

# ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

číslo 3298-2/2013

**NEMOVITOST:** Rekreační chata na poz. č. 1795/2 a 1795/21

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Kladno, obec Libušín, k.ú. Libušín

Adresa nemovitosti: Libušín, 273 06 Libušín

Vlastník stavby: 761229/0059, Pan Zdeněk Chmelík, Libušín, 27306 Libušín, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: 761229/0059, Pan Zdeněk Chmelík, Libušín, 27306 Libušín, vlastnictví: výhradní

**OBJEDNATEL :** Exekutorský úřad Kladno JUDr. Jana Škofová

Adresa objednatele: Petra Bezruče 1416, 272 01 Kladno

**ZHOTOVITEL :** Miroslav Málek

Adresa zhotovitele: Marie Majerové 456, 273 03 Stochov

IČ: 169 73 089

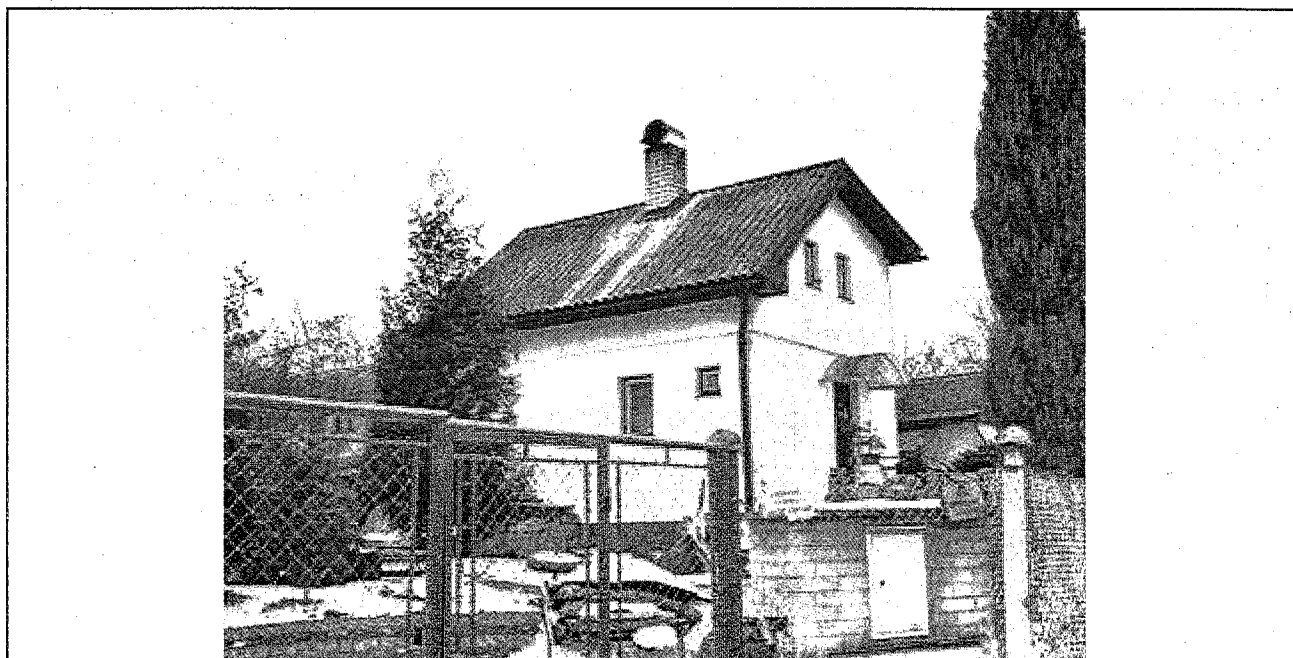
telefon: 312 651 254, 602 e-mail: malek@orfinet.cz

38 88 84

DIČ: CZ5808190861

fax:

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Pro potřebu exekučního řízení pod č.j. 088EX 1493/11-33 (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**784 000 Kč**

Datum místního šetření: 18.2.2013

Stav ke dni :

18.2.2013

Počet stran: 25 stran

Počet příloh: 22

Počet vyhotovení: 3

Ve Stochově, dne 18.2.2013

Miroslav Málek



## NÁLEZ

### Znalecký úkol:

O obvyklé ceně Rekreační chaty bez ev. čísla, která se nachází na pozemku č. 1795/2 a 1795/21 v Libušíně. Nemovitost se nachází v obci Libušín, katastrálním území, Libušín, okres Kladno. Rekreační chata se nachází v zahrádkářské kolonii v Libušíně a to na okraji zastavěné části Libušína. K nemovitosti není přístup po zpevněné komunikaci a v místě je možnost napojení pouze na rozvod elektřiny a letní vodovodní řád.

