

Kraj : Ústecký
Okres : Děčín
Katastr.území : Stará Oleška

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 3817 - 032/2014

o ceně nemovitosti pozemků st.p.č.339/1, p.p.č.461/7, chatky na pozemku st.p.č.338 a příslušenství; vše v obci Huntířov, k.ú.Stará Oleška.

Objednavatel posudku: Top Credit a.s.
Na Valích 641
440 01 Louny

Účel posudku: Stanovení ceny pro smluvní převod nemovitosti

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno podle vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška) s účinností od 1.1.2014.

Oceněno ke dni: 28. dubna 2014

Posudek vypracoval: Jiří Pimpara
Máchova 1203/24
408 01 Rumburk

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 26 stran.

V Rumburku, dne 2. května 2014

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nachází v rekreační zóně situované na okraji zastavěného území obce, v místní části Stará Oleška. Uvedená rekreační zóna sestává převážně z rekreačních objektů, a je umístěna v mírně svažitém terénu kolem rekreačního rybníka. V blízkém okolí je les. Nemovitost je přístupná ze zpevněné místní komunikace přes pozemek p.č.463/42. Vzdálenost do centra obce je cca 1,5 km; zastávka autobusu je do 1,5 km; železniční zastávka je vzdálena přes 2 km.

Nemovitost je tvořena pozemky st.p.č.339/1 a p.p.č.461/7, chatky na pozemku st.p.č.338; vše v k.ú.Stará Oleška, a příslušenstvím, sestávajícím z venkovních úprav. Pozemek st.p.č.338 se neoceňuje, jedná se o majetek jiného vlastníka (LV č.91).

1.2 Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú.Stará Oleška, obec Huntířov, list vlastnictví č.428, vyhotovený dálkovým přístupem do KN dne 9.9.2013.

Kopie katastrální mapy pro k.ú.Stará Oleška vyhotovená dálkovým přístupem do KN dne 9.9.2013 v měřítku 1:1000.

Informace z archivu Obecního úřadu v Huntířově.

Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 9.9.2013 a 28.4.2014 za přítomnosti zástupce vlastníka nemovitosti a současně zástupce objednavatele posudku.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č.428 pro k.ú.Stará Oleška, obec Huntířov zapsán :

Ústecký kraj
Velká Hradební 3118/48
400 02 Ústí nad Labem

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Rekreační chatka bez č.e.
- 2) Stavební pozemek st.p.č.339/1
- 3) Stavební pozemek p.č.461/7

2. POSUDEK A OCENĚNÍ – administrativní cena

2.1 Rekreační chatka bez č.e.

Oceněno podle § 36 vyhlášky.

2.1.1 Popis

Jedná se o jednopodlažní nepodsklepený volně stojící objekt se sedlovou střechou bez podkroví situovaný na st.p.č.338. Objekt má obdélníkový půdorys, na severní straně je přistavěna zastřešená veranda. Svislé obvodové konstrukce jsou dřevěné trámové původně oboustranně opláštěné palubkami, většina vnějšího opláštění je ke dni ocenění demontovaná. Střešní konstrukce je z dřevěných sbíjených příhradových vazníků se stropním podhledem z dřevěných desek, krytina střechy je z falcovaného plechu. Vytápění ani ohřev TUV nejsou zajištěny. Okna jsou dřevěná jednoduchá opatřená vnějšími okenicemi. Dveře jsou dřevěné náplňové. Podlahy jsou z PVC a palubových prken. Podezdívka není provedena, objekt je založen na betonových pasech. Chybí okapové žlaby a svody.

Pitná voda je dovážena balená. Nedaleko chatky stojí dvě sociální buňky jiného vlastníka, které byly užívány jako sociální zařízení pro uvedenou chatu. Objekt je napojen jen na el.energií. Plynovod ani veřejný vodovod či kanalizace v místě nejsou.

Dispozice : 1.P - pobytová místnost; 2.P - půda.

Objekt byl vybudován dle odborného odhadu cca v roce 1970, údržba je zanedbaná, objekt si vyžádá celkovou opravu.

Objekt rekreační chatky se v rámci ocenění administrativní cenou ocení dle § 36 vyhlášky č.441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška). Ocenění se provede porovnávacím způsobem. Na pozemcích u oceňované rekreační chaty je zastřešená veranda o ploše 9 m². Tato veranda o zastavěné ploše do 25 m² se ocení v rámci objektu chaty. Z venkovních úprav je u chaty jen přípojka elektro a betonový přístupový chodníček. Venkovní úpravy jsou oceněny rovněž v rámci objektu chaty.

2.1.2 Charakteristika stavby

CZCC:	111
SKP:	46.21.11.4
Typ:	F1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP
Druh konstrukce:	Dřevěná oboustranně obíjená

2.1.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	6,20 * 3,80 * 2,65	=	62.43 m ³
Zastřešení	6,20 * 3,80 * 0,50/2	=	5.89 m ³
celkem =			68.32 m ³

2.1.4 Vybavení stavby

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
2.	Podezdívka chybí	0.04000	100%	-0.04*1.852
3.	Svislé konstrukce podstandard	0.27400	100%	-0.274
7.	Klempířské konstrukce chybí	0.00800	100%	-0.008*1.852

9. Schodiště			
chybí	0.01200	100%	-0.012*1.852
13. Vytápění			
chybí	0.03300	100%	-0.033*1.852
19. Záchod			
chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
21. Vnitřní hygienické vybavení			
chybí	0.02800	100%	-0.028*1.852
22. Ostatní			
chybí	0.02700	100%	-0.027*1.852
			-0.5555

