

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 12988-102/2016

O ceně nemovitých věcí - objektu č.e. 223 - rod.rekr, příslušející k části obce Dobřichovice, na pozemku p.č. 2898/6 (LV 557), v k.ú. Dobřichovice, obec Dobřichovice, okres Praha-západ.

Objednavatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČ: 72073462

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. 149 EX 13168/14-17

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 29.10.2015 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 16 stran a 5 stran příloh.

V Praze, dne 18.1.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 21.10.2015 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 13168/14-17**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí - objektu č.e. 223 - rod.rekr, příslušející k části obce Dobřichovice, na pozemku p.č. 2898/6 (LV 557), v k.ú. Dobřichovice, obec Dobřichovice, okres Praha-západ.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“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 vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 29.10.2015, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocení porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 29.10.2015 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil a nebyla pracovníkovi znaleckého ústavu umožněna prohlídka předmětu ocenění. Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny sousedem.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 1656, pro k.ú. Dobřichovice, obec Dobřichovice, okres Praha-západ, vyhotovený objednavatelem dne 21.10.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Dobřichovice, obec Dobřichovice, okres Praha-západ, vyhotovená znaleckým ústavem dne 29.10.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Středočeský
Okres: Praha-západ
Obec: Dobřichovice
Katastrální území: Dobřichovice (627810)

List vlastnictví číslo: 1656

Vlastník:

Träger Michal
Prostřední 586/4, Michle, 14100 Praha 4

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, dřevěný, nepodsklepený objekt rodinné rekreace s využitým podkrovím pod sedlovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové části města Dobřichovice, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. **Pozemek pod stavbou je ve vlastnictví jiného subjektu, proto není předmětem ocenění.** Předmět ocenění se nachází na adrese: Nová cesta ev.č. 223, 252 29 Dobřichovice. Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě. Objekt leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné, nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 2898/1 - lesní pozemek, který je ve státu. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 50 m od předmětu ocenění.

Dle sdělení účastníka místního šetření ve městě Dobřichovice je možné napojení na tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření nebylo zjištěno příslušenství stavby hlavní, neboť pozemek je ve vlastnictví třetí osoby a není předmětem ocenění.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Objekty
 - a) Objekt č.e. 223 - rod.rekr
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	I. Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	-0,03
3 Změny v okolí	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,970$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,85
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	III. Rekreační oblasti	0,05
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	II. Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	-0,05
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	III. V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	I. Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	-0,05
7 Osobní hromadná doprava	I. Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m	-0,01
8 Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,842$$

Ocenění

1) Objekty

1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

1.a.1) Objekt č.e. 223 - rod.rekr – § 36

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha	=	
I.NP	4,88×6,24	=	30,45 m ²
Podkroví	4,88×6,24	=	30,45 m ²
Součet:		=	60,90 m ²

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba	4,88×3,84×1,59	=	29,80 m ³
Zastřešení	4,88×6,24×3,31×0,50	=	50,40 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	80,20 m ³

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chata: typ I–E

Svislá nosná konstrukce: dřevěná oboustranně obíjená, zdivo tl. do 15 cm

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s izolací	6,60 %	Standardní	
2. Podezdívka – kamenná	3,80 %	Podstandardní	
3. Obvodové stěny – dřevěné oboustranně obíjené	25,40 %	Standardní	
4. Stropy	10,30 %	Standardní	
5. Zastřešení – vaznicový sedlový krov	9,20 %	Standardní	
6. Krytina – eternitové šablony	5,10 %	Standardní	
7. Klempířské konstrukce	0,80 %	Nevyskytuje se	
8. Úprava povrchů	10,30 %	Standardní	50 %
– fasádní omítky - běžný nátěr		Standardní	50 %
9. Schodiště	2,10 %	Standardní	
10. Dveře	3,10 %	Standardní	
11. Okna – dřevěné zdvojená	5,20 %	Standardní	
12. Podlahy	4,00 %	Standardní	
13. Vytápění	3,20 %	Standardní	
14. Elektroinstalace	3,00 %	Standardní	
15. Rozvod vody	0,00 %	Neuvažuje se	
16. Zdroj teplé vody	0,00 %	Neuvažuje se	
17. Rozvod propan-butanu	0,00 %	Neuvažuje se	
18. Kanalizace	0,00 %	Neuvažuje se	
19. Záchod	0,50 %	Standardní	
20. Okenice – ano	1,90 %	Standardní	
21. Vnitřní vybavení	2,80 %	Standardní	
22. Ostatní	2,70 %	Standardní	

