

Typ nemovitosti	Rekreační chata bez garáže v současném stavu
Účel ocenění	pro účel dražby

#### Předmět ocenění

Budova , LV č. 1206 na pozemku parc.č. 783/2  
pozemek parc.č. 783/1, LV č. 1206  
pozemek parc.č. 783/2, LV č. 1206

#### Adresa

Kraj	Moravskoslezský kraj	Statutární město	HAVÍŘOV	Počet obyvatel	83558
Kat. území	Bludovice	Ulice			
Část obce dle LV					



#### Objednatel

ODOAKER a.s. Pernerova č.p. 441 530 Pardubice	Tel.	
	E-mail	
	IČ	26147645
	DIČ	CZ26147645

#### Vlastnictví

<b>Budova</b>	Dominik Bohuslav - Přerov nad Labem, 250	
<b>pozemek parc.č. 783/1</b>	Dominik Bohuslav - Přerov nad Labem, 250	
<b>pozemek parc.č. 783/2</b>	Dominik Bohuslav - Přerov nad Labem, 250	

Zpracováno pro	společnost
----------------	------------

Vypracoval	Ing. Hoder Oldřich	Dne	31.1.2012
Licence číslo	Březová 7/876	Ke dni	31.1.2012
<b>0119</b>	736 01 Havířov - Bludovice email: hoder@hoder.cz tel: 602 774407 596413192 596811153	Prohlídka dne	31.1.2012

Počet stran textu	1	Počet stran příloh	4
-------------------	---	--------------------	---

#### Obvyklá cena - současný stav

Započítatelná podl. plocha	60.6 m <sup>2</sup>	5 000 Kč/m <sup>2</sup>	303 000 Kč
Samostatné pozemky	1873 m <sup>2</sup>	100 Kč/m <sup>2</sup>	187 000 Kč

#### Obvyklá cena - současný stav

	<b>490 000 Kč</b>
--	-------------------

Čtyřistadevadesát tisíc Kč

#### Kladné a záporné vlivy na ceny nemovitosti

Kladné vlivy: velikost pozemku  
Záporné vlivy: stavba nebyla kolaudována, stavba není užívána od roku 1987, velmi zanedbaná údržba

#### Podmínky platnosti ceny

a		
<b>časný stav</b>	<b>808 000</b>	<b>Kč</b>
	Osmsetosm tisíc	Kč

<b>NE</b>	nemovitost je zapsána na LV, byl předložen aktuální originál LV (údaje na něm uvedené souhlasí se skutečným stavem)
	nemovitost není zapsána na LV , dle zjištění na Stavebním úřadě Havířov není zkolaudována,o kolaudaci bylo požádáno 8.10.1987
ANO	stavba je umístěna na vlastním pozemku
ANO	k nemovitosti je zajištěn po právní stránce bezproblémový přístup
ANO	nemovitost je prosta věcných břemen a jiných omezení, zásadním způsobem podmiňujících vhodnost zástavy, např. - břemeno doživotního užívání, nájemní smlouvy na dobu určitou a předkupní práva
ANO	nemovitost je prosta věcných břemen a jiných omezení, částečně podmiňujících vhodnost zástavy, např. – břemeno vedení IS, ochranná pásma
<b>NE</b>	nemovitost je prosta jakýchkoliv dalších omezení, např. - zástavní právo, exekuce, apod.
	na stavbě a pozemcích vážne zástavní právo smluvní ve výši 1 300 000,- Kč pro GE Money Bank a.s.
<b>NE</b>	stavba nevykazuje zjevné technické závady, ovlivňující její životnost
	stavba není užívána od roku 1987 a je nutná její rekonstrukce
<b>NE</b>	nemovitost je užívána v souladu s právním stavem
	stavba dosud není zkolaudována, není zapsána do KN. Dle zjištění na Stavebním úřadě Havířov nebyla stavby zkolaudována kvůli světlé výšce místnosti, která nevyhovovala
ANO	stavba je určena výhradně k bydlení nebo rekreačním účelům
<b>NE</b>	stavba je zkolaudována a bylo ji přiděleno č.p. event. evidenční
	Stavba nebyla zkolaudována, byla zaměřena a bylo požádáno o kolaudační rozhodnutí v roce1987.
ANO	nemovitost se nenachází v území, které bylo v minulosti zaplaveno, nenalézá se v záplavovém území dle platného povodňového plánu
<b>NE</b>	stavba je dokončena
	stavba byla dokončena ke kolaudaci v roce 1987
ANO	zpracovatel ocenění je certifikovaným odhadcem
<b>REET: ANO</b>	