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.5555) = 0.7000$$

2.1.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ti
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	3	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnické vztahy	1	-0.03
Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)		
3. Změny v okolí	3	0.00
Bez vlivu		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	1	-0.04
Negativní		
5. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
Celkem *		-0.07

* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_5 = (1 + -0.07) \times 1 = 0.930$$

2.1.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, rekreace)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Pi
1. Druh a účel užití stavby	1	0.85
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	3	0.05
Rekreační oblasti		
3. Poloha pozemku v obci	6	0.03
Ostatní neuvedené		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	2	-0.05
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	2	0.00
V okolí nemovitě věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost	5	-0.01
Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti		
7. Hromadná doprava*	1	-0.03
Žádná zastávka hromadné dopravy nebo ve vzdálenosti nad 1000 m		

8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitel.	1	0.00
Bez možnosti komerčního využití		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	1	0.00
Vyšší než je průměr v kraji		
11. Vlivy ostatní neuvedené	1	-0.10
Vlivy snižující cenu		

Celkem * -0.11

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.11) \times 0.85 = 0.757$$

2.1.7 Výpočet Iv - index konstrukce a vybavení (dle přílohy 25, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Vi
0. Typ stavby a)	1	F
Nepodsklepený - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP		
1. Druh stavby	2	0.00
Rekreační chata		
2. Svislé konstrukce b)	2	-0.03
Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně		
3. Střešní konstrukce	1	-0.01
Krov neumožňující zřízení podkroví		
4. Napojení stavby na síť	1	-0.06
Žádné napojení nebo pouze vlastní zdroj el. energie		
5. Vybavení	1	-0.10
Bez zákl. příslušenství		
6. Vytápění stavby	1	-0.06
Bez vytápění		
7. Přísl.stavby (venk.úpr. a vedl.st. do 25 m²)	3	0.00
Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty		
8. Výměra pozemků užívané se stavbou	3	0.03
Nad 400 m		
9. Kriterium jinde neuvedené	2	-0.05
Mírně snižující cenu		
10. Stavbě- technický stav	5	0.3140
Stavba ve špatném stavu - (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti) (hodnota 0.40 vynásobena koef. s=0.785+0 pro stáří 43 let)		

Celkem * -0.28

* hodnota 10. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_v = (1 + \text{SUMA}(V_i)) \times V_{10} = (1 + -0.28) \times 0.314 = 0.226$$

2.1.8 Výpočet ceny objektu (§ 36 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.388,-
Iv: index konstrukce a vybavení		x 0.226
It: index trhu		x 0.930

Ip: index polohy		x 0.757
Cena upravená uvedenými indexy	= Kč	379,69
Cena za celý obestavěný prostor 68.32 m ³	= Kč	25.940,56
Rekreační chatka bez č.e.	Cena celkem Kč	25.940,-

2.2 Stavební pozemek st.p.č.339/1

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.2.1 Popis

Jedná se o pozemek vedený v KN takto :

- st.p.č.339/1 - zast.plocha a nádvoří - o výměře 10 m²

Pozemek je dnes již jen zbořeništěm, původní rekreační chata na něm postavená je ke dni ocenění již demontovaná, zbyly jen základy. Nachází se v místní části Stará Oleška. Nedaleko se nachází rekreační rybník, pozemek se tedy nachází ve vhodné poloze pro rekreaci. V místě je možnost připojení jen na el.energii. Pozemek je situován v mírně svažitém terénu. Celá lokalita je součástí CHKO.

2.2.2 Výpočet I_u - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel 501 - 1000	4	0.65
2. Hospodářsko-správní význam obce Ostatní obce	4	0.60
3. Poloha obce V ostatních případech	5	0.80
4. Technická infrastruktura v obci Elektřina	4	0.55
5. Dopravní obslužnost obce Železniční, nebo autobusová zastávka	4	0.80
6. Občanská vybavenost v obci Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)	5	0.85
Součin hodnot		0.117

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.117$$

2.2.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Svažitosť pozemku a expozice Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
2. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
3. Ochranná pásma Chráněná krajinná oblast 2)	3	-0.02
4. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00

5. Geometrický tvar pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		-0.02

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.02 = 0.980$$

2.2.4 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi	3	0.00
Nabídka odpovídá poptávce		
2. Vlastnické vztahy	4	0.00
Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)		
3. Změny v okolí	3	0.00
Bez vlivu		
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	2	0.00
Bez vlivu		
5. Povodňové riziko	4	1.00
Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav		
Celkem *		0.00

* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_5 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$$

2.2.5 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, rekreace)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P_i
1. Druh a účel užití stavby	1	0.85
Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP	3	0.05
Rekreační oblasti		
3. Poloha pozemku v obci	6	0.03
Ostatní neuvedené		
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě	2	-0.05
Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci		
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	2	0.00
V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce		
6. Dopravní dostupnost	5	-0.01
Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti		
7. Hromadná doprava*	1	-0.03
Žádná zastávka hromadné dopravy nebo ve vzdálenosti nad 1000 m		
8. Poloha pozemku z hlediska komerčního využitel.	1	0.00
Bez možnosti komerčního využití		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		

11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * -0.01

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.01) \times 0.85 = 0.842$$

2.2.6 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	121,68
ZC = ZCv x Iu = 1040 Kč x 0.117		
Index cenového porovnání		x 0.8250
I = Io x It x Ip = 0.980 x 1.000 x 0.842		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	100,39
Cena za celou výměru 10.00 m ²	= Kč	1.003,86
Stavební pozemek st.p.č.339/1	Cena celkem Kč	1.004,-

2.3 Stavební pozemek p.č.461/7

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.3.1 Popis

Jedná se o pozemek vedený v KN takto :

- p.č.461/7 - ost.plocha, jiná plocha - o výměře 547 m²

Pozemek tvoří funkční celek se st.p.č.3391 a 338 zastavěnou rekreační chatou bez č.e. a je využíván jako dvůr a zahrada. Proto se ocení dle skutečnosti. Nachází se v místní části Stará Oleška. Nedaleko se nachází rekreační rybník, pozemek se tedy nachází ve vhodné poloze pro rekreaci. V místě je možnost připojení jen na el.energii. Pozemek je situován v mírně svažitém terénu. Celá lokalita je součástí CHKO.

