

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: 11583-1053/2015

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. St. 373 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Řitka, č.e. 200, rod.rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 373), a dále pozemku p.č. 121/13 - zahrada, vše v k.ú. Řitka, obec Řitka, 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 4885/14-30

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 16.4.2015 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 1 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 17 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 12.6.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 11.3.2015 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 4885/14-30**, byl příbrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. St. 373** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Řitka, č.e. 200, rod.rekr** (stavba stojí na pozemku p.č. St. 373), a dále pozemku **p.č. 121/13** - zahrada, vše v k.ú. Řitka, obec Řitka, 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 16.4.2015, 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 - (ocenění 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 16.4.2015 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a povinného, pana Emila Šoleka, který umožnil prohlídku předmětu ocenění.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 191, pro k.ú. Řitka, obec Řitka, okres Praha-západ, vyhotovený objednavatelem dne 11.3.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Řitka, obec Řitka, okres Praha-západ, vyhotovená znaleckým ústavem dne 16.4.2015, 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: Řitka
Katastrální území: Řitka (745804)

List vlastnictví číslo: 191

Vlastník: *Společné jmění manželů*
Šolek Emil a Šolková Eva
V násadách č.ev. 200, 25203 Řitka

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, z části zděný, dřevěný a z části typu Okál, částečně podsklepený objekt rodinné rekreace pod mírnou sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Řitka, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: V násadkách ev.č. 200, 252 03 Řitka. Parkování je možné ve vlastní garáži. Pozemky leží v mírně sklonitém terénu, tvoří jednotný funkční celek a jsou přístupné po veřejné, nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 119/20 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Řitka, Na návsi 54, 252 03 Řitka. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 300 m od předmětu ocenění.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, vlastní studnu, vlastní žumpu na vyvážení.. Dle sdělení povinného, v obci Řitka je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: hloubková kanalizace, obecní vodovod, plynové vedení.

Objekt sestává z jedné bytové jednotky o velikosti 3+1 s kompletním sociálním zařízením.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení vlastníka, ze 70-tých let 20. století. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2009 byla provedena přístavba k zadní části objektu (pohled z přístupové komunikace). Dále proběhla rekonstrukce interiéru a to: nové podlahy, nová elektroinstalace, položeny nové rozvody vody, instalace plynu (propan-butan), nové odkanalizování (kuchně, koupelna, WC), pořízen nový kombinovaný sporák, nové vnitřní vybavení (vana, umyvadlo, splachovací WC). 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 bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pletivo na ocelových sloupcích a betonové podezdívce
- kovová vrata s drátěným pletivem v kovových rámech
- kovová vrátka s drátěným pletivem v kovových rámech
- studna
- žumpa
- vybetonovaná část dvora (posezení)
- přípojky IS

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. 200, rod. rekr
- 2) Pozemky
 - a) Pozemky
- 3) 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	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
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

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,000$$

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	I. Reziidenční zástavba	0,01
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	0,05
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	0,00
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,901$$

Ocenění

1) Objekty

1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.

1.a.1) Objekt č.e. 200, rod. rekr – § 36

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	6,45×6,26+2,73×1,14+6,39×1,76	=	54,74 m ²
I.PP	6,45×6,26	=	40,38 m ²
Součet:		=	95,12 m ²

Obestavěný prostor (OP):

Spodní stavba	6,45×6,26×2,47	=	99,73 m ³
Vrchní stavba	6,45×6,26×2,67+2,73×1,14×2,32+6,39×1,76×3,39	=	153,15 m ³
Zastřešení	6,45×6,26×1,08×0,50	=	21,80 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	274,68 m ³

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chata: typ II–H

Svislá nosná konstrukce: montovaná na bázi dřevní hmoty

Podsklepení: podsklepená

Podkroví: nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy – smíšené s izolací	9,30 %	Podstandardní	
2. Podezdívka	0,00 %	Neuvažuje se	
3. Obvodové stěny – kamenné, tvárnice, typ Okál, dřevěné montované	30,40 %	Standardní	
4. Stropy – dřevěné trámové s rovným podhledem, systém Hurdis	11,40 %	Standardní	
5. Zastřešení – vaznicová sedlová	6,20 %	Standardní	
6. Krytina – vlnitý eternit	4,20 %	Standardní	
7. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby), plastové (svody)	0,80 %	Podstandardní	
8. Úprava povrchů – vápenné hladké – kontaktní zateplovací systém	8,40 %	Standardní	50 %
		Standardní	50 %
9. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
10. Dveře – shrnovací	3,00 %	Standardní	
11. Okna – dřevěná zdvojená	5,00 %	Standardní	
12. Podlahy – betonové, plovoucí podlahy, keramická dlažba	3,90 %	Standardní	
13. Vytápění – lokální (el. přímotopy)	3,10 %	Standardní	
14. Elektroinstalace – 230/400V	3,00 %	Standardní	
15. Rozvod vody	1,70 %	Standardní	
16. Zdroj teplé vody	0,00 %	Neuvažuje se	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
17. Rozvod propan-butanu	0,30 %	Standardní	
18. Kanalizace	1,60 %	Standardní	
19. Záchod – splachovací WC	0,40 %	Standardní	
20. Okenice	1,80 %	Nevyskytuje se	
21. Vnitřní vybavení – umyvadlo, sprchový kout	2,20 %	Standardní	
22. Ostatní	3,30 %	Nevyskytuje se	

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

Kraj:	Středočeský
Obec:	Řitka
Počet obyvatel:	1 078
Základní cena (ZC):	3 580,- Kč/m ³

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 zjištěn při místním šetření.