otář v Havířově V 35/2012 dne 31.1.2012.

istrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Havířov

9.2.1988.

Výřez z mapy města.

Usnesení D 618/2003, vyhotovil JUDr.Jitka Krejčíková - notářka v Lysé nad Labem dne 11.1.2011.

Stavební povolení na zahradní chatku, vyhotovil Měst.NV v Havířově, č.j. ÚP 1663/80-ŠK dne 27.7.1980.

žádost o zápis novostavby do listu vlastnictví.

Kopie pozemkové mapy z dálkového přístupu do KN.

Datum předání kompletních podkladů 28.3.2011

#### **Přílohy**

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 1206, vyhotovil Notář v Havířově V 35/2012 dne 31.1.2012.

Snímek kat. mapy pro k.ú. Bludovice, vyhotovil Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Havířov dne 9.3.2011.

Výřez z mapy města.

Stavební povolení na zahradní chatku, vyhotovil Měst.NV v Havířově, č.j. ÚP 1663/80-ŠK dne 27.7.1980.

Kopie pozemkové mapy z dálkového přístupu do KN.

avenost, ...

Umístění v obci	Okrajová část obce	Okolní zástavba	mimo souvislou zástavbu
Zahradní chatka je situována mimo zastavěné území obce za řekou Lučinou v zástavbě zahradních chatek a zahradních kolonií. Dopravní dostupnost je omezená, zastávka MHD je vzdálena cca 1 km. Vzdálenost do středu města je cca 4 km. Chatka je postavena na pozemku, který byl původně oplocen, nyní je volně přístupný. Ve města Havířov je úplná občanská vybavenost.			

### Informace o nemovitosti

Stavba byla postavena na základě stavebního povolení. V roce 1987 bylo požádáno o kolaudaci stavby, stavba však nebyla kolaudována díky technickým problémům, nedostatečná výška místnosti. Od roku 1987 není stavba užívána a její technický stav je velmi špatný. Znalci nabyla zpřístupněna stavba uvnitř proto byly rozměry jednotlivých místností stanoveny dle dokumentace, která byla nalezena v archivu města. Dá se předpokládat, že dispozice zůstala zachována, je nutná úplná rekonstrukce stavby. Stavba byla napojena na elektřinu, vodu ze studny a žumpu. Tyto přípojky již nejsou funkční. Oplocení kolem pozemku již neexistuje. Přístup je z místní komunikace nebezpečně v majetku města.

### Přístup a příjezd k nemovitostem

přímo z veřejné komunikace parc.č. 780 ve vlastnictví obce.

### Přístupová komunikace

Přístup a příjezd k nemovitostem je po nebezpečně komunikaci. Příjezdová komunikace vykazuje závady: ztížené podmínky v zimním období.

### Popis nemovitosti

Počet PP	1	Počet NP	1	Počet podkroví	1	Zastavěná plocha 1.NP	54.67	m <sup>2</sup>
----------	---	----------	---	----------------	---	-----------------------	-------	----------------

Počet koupelen	1	Počet kuchyní	1
----------------	---	---------------	---

Vybavení koupelny		Vybavení kuchyně	
-------------------	--	------------------	--

vana, umyvadlo		bez vybavení	
----------------	--	--------------	--

Vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny	Ne
--	----

Při ocenění nemovitostí pro účely zřízení zástavního práva, není vybavení kuchyně součástí obvyklé ceny

Počet bytových jednotek	0	RD je rozdělen dle zákona 72/1994 SB.	
-------------------------	---	---------------------------------------	--

Rodinný dům je v současném stavu běžně užitelný a obyvatelný

### Technický stav

Budova	Stav	zhoršený - havarijný	Stáří roků	odhadem 1980
	Opotřebení odhadem			25 %

Závažné technické nedostatky, nebo poruchy statiky, které mají zásadní vliv na životnost stavby vykazují poškozená střešní krytina, poškozeny dveře, celková zanedbaná údržba. Stavba není užívána již delší dobu.