2.3.2 Výpočet Iu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota U _i
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	4	0.65
501 - 1000		
2. Hospodářsko-správní význam obce	4	0.60
Ostatní obce		
3. Poloha obce	5	0.80
V ostatních případech		
4. Technická infrastruktura v obci	4	0.55
Elektřina		
5. Dopravní obslužnost obce	4	0.80
Železniční, nebo autobusová zastávka		
6. Občanská vybavenost v obci	5	0.85
Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)		
Součin hodnot		0.117

$$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.117$$

2.3.3 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Svažítost pozemku a expozice	4	0.00
Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace		
2. Ztížené základové podmínky	3	0.00
Neztížené základové podmínky		
3. Ochranná pásma	3	-0.02
Chráněná krajinná oblast 2)		
4. Omezení užívání pozemku	1	0.00
Bez omezení užívání		
5. Geometrický tvar pozemku	2	0.00
Tvar bez vlivu na využití		
6. Ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		
Celkem		-0.02

$$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + -0.02 = 0.980$$

2.3.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	121,68
ZC = ZC _v x I _u = 1040 Kč x 0.117		
Index cenového porovnání		x 0.8250
I = I _o x I _t x I _p = 0.980 x 1.000 x 0.842		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	100,39
Cena za celou výměru 547.00 m ²	= Kč	54.911,14
Stavební pozemek p.č.461/7	Cena celkem Kč	54.911,-

3. REKAPITULACE – administrativní cena

1) Rekreační chatka bez č.e.	Kč	25.940,-
2) Stavební pozemek st.p.č.339/1	Kč	1.004,-
3) Stavební pozemek p.č.461/7	Kč	54.911,-
<hr/>		
Zjištěná výsledná cena	Kč	81.855,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	81.860,-
<hr/>		

Slovy: Osmdesátjedentisícosmsetšedesát Kč

V Rumburku, dne 2. května 2014

.....
vypracoval

4. OBVYKLÁ CENA

Obvyklá cena je definována v § 2 zákona č. 151/1997 Sb. K jejímu stanovení bývá použito kombinace tří základních metod :

a) nákladový způsob (§ 5 zákona)

Znalec použije ceny, kterou zjistil jako cenu administrativní bez koeficientu Kp vždy a ve všech možných případech. – bude tak zjištěna věcná hodnota.

b) výnosový způsob (§ 6 zákona)

Znalec zjistí cenu jen v těch případech, kdy nemovitost nese výnos, t.j. kdy je možno ji v dané lokalitě pronajmout a dosažitelné nájemné, které je v místě obvyklé, je možno zjistit.

c) porovnávací způsob (§ 7 zákona)

Znalec stanoví cenu porovnáním a vyhodnocením cen v posledním období uskutečněných prodejů obdobných nemovitostí, které jsou srovnatelné svým charakterem, velikostí a lokalitou s danou nemovitostí.

4.1 Věcná hodnota - administrativní

4.1.1 Zjištěná cena

Poř.číslo	Název	Cena bez Kp
1.	Rekreační chatka bez č.e.	25940.00
2.	Stavební pozemek st.p.č.339/1	1004.00
3.	Stavební pozemek p.č.461/7	54911.00
Celkem zjištěná cena		81855.00
Věcná hodnota - administrativní		Cena celkem Kč
		81.855,-

4.2 Výnosový způsob

Výnosový způsob ocenění se v daném případě nepoužije.

4.3 Porovnávací hodnota

V této části znalec stanoví cenu nemovitosti metodou porovnání. V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze uskutečněných prodejů, dále údaje z vývěsek realitních kanceláří o inzerovaných nemovitostech a také byly vyhodnoceny i údaje z denního či odborného tisku.

Obdobný typ nemovitostí je v lokalitě Huntířov prodejný a obchodovatelný. Jsou k dispozici údaje z vlastní databáze a z podkladů spolupracujících realitních kanceláří v místě. K porovnání realitní inzerce.

4.3.1 Porovnání jako celku - srovnávací objekt č.1

4.3.1.1 Popis

Srovnávacím pozemkem č.1 je pozemek v obci Huntířov, místní část Stará Oleška. Je situovaný vedle místní komunikace na kraji zastavěné části obce. Jedná se o pozemek o ploše 922 m² vhodný dle územního plánu pro stavbu rodinného či rekreačního domu. V místě je z IS jen el.energie.

Pozemek s větší plochou s obdobným využitím umístěný také na okraji obce, ale v horší poloze. Pozemek má lepší tvar než oceňovaná nemovitost, což umožní novou výstavbu, oceňovaný pozemek je k využití pro svůj úzký tvar jen jako dvůr a zahrada pro rekreaci. Pozemek je nabízen realitní kanceláří za cenu 211 Kč/m²; pro účely ocenění se tato nabídková cena upraví koeficientem 0,80. Porovnání s provádí pro 1 m² pozemku.

