

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: 16223-1091/2017

O ceně nemovitých věcí - **objektu bez čp/če, rod. rekr**, na pozemku pč. 4648/108 (LV č. 8332), v k.ú. Dejvice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

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 6863/16-28**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 23.6.2017 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 4 stran příloh.

V Praze, dne 5.7.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 2.6.2017 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 6863/16-28**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí - **objektu bez čp/če, rod. rekr**, na pozemku pč. 4648/108 (LV č. 8332), v k.ú. Dejvice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

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 23.6.2017, 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., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 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 23.6.2017 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. 5021, pro k.ú. Dejvice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem dne 2.6.2017, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Dejvice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovená znaleckým ústavem dne 23.6.2017, 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:

Obec: Praha
Katastrální území: Dejvice (729272)

List vlastnictví číslo: 5021

Vlastník:

Marvan Jan
Boloňská 478/1, Horní Měcholupy, 10900 Praha 10

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o přízemní, montovaný, podsklepený objekt rodinné rekreace bez využitého podkroví pod mírnou sedlovou střechou krytou vlnitým eternitem. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka, nachází se v zastavěné, okrajové, rekreační části města Praha, v místní části Dejvice, v chatové oblasti Jenerálka jako samostatně stojící. **Pozemek pod stavbou je ve vlastnictví jiných subjektů, proto není předmětem ocenění.** Parkování je možné na veřejném negarantovaném místě (komunikace, parkoviště). Pozemek leží v mírně sklonitém terénu a je přístupný po veřejné, nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 4648/1 - ostatní plocha, který je ve spoluvlastnickém podílu státu. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 300 m od předmětu ocenění.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro. Dle sdělení účastníka místního šetření a dle informací ČSÚ ve městě Praha je dále možné napojení na obecní vodovod, plynové vedení a hloubková kanalizace.

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 cca 40 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou.

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 bez čp/če - 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 s vlivem na prodejnost nem. věci	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
7 Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,970$$

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	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	III. Příjezd po nezpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	-0,03
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

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,867$$

Ocenění

1) Objekty

1.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

1.1.a) Objekt bez čp/če - rod. rekr – § 36

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I.NP	4,47×3,84	=	17,16 m ²
I.PP	4,47×3,84	=	17,16 m ²
Součet:		=	34,32 m ²

Obestavěný prostor (OP):

Spodní stavba	4,47×3,84×2,20	=	37,76 m ³
Vrchní stavba	4,47×3,84×2,21	=	37,93 m ³
Zastřešení	4,47×3,84×0,33×0,50	=	2,83 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	78,52 m ³

Zatřídění pro potřeby ocenění

Zahrádkářská 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	9,30 %	Podstandardní	
2. Podezdívka	0,00 %	Neuvažuje se	
3. Obvodové stěny – dřevěné montované	30,40 %	Standardní	
4. Stropy	11,40 %	Standardní	
5. Zastřešení – vaznicový sedlový krov	6,20 %	Standardní	
6. Krytina – vlnitý eternit	4,20 %	Standardní	
7. Klempířské konstrukce – plastové (žlaby, svody)	0,80 %	Standardní	50 %
		Nevyskytuje se	50 %
8. Úprava povrchů – běžný nátěr	8,40 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
9. Schodiště	0,00 %	Neuvažuje se	
10. Dveře	3,00 %	Standardní	
11. Okna – dřevěná jednoduchá	5,00 %	Podstandardní	
12. Podlahy	3,90 %	Standardní	
13. Vytápění	3,10 %	Standardní	
14. Elektroinstalace – 230V/400V	3,00 %	Standardní	
15. Rozvod vody	1,70 %	Standardní	
16. Zdroj teplé vody	0,00 %	Neuvažuje se	
17. Rozvod propan-butanu	0,30 %	Standardní	
18. Kanalizace	1,60 %	Standardní	
19. Záchod	0,40 %	Standardní	
20. Okenice	1,80 %	Nevyskytuje se	
21. Vnitřní vybavení	2,20 %	Standardní	
22. Ostatní	3,30 %	Standardní	

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

Kraj:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Počet obyvatel:	1 267 449
Základní cena (ZC):	2 623,- Kč/m ³