### Nákladová cena (stavba bez opotřebení)

Obestavěný prostor	323	m <sup>3</sup>	Cena	2 500	Kč/m <sup>3</sup>	Cena celkem	<b>808 000</b>	Kč
--------------------	-----	----------------	------	-------	-------------------	-------------	----------------	----

### Pozemky

#### Pozemky tvořící funkční celek se stavbou

Výměra	1 000	m <sup>2</sup>	Cena pozemků	200	Kč/m <sup>2</sup>	Cena celkem	<b>200 000</b>	Kč
--------	-------	----------------	--------------	-----	-------------------	-------------	----------------	----

#### Samostatné pozemky

Výměra	1 873	m <sup>2</sup>	Cena pozemků	100	Kč/m <sup>2</sup>	Cena celkem	<b>187 000</b>	Kč
--------	-------	----------------	--------------	-----	-------------------	-------------	----------------	----

### Inženýrské sítě

Elektro	napojeno	Voda z řadu	není
Voda ze studny	napojeno	Kanalizace do řadu	není
Kanalizace do žumpy	napojeno	Kanalizace do septiku	není
Kanalizace do vlastní ČOV	není	Plyn	není
Dálkové vytápění	není		

Přípojky již nejsou funkční

### Popis provedení budovy

		% dokonč	Konstrukce	Provedení	% dokonč
		100	izolace proti zemní vlhkosti	s izolací vodorovnou	100
		100	stropy	betonové monolitické	100
krov	sedlový	100	střešní krytina	vlnitý eternit	100
obvodové stěny z	plynosilikátového zdiva v tl. do 40 cm	100	vnější úpr. povrchů	omítka ze škrábaného břizolitu	100
vnitřní úpr. stěn	vápenná omítka štuková	100	schodiště	dřevěné	100
okna	dvojitá dřevěná špaletová	100	dveře	hladké lakované	100
podlahy obytných místn.	prkenné	0	podlahy nebytových místn.	keramická dlažba	100
vytápění	kamna na pevná paliva	100	elektro	světelný a motorový rozvod	100
rozvod vody	studené	100	rozvod plynu	není	0
zdroj teplé vody	není	0			

<b>1.PP - výčet místností</b>	plocha	koeficient KZp	započit. plocha
sklep	21.10 m <sup>2</sup>	1.0	21.10 m <sup>2</sup>
<b>Součet ploch za podlaží</b>	<b>21.10 m<sup>2</sup></b>		<b>21.10 m<sup>2</sup></b>

<b>1.NP - výčet místností</b>	plocha	koeficient KZp	započit. plocha
obývací pokoj	17.00 m <sup>2</sup>	1.0	17.00 m <sup>2</sup>
koupelna	4.30 m <sup>2</sup>	1.0	4.30 m <sup>2</sup>
WC	1.10 m <sup>2</sup>	1.0	1.10 m <sup>2</sup>
předsíň	7.50 m <sup>2</sup>	1.0	7.50 m <sup>2</sup>
kuchyně	4.80 m <sup>2</sup>	1.0	4.80 m <sup>2</sup>
komora	4.80 m <sup>2</sup>	1.0	4.80 m <sup>2</sup>
<b>Součet ploch za podlaží</b>	<b>39.50 m<sup>2</sup></b>		<b>39.50 m<sup>2</sup></b>