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 25, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský
Obec: Dobřichovice
Počet obyvatel: 3 468
Základní cena (ZC): 3 475,- Kč/m³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 25, tabulka č. 2

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_v (index konstrukce a vybavení) je uvažováno s rokem kolaudace, který byl odhadnut zpracovatelem na základě místního šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	II. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP včetně	E
1 Druh stavby	II. Rekreační chata	0,00
2 Svislé konstrukce	II. Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	-0,03
3 Střešní konstrukce	III. Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	0,03
4 Napojení stavby na sítě	II. Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	0,00
5 Vybavení	III. WC ve stavbě	0,00
6 Vytápění stavby	II. Lokální vytápění	0,00
7 Příslušenství stavby (venkovní úpravy a vedlejší stavby do celkové ZP 25 m ² včetně)	III. Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	0,00
8 Výměra pozemků užívané se stavbou	I. Pouze zastavěný stavbou	-0,05
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Rok výstavby / kolaudace: 1975
 Stáří stavby (y): 40
 Koeficient pro úpravu (s): 0,800

Index konstrukce a vybavení $(I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10})$: 0,646

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_v): 2 244,85 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,970

Index polohy (I_p): 0,842

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_p = OP × ZCU × I_T × I_p = 80,20 × 2 244,85 × 0,970 × 0,842 = 147 043,39 Kč

Objekt č.e. 223 - rod.rekr – zjištěná cena: 147 043,39 Kč

2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) Objekt Všenory, okres Praha-západ

Udržovaná rekreační chata ve Všenorech s krásným výhledem do údolí Berounky. Chata se zastavěnou plochou 32 m², stojí na vlastním pozemku o rozloze 519 m² přímo u lesa a není v zátopové oblasti. Dispozice: prosklená veranda, kuchyň, obývací pokoj, podkrovní ložnice, suché WC. Dřevěná chata má zděné základy. Na zahradě nová dřevěná kolna, udírna, sklípek a kašna na dešťovou vodu. Společná studna na kraji pozemku, elektřina 230 V. Svahovitá zahrada se vzrostlými ovocnými stromy a keři.

Nabídková CENA: 799 000,- Kč

2) Objekt Štěchovice - Masečín, okres Praha-západ

Dřevěný srub ze třicátých let dvacátého století ve velmi dobrém technickém stavu. Srub se nachází na vlastním rovinatém pozemku u řeky Kocáby v osadě Louisiana cca 3 km od Štěchovic. Elektřina ve srubu je zavedena. V přízemí je obývací pokoj s kamny a oddělený kuch. kout - vaří se na propan butanu. Dále je v příz. kůlna se samostatným vstupem. V podkroví je ložnice s výhledem na řeku. WC suché, voda je v osadě. Přístup k chatě je po veřejné silnici vedoucí podél osady Maják k další osadě Havran. Auta parkují za řekou, přes kterou vedou k jednotlivým chatám dřevěné můstky.

Nabídková CENA: 490 000,- Kč

3) Objekt Nučice, okres Praha-západ

Rekreační chata nacházející se v Hlubokém v Nučicích u Rudné. Chata je dvoupodlažní, z části zděná (1. NP) a z části dřevěná, montovaná (2. NP). V 1. NP je umývárna, kuchyň s malým sporákem na tuhá paliva a v přístavku biologické WC. 1. NP je cca. v jedné polovině zastavěné plochy 2. NP. V 2. NP je veranda a velká místnost. Chata je v udržovaném stavu s novou přípojkou elektro a s novým komínem. Na svažitém pozemku je soustava teras spojená schodištěm. Krásný výhled do okolní krajiny, příjezd po obecní komunikaci. Chata je bez studny. Na pozemku možnost parkování.