4.3.1.2 Charakteristika stavby

Lokalita: Huntířov-Stará Oleška
Příslušenství: el.energie
Jiné: pro stavbu RD či chaty

4.3.1.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	0.99
2.	K2 - velikost	1.00
3.	K3 - příslušenství	1.00
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.00
5.	K5 - jiné	1.07
6.	K6 - úvaha znalce	1.05
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.11227

4.3.1.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	211,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.8000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	168,80

4.3.2 Porovnání jako celku - srovnávací pozemek č.2

4.3.2.1 Popis

Srovnávacím pozemkem č.2 je pozemek v obci Huntířov, místní část Stará Oleška. Je situovaný vedle místní komunikace na kraji zastavěné části obce. Jedná se o pozemek o ploše 4580 m² vhodný dle územního plánu pro stavbu rodinného či rekreačního domu. V místě je z inženýrských sítí jen el.energie. Na pozemku je studna.

Pozemek s větší plochou s obdobným využitím umístěný také na okraji obce, ale v horší poloze. Pozemek má lepší tvar než oceňovaná nemovitost, což umožní novou výstavbu, oceňovaný pozemek je k využití pro svůj úzký tvar jen jako dvůr a zahrada pro rekreaci. Na pozemku je studna. Pozemek je nabízen realitní kanceláří za cenu 250 Kč/m²; pro účely ocenění se tato nabídková cena upraví koeficientem 0,80. Porovnání s provádí pro 1 m² pozemku.

4.3.2.2 Charakteristika stavby

Lokalita: Huntířov-Stará Oleška
Příslušenství: el.energie, studna
Jiné: pro stavbu RD či chaty

4.3.2.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	0.99
2.	K2 - velikost	1.00
3.	K3 - příslušenství	1.02
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.00
5.	K5 - jiné	1.07
6.	K6 - úvaha znalce	1.06
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.14532

4.3.2.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	250,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.8000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	200,-

4.3.3 Porovnání jako celku - srovnávací pozemek č.3

4.3.3.1 Popis

Srovnávacím pozemkem č.3 je pozemek v obci Huntířov, místní část Stará Oleška. Je situovaný vedle místní komunikace na kraji zastavěné části obce. Jedná se o pozemek o ploše 456 m² vhodný dle územního plánu pro stavbu rodinného či rekreačního domu. V místě je z inženýrských sítí jen el.energie. Na pozemku je již provedena el.přípojka s el.měrovým pilířem.

Pozemek s obdobnou plochou s obdobným využitím umístěný také na okraji obce, ale v horší poloze. Pozemek má lepší tvar než oceňovaná nemovitost, což umožní novou výstavbu, oceňovaný pozemek je k využití pro svůj úzký tvar jen jako dvůr a zahrada pro rekreaci. Na pozemku je již funkční el.přípojka. Pozemek je nabízen realitní kanceláří za cenu 456 Kč/m² ; pro účely ocenění se tato nabídková cena upraví koeficientem 0,45. Porovnání s provádí pro 1 m² pozemku.

4.3.3.2 Charakteristika stavby

Lokalita:	Huntířov-Stará Oleška
Příslušenství:	el.energie-funkční přípojka
Jiné:	pro stavbu RD či chaty

4.3.3.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	0.99
2.	K2 - velikost	1.00
3.	K3 - příslušenství	1.02
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.00
5.	K5 - jiné	1.07
6.	K6 - úvaha znalce	1.05
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.13451

4.3.3.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	456,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.4500
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	205,20

4.3.4 Porovnání jako celku - srovnávací pozemek č.4

4.3.4.1 Popis

Srovnávacím pozemkem č.4 je pozemek v obci Huntířov, místní část Stará Oleška. Je situovaný vedle místní komunikace na kraji zastavěné části obce. Jedná se o pozemek o ploše 808 m² vhodný dle územního plánu pro stavbu zahradní chaty. V místě je z inženýrských sítí jen el.energie. Na pozemku je již provedena buňka s el.přípojkou a žumpou.

Pozemek s větší plochou s obdobným využitím umístěný také na okraji obce, ale v horší poloze. Pozemek má lepší tvar než oceňovaná nemovitost, což umožní novou výstavbu, oceňovaný pozemek je k využití pro svůj úzký tvar jen jako dvůr a zahrada pro rekreaci. Na pozemku je buňka s el.přípojkou a žumpou. Pozemek je nabízen realitní kanceláří za cenu 260 Kč/m² ; pro účely ocenění se tato nabídková cena upraví koeficientem 0,80. Porovnání s provádí pro 1 m² pozemku.

4.3.4.2 Charakteristika stavby

Lokalita: Huntířov-Stará Oleška
Příslušenství: buňka s žumpou a el.přípojkou
Jiné: pro stavbu chaty

4.3.4.3 Index odlišnosti

Pol.	Kriterium	Hodnota kriteria
1.	K1 - poloha	0.99
2.	K2 - velikost	1.00
3.	K3 - příslušenství	1.04
4.	K4 - technický stav a vybavení	1.00
5.	K5 - jiné	1.07
6.	K6 - úvaha znalce	1.06
Index odlišnosti (součin hodnot)		1.16777

4.3.4.4 Zjištěné parametry srovnávacího objektu

Realizovaná či požadovaná celková cena	= Kč	260,-
Pramen zjištění ceny: inzerce		
Koeficient úpravy na dosažitelnou cenu		x 0.8000
Cena objektu realizovaná či dosažitelná	= Kč	208,-

4.3.5 Porovnání jako celku – oceňovaná nemovitost

4.3.5.1 Popis

Oceňovanou nemovitostí jsou dva pozemky v obci Huntířov, místní část Stará Oleška, situované vedle stávající rekreační chatky na okraji zastavěné části obce v sousedství lesa a rekreačního rybníka. Jedná se o pozemky o celkové ploše 557 m² vedené v KN v kultuře ostatní plocha-jiná plocha (547 m²) a zastavěná plocha-zbořeniště (10 m²). V místě je z inženýrských sítí jen el.energie. Pozemky jsou využitelné dle územního plánu jako doplňková plocha pro individuální rekreaci, vzhledem ke svému nevhodnému tvaru nejsou využitelné plnohodnotně pro další stavbu.