### Přehled podkladů:

- výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Libušín, od Katastrálního úřadu v Kladně ze dne 27.9. 2012, č. L.V. 1302
- snímek z pozemkové mapy na oceňovanou nemovitost
- informace a údaje zjištěné na místě samém dne 18.2.2013 a sdělené vlastníkem nemovitosti panem Zdeňkem Chmelíkem
- kolaudační rozhodnutí na stavbu rekreační chaty od Magistrátu města Kladna z roku 2005, pod č.j. výst.378/05/Če./330. Stavební povolení na stavbu rekreační chaty bylo vydáno dne 6.5.1993. Tyto údaje byly zjištěny na Katastrálním úřadu v Kladně. Je zde předpoklad, že rekreační chata byla v užívání již dříve před kolaudací a to od roku 1995
- k ocenění nebyly doloženy žádné jiné doklady

### Místopis

Jedná se o zjištění obvyklé ceny rekreační chaty bez ev. čísla, která se nachází na pozemku č. 1795/2 a 1795/21 v Libušíně. Nemovitost se nachází v obci Libušín, katastrálním území, Libušín, okres Kladno. Rekreační chata se nachází v zahrádkářské kolonii v Libušíně a to na okraji zastavěné části Libušína. K nemovitosti není přístup po zpevněné komunikaci a v místě je možnost napojení pouze na rozvod elektřiny.

**K rekreační chatě náleží drobné venkovní úpravy, trvalé porosty a pozemky. V obvyklé ceně jsou zahrnuty veškeré stavby, pozemky a trvalé porosty a tyto nejsou samostatně oceněny.**

### RIZIKA

#### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí           | <input type="checkbox"/> Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)   | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy                 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací      | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

#### Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitost situována v záplavovém území |
|--|--|

#### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Předkupní právo
- Exekuce

Komentář: Na nemovitosti vážne předkupní právo ve prospěch ČR.

Na nemovitosti vážne nařízení exekuce.

#### Ostatní rizika: nejsou

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb
  - 1.1 Rekreační chata
2. Ocenění pozemků
  - 2.1 Pozemky
3. Ocenění trvalých porostů
  - 3.1 Trvalé porosty

### Obsah tržního ocenění majetku:

1. Porovnávací ocenění
  - 1.1 Rekreační chata

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu:

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. Ocenění staveb

#### 1.1 Rekreační chata

##### Popis:

Dle § 2 - vymezení pojmů  
odstavec h)

rekreační chatou je stavba určená k individuální rekreaci s obestavěným prostorem maximálně 360 m<sup>3</sup> a se zastavěnou plochou a se zastavěnou plochou maximálně 80 m<sup>2</sup> včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví,

odstavec i)

zahrádkářskou chatou je stavba určená k individuální rekreaci s obestavěným prostorem maximálně 110 m<sup>3</sup> a zastavěnou plochou maximálně 25 m<sup>2</sup> včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví.

Oceňovaná stavba má zastavěnou plochu 25,54 m<sup>2</sup> a obestavěný prostor 160,92 m<sup>3</sup>, má suterén, přízemí a podkroví.

Dle odstavce h se jedná o rekreační chatu.

Rekreační chata je zděná, má podsklepení, přízemí a podkroví. Byla postavena v roce 1995. Má sedlovou střechu, krytinu z vlnitého eternitu, okapy, svody a oplechování z pozinkovaného plechu, fasádní omítku štukovou, vnitřní omítky štukové, podlahy v suterénu z keramické dlažby a v přízemí pokryté PVC, v podkroví též pokryté PVC, plné dveře, zdvojená okna, vytápění kamny na

tuhá paliva a el. rozvod 230V. Údržba chaty je minimální, nedostatečná. Rekreační chata má porušenou svislou a vodorovnou izolaci a do sklepa zatéká. V okamžiku zaměření nemovitosti byly ve sklepě cca 4 cm vody. Stáří chaty je k roku ocenění 2013 18 roků. Stavba má zanedbanou údržbu a je zde předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav.

