mohla pohybovat ve výši kolem 950 000 Kč.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a informace získané na trhu s nemovitostmi v místě a čase stanovuji obvyklou cenu spoluvlastnického podílu 1/6 na nemovitosti z LV č.319 v Čeladné cenou ve výši :

=160 000 Kč=

slovy : jednošedesáttisíckorunčeských

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 319 pro katastrální území obce Čeladná, vyhotovený dálkovým přístupem dne 04.11.2004
- kopie katastrální mapy
- část stavební dokumentace ke stavbě chaty včetně stavebního povolení čj.2894/69 ze dne 11.6.1969
- kolaudační rozhodnutí pro užívání stavby č.j. Výst.3555/77 vydané dne 27.10.1977
- usnesení Exekutorského úřadu Ostrava o ocenění nemovitosti čj. EX 375/03 ze dne 4.1.2005
- prohlídka a zaměření nemovitosti dne 10.3.2005 za účasti soudního znalce a p.Horňákové
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 10.3.2005

Tento znalecký posudek obsahuje 11 listů textu + přílohu a předává se objednateli ve třech vyhotoveních.

Znalecká doložka

Znaleckou doložku jsem obdržel od Krajského soudu v Ostravě dne 4.10.1977 pod čj. Spr.3510/77 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady (nemovitostí).