4.3.5.2 Charakteristika stavby

Lokalita: Huntířov-Stará Oleška
Příslušenství: z IS jen el.energie
Jiné: dvůr u rekreační chaty

4.3.5.3 Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího objektu

Objekt č.	Cena srovnáv. objektu Kč	Index odlišnosti	Cena oceňov. objektu Kč
1	169	1.112	152
2	200	1.145	175
3	205	1.135	181
4	208	1.168	178
Celk.průměr			172
Minimum			152
Maximum			181

4.3.5.4 Výpočet ceny objektu porovnávací metodou

Cena zjištěná ze všech srovnávacích objektů (po zaokrouhlení):		
Minimální cena objektu	= Kč	152,-
Průměrná cena objektu	= Kč	172,-
Maximální cena objektu	= Kč	181,-
Cena objektu stanovená cenovým porovnáním:		
Cp = minimální x 0,90	= Kč	137,-
Cena za celou výměru oceňovaných pozemků 557 m ²	= Kč	76.309,-
Chatka na st.p.č.338	= Kč	20.000,-
Porovnání jako celku – oceňovaná nemovitost	Cena celkem Kč	96.309,-

5. REKAPITULACE OBVYKLÉ CENY

Pro stanovení obvyklé ceny je použita analýza pomocných propočtů srovnávacích cen nemovitostí a po zvážení všech okolností, vlivů, s přihlédnutím především k :

- dislokaci v obci a v lokalitě (v klidové rekreační zóně na okraji zastavěného území obce), v kontaktu se zelení, v klidném prostředí u vyhledávaného rekreačního rybníka, ale s většími docházkovými vzdálenostmi do centra
- k využití pozemku pro účely dvora či zahrady ve funkčním celku se stávajícím stavebním pozemkem pro individuální rekreaci
- ke skutečnosti, že vzhledem k nevhodnému tvaru pozemků je nelze plnohodnotně využít pro výstavbu
- ke skutečnosti, že oceňovaná chatka je na cizím pozemku st.p.č.338 (LV č.91), není zapsaná v KN a je na ni demontováno vnější opláštění

Ize předpokládat, že se cena obvyklá bude pohybovat u oceňovaných pozemků na úrovni pomocných propočtů u ceny srovnávací mírně pod minimální hranici a pro chatu na cizím pozemku se uvažuje s částkou 20.000 Kč. Pro daný případ je dle názoru znalce reálná obvyklá cena :

1) Věcná hodnota (časová cena)	Kč	81.855,-
2) Výnosová hodnota	Kč	0,-
3) Administrativní cena	Kč	81.860,-
4) Cena zjištěná porovnávacím způsobem	Kč	96.309,-
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu	Kč	96.000,-

Slovy: Devadesátšesttisíc Kč

V Rumburku dne 2.5.2014

Otisk znalecké pečeti :

Jiří Pimpara

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 26.10.1989 pod č.j.: Spr.3990/89 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 3817 - 032/2014.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Jiří Pimpara
Máchova 1203/24
408 01 Rumburk

FOTODOKUMENTACE OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI



Obrázek 1 až 2 – SZ A SV POHLED NA CHATU NA POZEMKU ST.P.Č.338



Obrázek 3 – SV POHLED NA DEMOLOVANOU CHATU NA POZEMCÍCH ST.P.Č.339/1 A 339/2

FOTODOKUMENTACE OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI



Obrázek 4 až 5 – SV POHLED NA POZEMEK P.Č.461/7



Obrázek 4 až 5 – SZ POHLED NA POZEMEK P.Č.461/7

PŘÍLOHA – POROVNÁVACÍ NEMOVITOST Č.1



[Zvětšit obrázek](#)



Prodej, pozemek pro bydlení, 922 m²

Cena: **195 000,- Kč**

včetně provize

Poznámka k ceně: s provizí RK

Adresa: Stará Oleška

Datum aktualizace: 02.07.2012

ID zakázky: 23740

Plocha pozemku: 922 m²

Elektřina: 230V, 400V

Doprava: Autobus

Popis:

Prodej - Pozemky (stavební parcela, trvalý travní porost) o celkové rozloze 9222m² v Huntířově u Děčína. Prodej pozemků vhodný pro stavbu RD nebo rekreační budovy a k založení zahrady. Na stavební parcele jsou zbytky bývalé stavby (odstraněné zbořeníště). Pozemek je částečně udržovaný. Je situován na kraji obce v klidné části u louky a lesa. Charakter kraje lesního porostu a louky. Na kraji pozemku je malý potok (nehrozí záplava). Číslo nabídky 23740.

[Zavít](#)

[Vytisknout](#) [Poslat na Email](#) [Nahlásit chybný inzerát](#)

Kontaktovat



Vratislav Kučera

Telefon: **800 700 099**

Mobil: **725 184 886**

vratislav.kucera@nextreality.cz

[@ Dotaz prodejci](#)



NEXT REALITY

Pražská 272/18, 40746 Krásná Lípa

[Podrobnosti o společnosti »](#)

[Zobrazit na Mapy.cz](#)

PŘÍLOHA – POROVNÁVACÍ NEMOVITOST Č.2

« zpět na výpis

nabídka 1 z 4 ▶



259701_11.jpg

Stavební pozemek Huntřívov - Stará Oleška

ID: W81-259701

Prodej: 250 Kč/m²

(Cena včetně provize RK a právního servisu.)