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy:	betonové pasy izolované	S	100
2. Podezdívka:		X	100
3. Obvodové stěny:	zděná o tl. 30 cm	S	100
4. Stropy:	keramické a polospalné	S	100
5. Zastřešení:	sedlová	S	100
6. Krytina:	vlnitý eternit	S	100
7. Klempířské konstrukce:	žlaby, svody, oplechování z pozinkovaného plechu	S	100
8. Úprava povrchů:	štukové vnitřní a vnější omítky	S	100
9. Schodiště:	kovové se dřevěnými stupni	S	100
10. Dveře:	hladké plné dveře	S	100
11. Okna:	zdvojená	S	100
12. Podlahy:	běžná keramická dlažba, PVC	S	100
13. Vytápění:	lokální na tuhá paliva	S	100
14. Elektroinstalace:	světelná	P	100
15. Rozvod vody:	teplé a studené	S	100
16. Zdroj teplé vody:	elektrický bojler	S	100
17. Rozvod propan-butanu:	není	C	100
18. Kanalizace:	kompletní do žumpy	S	100
19. Záchod:	splachovací	S	100
20. Okenice:	nejsou	C	100
21. Vnitřní vybavení:	sprcha, umyvadlo	S	100
22. Ostatní:	není	C	100

### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>:

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	S	6,30	100	1,00	6,30
2. Podezdívka:	X	0,00	100	1,00	0,00
3. Obvodové stěny:	S	27,40	100	1,00	27,40
4. Stropy:	S	10,20	100	1,00	10,20
5. Zastřešení:	S	9,10	100	1,00	9,10
6. Krytina:	S	4,00	100	1,00	4,00
7. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
8. Úprava povrchů:	S	8,10	100	1,00	8,10
9. Schodiště:	S	4,10	100	1,00	4,10
10. Dveře:	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Okna:	S	5,10	100	1,00	5,10
12. Podlahy:	S	4,00	100	1,00	4,00

13. Vytápění:	S	3,10	100	1,00	3,10
14. Elektroinstalace:	P	3,00	100	0,46	1,38
15. Rozvod vody:	S	2,10	100	1,00	2,10
16. Zdroj teplé vody:	S	1,00	100	1,00	1,00
17. Rozvod propan-butanu:	C	0,20	100	0,00	0,00
18. Kanalizace:	S	2,00	100	1,00	2,00
19. Záchod:	S	0,40	100	1,00	0,40
20. Okenice:	C	1,80	100	0,00	0,00
21. Vnitřní vybavení:	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Ostatní:	C	2,20	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					94,18

### Výpočet opotřebení analytickou metodou:

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy:	S 6,30	100,00	1,00	6,30	6,69	18	150	12,00	0,8028
3. Obvodové stěny:	S 27,40	100,00	1,00	27,40	29,09	18	80	22,50	6,5453
4. Stropy:	S 10,20	100,00	1,00	10,20	10,83	18	80	22,50	2,4368
5. Zastřešení:	S 9,10	100,00	1,00	9,10	9,66	18	70	25,71	2,4836
6. Krytina:	S 4,00	100,00	1,00	4,00	4,25	18	40	45,00	1,9125
7. Klempířské konstrukce:	S 0,70	100,00	1,00	0,70	0,74	18	40	45,00	0,3330
8. Úprava povrchů:	S 8,10	100,00	1,00	8,10	8,60	18	30	60,00	5,1600
9. Schodiště:	S 4,10	100,00	1,00	4,10	4,35	18	80	22,50	0,9787
10. Dveře:	S 3,00	100,00	1,00	3,00	3,19	18	50	36,00	1,1484
11. Okna:	S 5,10	100,00	1,00	5,10	5,42	18	50	36,00	1,9512
12. Podlahy:	S 4,00	100,00	1,00	4,00	4,25	18	25	72,00	3,0600
13. Vytápění:	S 3,10	100,00	1,00	3,10	3,29	18	25	72,00	2,3688
14. Elektroinstalace:	P 3,00	100,00	0,46	1,38	1,47	18	32	56,25	0,8269
15. Rozvod vody:	S 2,10	100,00	1,00	2,10	2,23	18	30	60,00	1,3380
16. Zdroj teplé vody:	S 1,00	100,00	1,00	1,00	1,06	18	20	90,00	0,9540
18. Kanalizace:	S 2,00	100,00	1,00	2,00	2,12	18	30	60,00	1,2720
19. Záchod:	S 0,40	100,00	1,00	0,40	0,42	18	30	60,00	0,2520
21. Vnitřní vybavení:	S 2,20	100,00	1,00	2,20	2,34	18	30	60,00	1,4040
Součet upravených objemových podílů:				94,18	Opotřebení:	35,2280			