Nabídková CENA: 480 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou
- lokalita vhodná k rekreaci
- dobrá občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- omezené parkovací možnosti v místě
- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- horší docházková vzdálenost do centra města
- pozemek pod stavbou je ve vlastnictví jiného subjektu
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **objekt rodinné rekreace**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění je obtížněji obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

Objekt Všenory, okres Praha-západ	
Výchozí cena (VC):	799 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	628 886,27 Kč
Váha (V):	1,0
Objekt Štěchovice - Masečín, okres Praha-západ	
Výchozí cena (VC):	490 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,10
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	385 674,93 Kč
Váha (V):	1,0

Objekt Nučice, okres Praha-západ	
Výchozí cena (VC):	480 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K_{polohy} :	1,00
$K_{\text{vybavení}}$:	1,00
$K_{\text{objektivizační}}$:	1,10
$K_{\text{konstrukce}}$:	1,00
K_{pozemku} :	1,05
$K_{\text{technického stavu}}$:	1,05
Jednotková cena (JC):	395 794,68 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{\text{polohy}} \times K_{\text{vybavení}} \times K_{\text{objektivizační}} \times K_{\text{konstrukce}} \times K_{\text{pozemku}} \times K_{\text{technického stavu}})$

Minimální jednotková cena:	385 674,93 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	470 118,63 Kč
Maximální jednotková cena:	628 886,27 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	470 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	470 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (jako celek, tj. stavba s pozemkem):

470 000,- Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obtížněji obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Cena objektů podle cenového předpisu	147 040,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (jako celek, tj. stavba s pozemkem)	470 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou	0,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá hodnota objektu č.e. 223 - rod.rekr (jako celek, tj. stavba s pozemkem)	470 000,- Kč
---	--------------

Pozemek p.č. 2898/6 (LV č. 557)	
Výměra pozemku zapsaného na LV č. 557	36 m ²
Obvyklá hodnota pozemku za m ²	1 500,- Kč
Obvyklá hodnota pozemku - LV č. 557 (zaokrouhleno)	55 000,- Kč

Objekt č.e. 223 - rod.rekr s příslušenstvím (LV č. 1656)	
Obvyklá hodnota objektu č.e. 223 - rod.rekr po odečtení hodnoty pozemku – LV č. 1656 (470 000,- Kč - 55 000,- Kč = 415 000,- Kč)	
Výsledná obvyklá hodnota předmětu ocenění	415 000,- Kč

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

415 000,- Kč

Cena slovy: čtyřistapnácttisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Hana Hrnčiarová

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 18.1.2016

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 12988-102/2016 samostatné evidenci znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy



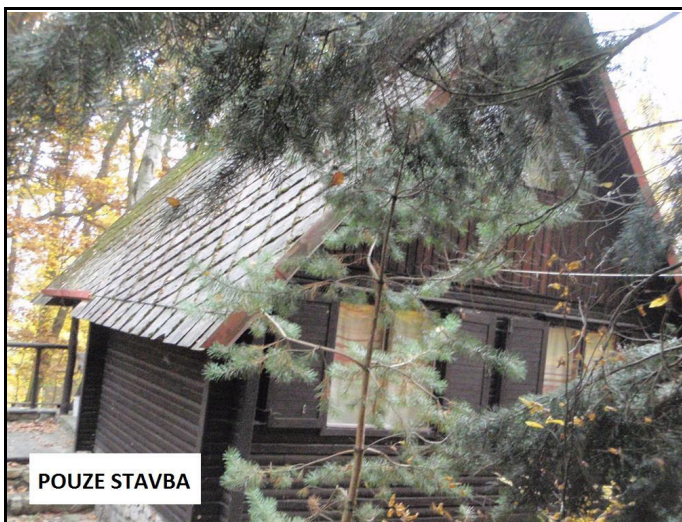
POUZE STAVBA



POUZE STAVBA



POUZE STAVBA



POUZE STAVBA