Poslat dotaz ▼

vloženo 30.6.2012

Tato nemovitost může být nabízena i jinou realitní kanceláří



Doporučit

Odeslat

REALITNÍ KANCELÁŘ



M&M reality holding a.s. ↗

Krakovská 1675/2
Praha 1, Nové Město
110 00

tel.: 800 100 446

info@mmreality.cz

http://www.mmreality.cz ↗

Přehled

Popis

Fotogalerie (15)

Obec a okolí

Mapa

Místo, které Vám nabízíme, je tiché, klidné a s krásným výhledem na okolí Olešského rybníku a Olešského vrchu. Turistická a rekreační oblast s penziony a rekreačními chatami k odpočinku a relaxu v malebné přírodě. Pozemek o rozloze 4.580 m² dává možnost ke stavbě rodinného domu, chovu koní nebo stavbu menšího penzionu. Na pozemku studna, přivedená elektřina a zbořeniště. Pomůžeme s financováním.

Umístění v obci:	Okraj obce
Druh budovy:	Ostatní
Dostupnost pozemku:	Příjezd: Nezpevněný, Obecní, Zpevněný
Voda:	Studna kopaná
Plyn:	Není
Elektroinstalace:	230 (220) V, 400 (380) V, Na hranici pozemku
Parkování:	Parkování na pozemku
Stav objektu:	Velmi dobrý

CELKOVÁ NABÍDKA RK (24.606)

Byty Ostrava-město (1.061)
Pozemky Frýdek-Místek (356)
Komerční Ostrava-město (346)
Byty Cheb (309)
Byty Karviná (291)
a další ...

PŘÍLOHA – POROVNÁVACÍ NEMOVITOST Č.3

Pozemek určený k výstavbě především rekreačního objektu v obci Stará Oleška.

199 000 Kč/obj.
+ provize RK



Celkem 5 fotografií k nemovitosti



Kliknutím na vybranou fotografii si zobrazíte její detail

Základní údaje	Technické údaje	Adresa nemovitosti
<ul style="list-style-type: none"> ■ Pozemky, 456 m² ■ Stavební pozemek - bydlení ■ na prodej 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 456 m² (pozemek) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stará Oleška (obec) ■ Děčín (okres)
EUROBYDLENI-535		

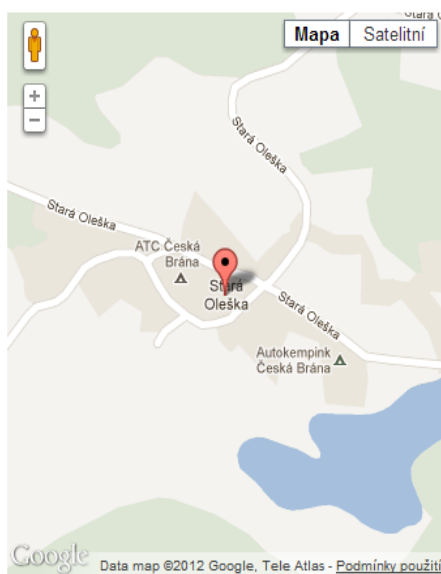
Popis nemovitosti

Pozemek o celkové výměře 456m² určený k výstavbě především rekreačního objektu v turistické oblasti - obec Stará Oleška. Na pozemek je zavedena elektřina s vlastním měřičem spotřeby. Bližší informace Vám rádi poskytneme v naší kanceláři nebo na tel.: 412 558 177-8, 608 880 399, 777 705 182, 777 705 184.

[zobrazit všechny informace](#)

Vloženo	12.01.2012
Změna	16.02.2012
Exklusivita	ANO
Charakteristika	
Poznámka k ceně	+ provize RK
Plocha	456 m ²
Plocha pozemek	456 m ²

Nemovitost na mapě



Kontaktujte makléře nemovitosti

Doručíme Vaš dotaz **IHNED** makléři

Jméno: Příjmení:
Telefon: Email:

Dobrý den, zaujala mne tato nemovitost. Prosím o poskytnutí více informací na uvedeném telefonním čísle nebo e-mailové adrese. Děkuji

* Použitím formuláře souhlasíte se zasláním obchodních sdělení na uvedený email.

Zaslat dotaz makléři

Makléř a společnost



Dareninova Darina
412558177
777705182
darina.dereninova@avanza.c



AVANZA s.r.o.
+420 412558177
+420 608880399
www.avanza.cz

PŘÍLOHA – POROVNÁVACÍ NEMOVITOST Č.4

Pozemek vhodný k výstavbě zahradní chaty - Stará Oleška, okr. Děčín

210 000 Kč/obj.

+ provize



Celkem 2 fotografií k nemovitosti



Kliknutím na vybranou fotografii si zobrazíte její detail

Základní údaje	Technické údaje	Adresa nemovitosti
<ul style="list-style-type: none"> ■ Pozemky, 808 m² ■ Zahrada ■ na prodej 		<ul style="list-style-type: none"> ■ Stará Oleška (obec) ■ Děčín (okres)
EUROBYDLENI-732/11		

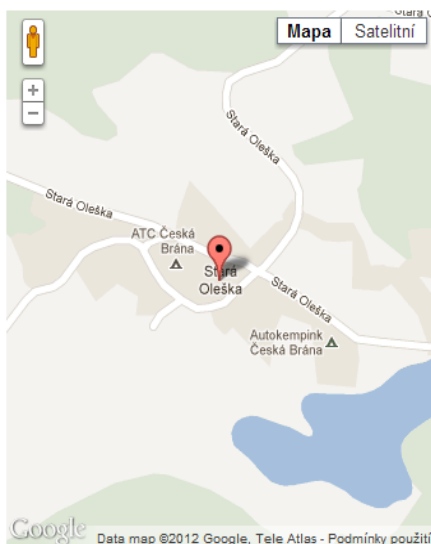
Popis nemovitosti

Jedná se o slunný pozemek v rekreační oblasti, o celkové výměře 808m² v obci Stará Oleška. Na pozemku je stavební buňka se zavedenou elektřinou a vybírací jímka. Pozemek je z větší části rovinatý. Podél pozemku protéká potok. Možnost koupání v Olešském rybníku. Okolní příroda vhodná pro aktivní odpočinek.