Dispozice	výměram <sup>2</sup>	započitatelná výměra
<b>Dispozice suterénu:</b>		
3 x sklípek	17,50 x 0,50	8,75

#### Dispozice přízemí:

vstupní chodba	5,07	5,07
WC	1,05	1,05
koupelna se sprchovým koutem	1,67	1,67
obytná místnost s kuchyňským koutem	9,62	9,62

#### Dispozice podkroví:

vstupní chodba	9,45	9,45
obytná místnost	8,92	8,92
balkon	2,32 x 0,10	0,23
součet	55,60	44,76

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rekreační chata § 26 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, nad 2 000 do 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	18 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20):	5 919,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

suterén:	5,48*4,66	=	25,54 m <sup>2</sup>
přízemí:	5,48*4,66	=	25,54 m <sup>2</sup>
podkroví:	5,48*4,66	=	25,54 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
suterén:	25,54 m <sup>2</sup>	2,14 m
přízemí:	25,54 m <sup>2</sup>	2,50 m
podkroví:	25,54 m <sup>2</sup>	2,30 m

#### Obestavěný prostor:

spodní a vrchní stavba:	$(5,48*4,66)*4,94$	=	126,15 m <sup>3</sup>
krov:	$(5,48*4,66)*2,10*0,50+(4,71*2,33*1,45*0,50)$	=	34,77 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>160,92 m<sup>3</sup></b>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index vybavení:

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - podsklepená - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	IV	typ A
1. Druh stavby - Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce - Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce - Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na sítě - Elektr. proud, voda, žumpa (septik)	II	0,00

5. Vybavení - WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV	0,10
6. Vytápění stavby - Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m <sup>2</sup> vč.) - Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou - Do 400 m <sup>2</sup>	II	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 18 let: **1,00**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 1,00 = \mathbf{0,715}$$

### Index polohy:

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Životní prostředí a atraktivita okolí - vhodná k rekreaci	III	0,00
2. Přírodní lokalita - les nebo vodní plocha je v místě (docházková vzdálenost)	III	0,00
3. Poloha v zástavbě - bez vlivu, samoty	II	0,00
4. Dopravní dostupnost - bezproblémový příjezd k hranici pozemku	III	0,00
5. Hromadná doprava - dobrá dostupnost	II	0,00
6. Parkovací možnosti - dobré	II	0,00
7. Obchod a služby (okolí nemovitosti) - obchody a služby (lékař) - Město má dobrou občanskou vybavenost.	III	0,03
8. Sportoviště - žádné	I	0,00
9. Obyvatelstvo v okolí - bezproblémové okolí	II	0,00
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{1,030}$$

### Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - Na rekreační chatě vážne exekuční řízení.	I	-0,05

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,715 * 1,030 * 0,850 = \mathbf{0,626}$$

### Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 5\,919,- \text{ Kč/m}^3 * 0,626 = 3\,705,29 \text{ Kč/m}^3$$

$$CP = CU * OP = 3\,705,29 \text{ Kč/m}^3 * 160,92 \text{ m}^3 = 596\,255,27 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **596 255,27 Kč**

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1 Pozemky

#### Popis:

Jedná se o zastavěnou plochu rekreační chatou a přilehlou zahradu.

#### Ocenění:

#### Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

##### Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.1. Pozemek v obci uvedené v § 28 odst. 1 písmeno b), d), f), h), j), se zřetelem na její významnost z hlediska zeměpisného, hospodářského či kulturního:	30 %
1.4.2. polohy v turisticky významné obci se zvýšenou úrovní sjednaných cen stavebních pozemků	30 %

Úprava cen: 60 %

##### Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:

2.2. Není možnost napojení na veřejný vodovod:	-3 %
2.3. Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci:	-7 %

Úprava cen: -10 %

pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.