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	III. Podsklepený - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	F
1 Druh stavby	II. Rekreační chata	0,00
2 Svislé konstrukce	III. Montované na bázi dřevní hmoty	0,00
3 Střešní konstrukce	II. Plochá střecha nebo krov umožňující zřízení podkroví (nevyužito)	0,00
4 Napojení stavby na síť	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	III. Nad 400 m ²	0,03
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 $(I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10})$: 0,700

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 2 506,- Kč/m³

Index trhu (I_T): 1,000

Index polohy (I_P): 0,901

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 274,68 × 2 506,- × 1,000 × 0,901 = 620 201,62 Kč

Objekt č.e. 200, rod. rekr – určená cena: 620 201,62 Kč

2) Pozemky**2.a) Vyhláška 199/2014 Sb.****2.a.1) Pozemky – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Řitka
 Název okresu: Praha-západ

Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,75
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ	0,85
3 Poloha obce	III. Obec vzdálená od hranice města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	V. Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	0,85

Základní cena výchozí: $ZC_v = 2\,710,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,348,07 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu: $I_T = 1,000$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Index polohy: $I_P = 0,901$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,901$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 1\,214,6111 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
St. 373	Zastavěná plocha a nádvoří	37	44 940,61
121/13	Zahrada	576	699 615,99
	Součet:	613	744 556,60

Pozemky – určená cena:

744 556,60 Kč

3) 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 Řitka, okres Praha-západ

Objekt v obci Řitka. 1. patro zděné, 2. patro dřevěné, sklep. Zateplená, elektřina, koupelna, WC, pračka, krbová kamna, jímka 10m³, pozemek 500m². Možné k celoročnímu bydlení. Dvě studny, jedna pitná, druhá užitková.

Nabídková CENA: 1 792 600,- Kč

2) Objekt Hračiřtko, okres Praha-západ

Zděná chata s dispozicí 4+kk se dvěma lodžiemi a vestavěnou garáží v obci Hračiřtko pod Medníkem - Brunšov, ve vyhledávané rekreační oblasti řtěchovice - Slapy. Chata byla postavena v roce 1976, má celkem 2 plnohodnotné nadzemní podlaží + obytné podkroví se zastavěnou plochou 40 m². Chata stojí na vlastním mírně svažitém pozemku o výměře 544 m². V přízemí chaty se nachází nově zbudovaná koupelna se sprchou a garáž s dílnou. V patře se nachází obytná místnost s krbem, kuchyně a samostatná ložnice. Z obývací místnosti je vchod na krytou lodžii, z které je krásný výhled do okolí. Ve 2 patře je malá hala a dvě samostatné ložnice, z nichž jedna má opět vstup na druhou krytou lodžii. Vytápění je řeřeno krbem a kamny na tuhá paliva, odpad řeřen septikem a trativodem. Elektřina 230/400V, zaveden městský vodovod + vlastní kopaná studna, plyn není k dispozici, WC je suché mimo objekt. Přístupová komunikace je asfaltová, přístupná po celý rok.

Nabídková CENA: 1 690 000,- Kč

3) Objekt Měchenice, okres Praha-západ

Objekt nacházející se ve slepé ulici v naprosto klidné lokalitě Měchenic. Chata, která je koncipována jako 3+1, je nyní po úpravách a je užívána k trvalému bydlení. V přízemí se nachází kryté stání pro auto, dílna a úložné prostory. V patře je chodba, koupelna se sprchou a toaleta, kuchyňský kout s jídelnou, obývací pokoj a terasa. V podkroví se nachází dvě ložnice. Topení je úřtřední na tuhá paliva. Objekt je napojen na elektřinu, voda je z vrtu a odpad je sveden do jímky.

Nabídková CENA: 1 500 000,- Kč

4) Objekt Slapy, okres Praha-západ

Chata Slapy- Horní Skalice na pozemku 488 m², 3NP, 4 pokoje, kuchyň, koupelna s WC. Chata byla nedávno částečně ř zrekonstruovaná a je v klidném prostředí na okraji lesa. Nemovitost je v blízkosti golfového hřiřtě.

Nabídková CENA: 1 499 000,- 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 řeřením 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 reflekoval 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 „vyladřování“, 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:

- možnost parkování ve vlastní garáži
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dobrá docházková vzdálenost do centra obce

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- zakres v katastrální mapě neodpovídá skutečným zjištěným při místním šetření
- obtížná možnost dalšího rozšíření objektu
- 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 (jako celek) je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

Objekt Řitka, okres Praha-západ	
Výchozí cena (VC):	1 792 600,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 629 636,36 Kč
Váha (V):	1,0
Objekt Hračištko, okres Praha-západ	
Výchozí cena (VC):	1 690 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 536 363,64 Kč
Váha (V):	1,0

Objekt Měchenice, okres Praha-západ	
Výchozí cena (VC):	1 500 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	0,95
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 435 406,70 Kč
Váha (V):	1,0
Objekt Slapy, okres Praha-západ	
Výchozí cena (VC):	1 499 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,10
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	1 362 727,27 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	1 362 727,27 Kč
Průměrná jednotková cena ($\Sigma (JC \times V) / \Sigma V$):	1 491 033,49 Kč
Maximální jednotková cena:	1 629 636,36 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	1 495 000,- Kč	
Jednotkové množství:	×	1,00
Porovnávací hodnota:	=	1 495 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 1 495 000,- 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 postiženy 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 srovnatelná s nabídkou. 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 **průměrně 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

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	620 200,- Kč
Cena pozemků	744 560,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	1 364 760,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 495 000,- 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 cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

1 495 000,– Kč

Cena slovy: jedenmiliončtyřistadevadesátpěttisíc 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 12.6.2015

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. 11583-1053/2015 samostatné evidence 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