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

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (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	III. Podsklepený - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	H
1 Druh stavby	I. Zahrádkářská chata	0,02
2 Svislé konstrukce	III. Montované na bázi dřevní hmoty	0,00
3 Střešní konstrukce	I. Krov neumožňující zřízení podkroví	-0,01
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	I. Pouze zastavěný stavbou	-0,05
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,00*

* Rok výstavby / kolaudace:	1977
Stáří stavby (y):	40
Koeficient pro úpravu (s):	0,800

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,768

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 2 014,46 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,970

Index polohy (I_P): 0,867

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P = 78,52 \times 2\,014,46 \times 0,970 \times 0,867 = 133\,023,93 \text{ Kč}$

Objekt bez čp/če - rod. rekr – zjištěná cena: 133 023,93 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 inzercí 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) Chata Praha - Dejvice - ul. Na Pučálce, okres Hlavní město Praha

Přízemní chata dřevěná, podsklepená o zastavěné ploše 18 m² s uzavřenou verandou 6 m² v zahrádkářské osadě Jenerálka. Nemovitost je vhodná ke kompletní rekonstrukci. Chata se nachází na cizím pozemku. Do chaty je zavedena elektřina s vlastním elektroměrem. Na zahradě je přívod užitkové vody s provozem od jara do podzimu a nedaleko zahrady je také k dispozici pitná voda se sezonním provozem. Na zahradě je postavený starší skleník.

Nabídková CENA: 295 000,- Kč

3) Chata Praha - Lysolaje - ul. Kovářenská, okres Hlavní město Praha

Přízemní montovaná chata 12 m² v zahrádkářské osadě v Praze 6- Lysolajích, ul. Kovářenská. Chata na cizím pozemku. Do chaty je zavedena nová přípojka elektřiny s vlastním elektroměrem a nová přípojka městského vodovodu.

Nabídková CENA: 249 000,- Kč

3) Chata Praha - Ďáblice, okres Hlavní město Praha

Chata 16 m² v menší zahrádkářské osadě v Praze 8- Ďáblicích. Chata stojí na cizím pozemku. Na pozemku je nový přívod městského vodovodu (provoz jaro-podzim). Elektřina v osadě k dispozici není.

Nabídková CENA: 185 000,- 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 města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- atraktivní lokalita vhodná k bydlení i k rekreaci
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- omezené parkovací možnosti v místě
- přístup k objektu je po nebezpečné 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 (bez pozemku) je obtížně obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

Chata Praha - Dejvice - ul. Na Pučálce, okres Hlavní město Praha	
Výchozí cena (VC):	295 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vzbavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,15
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	256 521,74 Kč
Váha (V):	1,0

Chata Praha - Lysolaje - ul. Kovářenská, okres Hlavní město Praha	
Výchozí cena (VC):	249 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,15
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,00
Jednotková cena (JC):	216 521,74 Kč
Váha (V):	1,0
Chata Praha - Ďáblice, okres Hlavní město Praha	
Výchozí cena (VC):	185 000,- Kč
Množství (M):	1,00
K _{polohy} :	1,00
K _{vybavení} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,15
K _{konstrukce} :	1,00
K _{pozemku} :	1,00
K _{technického stavu} :	1,05
Jednotková cena (JC):	153 209,11 Kč
Váha (V):	1,0

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

Minimální jednotková cena:	153 209,11 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	208 750,86 Kč
Maximální jednotková cena:	256 521,74 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	210 000,- Kč
Jednotkové množství:	× 1,00
Porovnávací hodnota:	= 210 000,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 210 000,- 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 menší než nabídka. Četnost realizovaných obchodů je na minimální úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně omezená nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti lze předmět ocenění považovat za **obtížně obchodovatelný**.

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

REKAPITULACE

Cena objektů podle cenového předpisu	133 024,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	210 000,- 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

210 000,- Kč

Cena slovy: dvěstědesettisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Michaela Pokorná

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 5.7.2017

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. 16223-1091/2017 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



Pouze objekt bez pozemku



Pouze objekt bez pozemku



Pouze objekt bez pozemku



Pouze objekt bez pozemku