Úprava cen celkem: 60% + -10% \* (100 % + 60%) 44,00 %

#### Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

Katastrální území města Libušín sousedí s kat. územím města Kladna a proto je zde přírážka 30%. Dále je zde použita srážka 3% je zde možnost napojení pouze na letní vodovodní řád, 7%, není možnost napojení na kanalizaci a přírážka 30% za území se zvýšenou úrovní sjednaných cen.

Koeficient prodejnosti  $K_p$  (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 1,6760

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1460

#### Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	$K_i$	$K_p$	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>						
§ 28 odst. 1 a 2	123,22	1,00	2,1460	1,6760	44,00	638,19
<b>§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku</b>						
§ 28 odstavec 5	123,22	0,40	2,1460	1,6760	44,00	255,27

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha	1795/2	25,00	638,19	15 954,75
§ 28 odstavec 5	zahrada	1795/21	329,00	255,27	83 983,83
Stavební pozemky - celkem					99 938,58

Pozemky - zjištěná cena = 99 938,58 Kč



### 3. Ocenění trvalých porostů

#### 3.1 Trvalé porosty

##### Popis:

Na pozemku se nacházejí ovocné a okrasné dřeviny na pokryvné ploše cca 80m<sup>2</sup>.

**Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 42**

Celková cena pozemku:	Kč	83 984,00
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	329
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	80
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	20 421,64
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	1 327,41
<b>Trvalé porosty - zjištěná cena</b>		<b>1 327,41 Kč</b>

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### Rekapitulace výsledných cen

##### a) Ocenění staveb

###### 1.1. Hlavní stavby

###### a.1.1) Rekreační chata

596 255,30 Kč

##### a) Ocenění staveb celkem

596 255,30 Kč

##### b) Ocenění pozemků

###### b.1) Pozemky

99 938,60 Kč

##### b) Ocenění pozemků celkem

99 938,60 Kč

##### c) Ocenění trvalých porostů

###### c.1) Trvalé porosty

1 327,40 Kč

##### c) Ocenění trvalých porostů celkem

1 327,40 Kč

##### Celkem

697 521,30 Kč

#### Rekapitulace výsledných cen, celkem

697 521,30 Kč

## Ocenění majetku obecnou metodikou:

### 1. Porovnávací ocenění – obvyklá cena

#### 1.1 Rekreační chata

##### Oceňovaná nemovitost

Užitná plocha:	44,76 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	160,92 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	76,62 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	354,00 m <sup>2</sup>

V této oblasti nejsou k prodeji nabízeny rekreační chaty, pouze zahrádkářské chaty a proto je porovnávací cena upravena koeficientem velikosti.

##### Popisy porovnatelných nemovitostí:

###### Zahrádkářská chata I.

Zahrádkářská chata v zahrádkářské kolonii v Libušíně. Pravděpodobný rok postavení 1986.

###### Zahrádkářská chata II.

Zahrádkářská chata v zahrádkářské kolonii v Libušíně. Pravděpodobný rok postavení 1988.

###### Zahrádkářská chata III.

Zahrádkářská chata v zahrádkářské kolonii v Libušíně. Pravděpodobný rok postavení 1987.

##### Srovnatelné nemovitosti

###### Název: Zahrádkářská chata I.

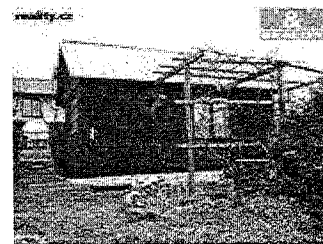
Lokalita Libušín

###### Použité koeficienty:

Km Koeficient místa	1,00
Kč Časový koeficient	1,04
Kv Koeficient vybavení	1,10
K1 Velikost pozemku	1,00
K2 Celkový stav nemovitosti	1,00
K3 pouze nabídka k prodeji	0,85
K7 koeficient velikosti nemovitosti	0,95

###### Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:

Koeficient místa - obdobné místo; Časový koeficient - obdobný; Koeficient vybavení - dřevostavba; Velikost pozemku - 354m<sup>2</sup> - obdobná velikost; Celkový stav nemovitosti - dobrý stav; pouze nabídka k prodeji - jde pouze o nabídku; koeficient velikosti nemovitosti - oceňovaná RCH je podstatně větší;



Celkový  
koef. K<sub>c</sub>  
0,92

Upravená j. cena  
Kč/m<sup>2</sup>  
19 053

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
16,00 m <sup>2</sup>	363 m <sup>2</sup>	330 000 Kč	20 625 Kč/m <sup>2</sup>

**Název: Zahrádkářská chata II.**

**Lokalita Libušín**

**Použité koeficienty:**

Km Koeficient místa	1,00
Kč Časový koeficient	1,00
Kv Koeficient vybavení	1,00
K1 Velikost pozemku	0,99
K2 Celkový stav nemovitosti	1,03
K3 pouze nabídka k prodeji	0,85
K7 koeficient velikosti nemovitosti	0,95



**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:**

Koeficient místa - obdobné místo; Časový koeficient - obdobný; Koeficient vybavení - zděná stavba s podsklepením; Velikost pozemku - 354m<sup>2</sup> - obdobná velikost; Celkový stav nemovitosti - lepší než u porovnávané nemovitosti; pouze nabídka k prodeji - jde pouze o nabídku; koeficient velikosti nemovitosti - oceňovaná RCH je podstatně větší;

<b>Celkový koef. K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
0,82	19 502

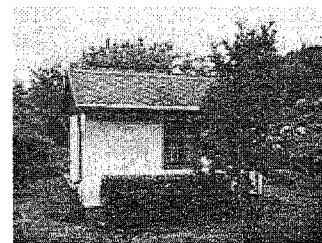
<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
19,00 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>	450 000 Kč	23 684 Kč/m <sup>2</sup>

**Název: Zahrádkářská chata III.**

**Lokalita Libušín**

**Použité koeficienty:**

Km Koeficient místa	1,00
Kč Časový koeficient	1,00
Kv Koeficient vybavení	1,00
K1 Velikost pozemku	0,90
K2 Celkový stav nemovitosti	1,04
K3 pouze nabídka k prodeji	0,85
K7 koeficient velikosti nemovitosti	0,95



**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:**

Koeficient místa - obdobné místo; Časový koeficient - obdobný; Koeficient vybavení - zděná stavba s podsklepením; Velikost pozemku - 354m<sup>2</sup>; Celkový stav nemovitosti - lepší než u porovnávané nemovitosti; pouze nabídka k prodeji - Jde pouze o nabídku; koeficient velikosti nemovitosti - oceňovaná RCH je podstatně větší;

<b>Celkový koef. K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená j. cena Kč/m<sup>2</sup></b>
0,76	14 014

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
24,00 m <sup>2</sup>	446 m <sup>2</sup>	445 000 Kč	18 542 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti na základě užitné plochy</b>	
Minimální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	14 014 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková cena porovnávaných nemovitostí	17 523 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková cena porovnávaných nemovitostí	19 502 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková cena oceňované nemovitosti	<b>17 523 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovitosti	44,76 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>784 329 Kč</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota zaokrouhlená</b>	<b>784 000 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

<b>1. Ocenění staveb</b>	
1.1 Rekreační chata	596 260,00 Kč
<b>2. Ocenění pozemků</b>	
2.1 Pozemky	99 940,00 Kč
<b>3. Ocenění trvalých porostů</b>	
3.1 Trvalé porosty	1 330,00 Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku:

<b>1. Porovnávací ocenění – obvyklá cena</b>	
1.1 Rekreační chata	784 000,00 Kč
	<hr/>
	784 000,00 Kč

	Současný stav
Porovnávací hodnota	784 000 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	697 521 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>784 000 Kč</b>

slovy: sedmsetosmdesátčtyřtisíceKč

Ve Stochově 18.2.2013

Miroslav Málek  
Marie Majerové 456  
273 03 Stochov  
telefon: 312 651 254, 602 38 88 84  
e-mail: malek@orfinet.cz



<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 28.3.1988 pod č. j. 1051 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací na oceňování nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3298-2/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3298-2/2013.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o jmenování znalcem	1
Exekuční příkaz	1
Fotodokumentace nemovitosti	4