[zobrazit všechny informace](#)

Vloženo	06.06.2011
Změna	06.06.2011
Charakteristika	
Poznámka k ceně	+ provize
Plocha	808 m ²
Počet PP	žádné
IS poznámka	0

Nemovitost na mapě

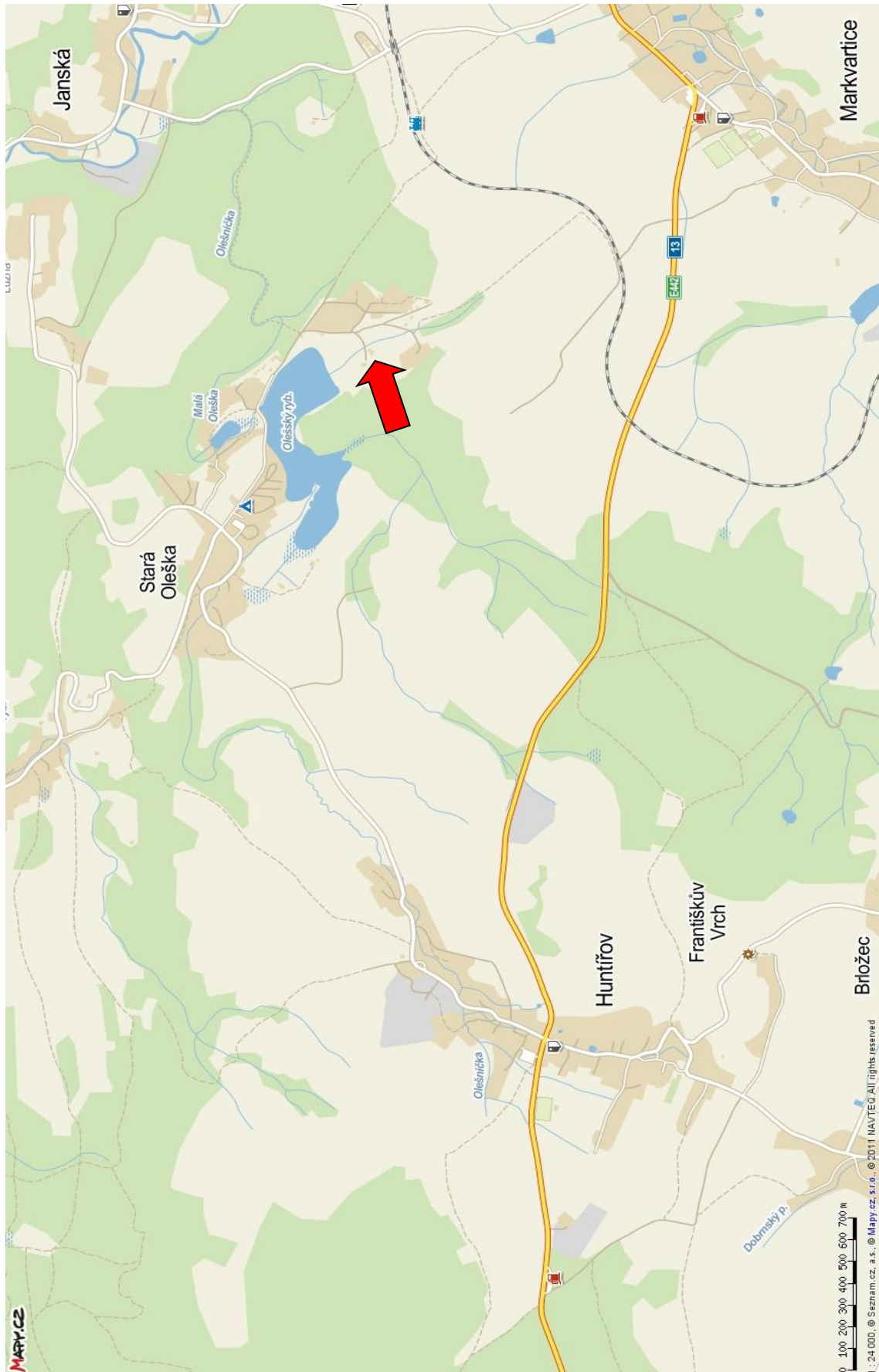


Kontaktujte makléře nemovitosti

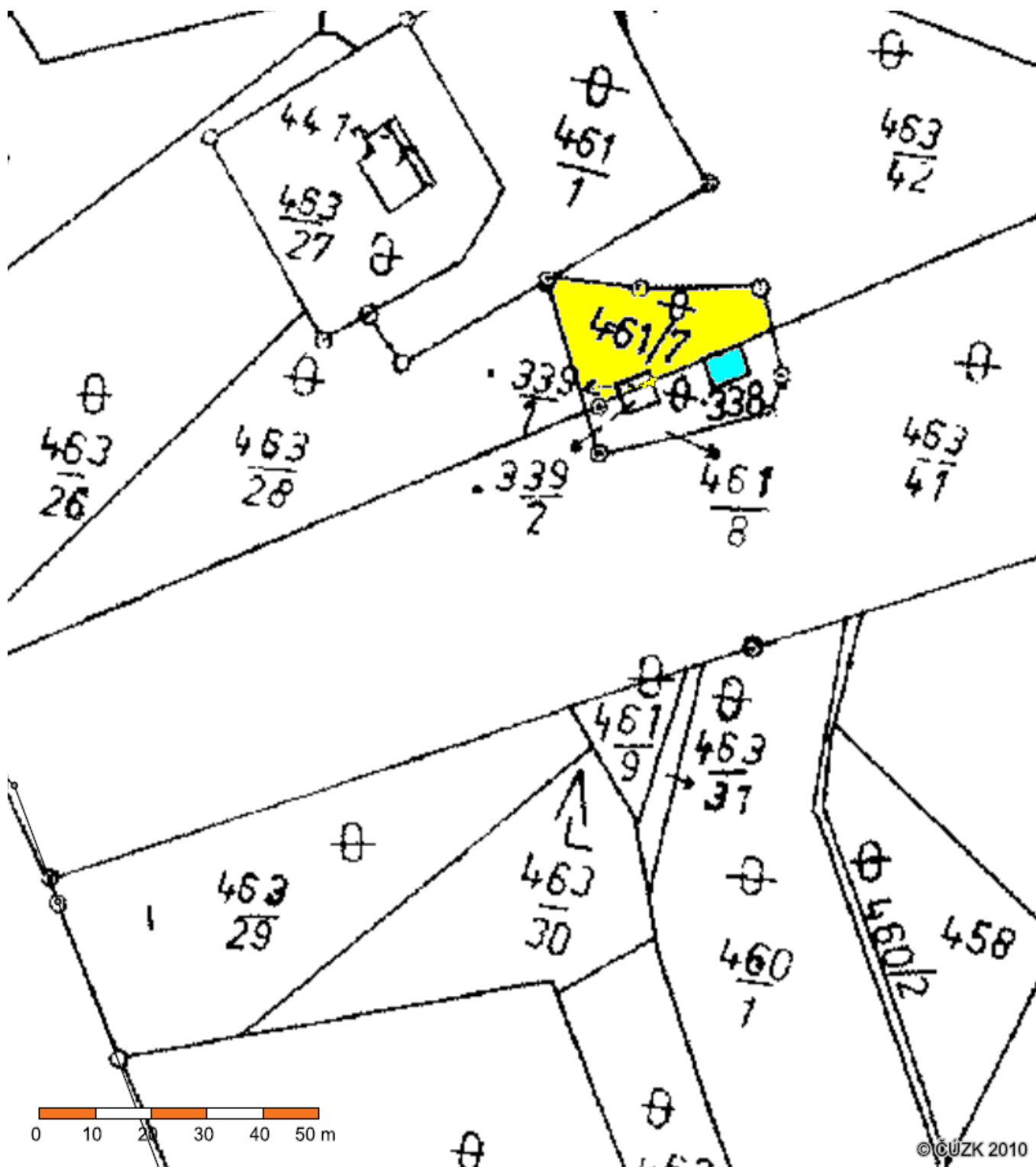
Dotazujeme Vás dotaz **IHNED** makléři

Jméno:	<input type="text"/>	Příjmení:	<input type="text"/>	
Telefon:	<input type="text"/>	Email:	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<p>Dobrý den, zaujala mne tato nemovitost. Prosím o poskytnutí více informací na uvedeném telefonním čísle nebo e-mailové adrese. Děkuji</p>				
<p><small>* Použitím formuláře souhlasíte se zasláním obchodních sdělení na uvedený email.</small></p>				
Zaslat dotaz makléři				
Makléř a společnost				
	<p>Ivana Růžičková +420 412511414 +420 774094934 jednatel@finstavreal.cz</p>		<p>FIN-STAV REAL, s.r.o. +420 412511414 +420 774094934 www.finstavreal.cz</p>	

MAPA OBLASTI



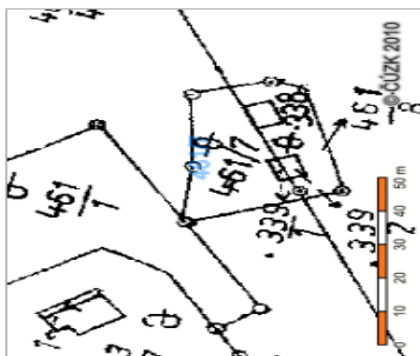
SNÍMEK Z KATASTRÁLNÍ MAPY



INFORMACE Z KN

Informace o parcele

Parcelní číslo:	4617
Obec:	Huntřov [562521]
Katastrální území:	Stará Oleška [649554]
Číslo LV:	428
Výměra (m ²):	547
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880.V.S.II-05-12
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	sportoviště a rekreační plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa
Ústecký kraj	Velká hraděbní 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 4001
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje	Adresa
Střední škola řemesel a služeb, Děčín IV, Ruská 147, příspěvková organizace	Ruská 147/46, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín

Způsob ochrany nemovitosti

Název	
rozsáhlé chráněné území	

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj](#), Katastrální pracoviště [Děčín](#).

Informace o parcele

Parcelní číslo:	st. 3391
Obec:	Huntřov [562521]
Katastrální území:	Stará Oleška [649554]
Číslo LV:	428
Výměra (m ²):	10
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880.V.S.II-05-12
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zboženiště
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Adresa
Ústecký kraj	Velká hraděbní 3118/48, Ústí nad Labem-centrum, 4001
Hospodaření se svěřeným majetkem kraje	Adresa
Střední škola řemesel a služeb, Děčín IV, Ruská 147, příspěvková organizace	Ruská 147/46, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín

Způsob ochrany nemovitosti

Název	
rozsáhlé chráněné území	

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj](#), Katastrální pracoviště [Děčín](#).