<b>1.Podkroví - výčet místností</b>	plocha	koeficient KZp	započit. plocha
pokoj	15.60 m <sup>2</sup>	0.0	0.00 m <sup>2</sup>
pokoj	9.10 m <sup>2</sup>	0.0	0.00 m <sup>2</sup>
<b>Součet ploch za podlaží</b>	<b>24.70 m<sup>2</sup></b>		<b>0.00 m<sup>2</sup></b>

S Realty - RK STING s.r.o., datum vložení inzerátu 11.08.2011,  
11.2011

Konstrukční provedení	Stavba smíšená	Počet PP	1	Počet NP	1	Počet podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	26.0 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha							40.0 m <sup>2</sup>	Celková výměra všech pozemků	400.0 m <sup>2</sup>
Cena za nemovitost							650 000 Kč		16 300 Kč/m <sup>2</sup>
Redukce ceny							10 %		
Redukovaná cena							<b>585 000 Kč</b>		<b>14 600 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Jedná se o chatu v Havířově- Šumbarku na vlastním pozemku o výměře 400 m<sup>2</sup>. Chata obsahuje obytnou místnost s kk a sociální zařízení. V PP je jedna místnost. Stavba má lepší údržbu než oceňovaná stavba, je v dobrém technickém stavu má však malý pozemek. Stavba má napojení na elektřinu, vodu, elektřinu a plyn.



## 2. srovnatelná nemovitost

Zdroj informace	realitní inzerce – nabídky: S Realty RK STING s.r.o., datum vložení inzerátu 17.10.2011, datum změny inzerátu 28.01.2012								
Konstrukční provedení	Stavba zděná								
Počet PP	0	Počet NP	1	Počet podkroví	1	Zastavěná plocha 1.NP			33.0 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha					70.0 m <sup>2</sup>	Celková výměra všech pozemků			500.0 m <sup>2</sup>
Cena za nemovitost							690 000 Kč		9 900 Kč/m <sup>2</sup>
Redukce ceny							10 %		
Redukovaná cena							<b>621 000 Kč</b>		<b>8 900 Kč/m<sup>2</sup></b>

#### Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Rekreační chata v oblasti Horního Těrlicka. V 1.NP je kuchyň, sociální zař., schodiště do 2.NP. V tomto podlaží jsou pak 3 pokoje. Chata je napojena na elektřinu, vodu.



Reality CZ - RK Elefant, datum vložení inzerátu 16.08.2010, datum

podkroví	0	Zastavěná plocha 1.NP	16.0 m <sup>2</sup>
30.0 m <sup>2</sup>		Celková výměra všech pozemků	1048.0 m <sup>2</sup>
Cena za nemovitost	480 000 Kč		16 000 Kč/m <sup>2</sup>
Redukce ceny	10 %		
Redukovaná cena	<b>432 000 Kč</b>		<b>14 400 Kč/m<sup>2</sup></b>

Porovnání s nemovitostí oceňovanou

Zahradní chata v Havířově-Městě celkově podsklepená s 1.NP.Pozemek upravený.Chata je běžně užívána



#### Vyhodnocení srovnávací metody

Rozpětí redukováných cen	8 900 - 14 600 Kč/m <sup>2</sup>	432 000 - 621 000 Kč
Stanovená cena za 1m <sup>2</sup> v oceňované nemovitosti		<b>5 000 Kč/m<sup>2</sup></b>

V současné době jsou zahradní chatky za ceny od 8 900,-Kč do 14 600,-Kč za 1m2 užitné plochy.Jedná se o chatky užívané s vnitřním vybavením a s dobrou údržbou. Vzhledem ke špatnému technickému stavu chatky, jejímu neuzívání více jak 10 let stanovují srovnávací cenu za 1m2 na 5 000,- Kč. Pozemek má dostatečnou velikost není však územním plánem určen k zastavění RD.

Vypracoval	Ing. Hoder Oldřich	podpis
Licence číslo	Březová 7/876	
<b>0119</b>	736 01 Havířov - Bludovice	

Znalecký posudek jsem provedla jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 11.7.1977 č.j. 2259/77 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí.  
Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

