

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3788 197/2016

o ceně rekreační chaty ev.č. 497 včetně všech součástí, příslušenství, vše v obci Praha, části obce Lipence - Kazín, ul. Za Hrází

Objednavatel znaleckého posudku: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BEROUN
Mgr. Pavel Dolanský - soudní exekutor
Palackého 31/2
266 01 Beroun

Účel znaleckého posudku:

zjištění ceny obvyklé jako podklad pro exekuční řízení vedené Exekutorským úřadem Beroun, sp.zn. 015 EX 535/2011

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. a dle obecné metodiky pro zjištění ceny obvyklé, podle stavu ke dni 16.9.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing._ Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchdol
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektom@seznam.cz_

Počet stran: 15 včetně titulního listu a 15 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 3.10.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je označení a stanovení ceny obvyklé nemovité věci a jejich příslušenství, a to rekreační chaty ev.č. 467 na pozemku parc.č. 1082 v obci Praha, části obce Lipence, k.ú. Lipence, části obce Kazín, ul. Za Hrází.

Doplňujícím znaleckým úkolem je dále označit jednotlivá práva a závady s nemovitou věcí spojené.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rekreační chata
Adresa předmětu ocenění:	Za Hrází ev.č. 497 Praha 5 Lipence
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Lipence
Počet obyvatel:	1 259 079

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.9.2016.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Usnesení o ustanovení znalce ze dne 17.8.2016, č.j. 015 EX 535/2011-110 vydané Exekutorským úřadem Beroun
- aktuální informační výpisy o oceňované nemovitosti získané z webových stránek katastrálního úřadu
- kopie katastrální mapy uvedené lokality
- aktuální nabídky k prodeji obdobných nemovitostí získané z realitních serverů
- informace získané na Městské části Praha - Lipence
- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- cenová mapa stavebních pozemků hl.m. Prahy pro rok 2016

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle informačních výpisů z KN, které jsou v příloze tohoto posudku: SJM Robert Štěpánek a Iveta Štěpánková

6. Dokumentace a skutečnost

Posudek je proveden na základě předložených podkladů. Vnitřní prohlídka nebyla znalci umožněna, povinný nepřevzal výzvu zaslou poštovní přepravou, v které byl stanoven termín místního šetření.

Předmětem ocenění není pozemek, ten má jiného vlastníka.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je rekreační chata ev.č. 497 na pozemku parc.č. 1085 v k.ú. Lipence, lokalita Kazín, ul. Za Hrází, obec Praha. Chata je postavena na pozemku parc.č. 1082, spolu s chatou je užíván pozemek parc.č. 1083, oba pozemky jsou ve vlastnictví jiné fyzické osoby (Vlastislava Klemešová), tyto pozemky nejsou předmětem ocenění.

Oceňovaná nemovitost leží v záplavové oblasti. Přístupová komunikace nezpevněná, prašná. Chata

je napojena na elektrický proud. V přístupové komunikaci vede obecní vodovod, zda je napojení provedeno i do chaty, se nepodařilo znalci zjistit (v komunikaci před chatou žádný uzávěr vodovodní přípojky nenalezen, pravděpodobně tak chata na obecní vodovod napojena nebude). Odpadní vody svedeny do žumpy. Na pozemku se dále nachází další objekt mající charakter garáže. Pozemek je oplocený, na pozemku několik okrasných stromů.

Objekt chaty je z největší pravděpodobností zděný kamenná podezdívka, střecha stanová, střešní krytina eternitové šablony, klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Fasáda vápenná. Okna dřevěná pravděpodobně pouze s jednoduchým zasklením, dřevěné okenice. Vytápění pravděpodobně lokální kamny na tuhá paliva.

Vnitřní dispozice nezjištěna, pravděpodobně (jak obvykle u takových objektů bývá zvykem) má chata kuchyňku, dvě obytné místnosti, pravděpodobně sociální zázemí (z archivu stavebního úřadu zjištěno, že byla povolena výstavba žumpy o rozměrech 3m * 3,4m). Půdorysný rozměr chaty cca 6m x 6m

Stáří chaty se datuje od roku 1955

Technický stav přiměřený (dle vnějšího pohledu), nutnost opravit komín.

Objekt garáže: Zděný objekt při severním okraji chaty. Původně zde stále kolna, která byla v roce 1965 rozšířena na garáž. Střecha garáže plochá, roletová vrata. Rozměry garáže cca 3,5m * 5,0m

8. Stanovení ceny obvyklé (obecné, tržní), resp. použité způsoby ocenění:

Zjištění ceny obvyklé je prováděno obvykle variantní způsobem. V tomto případě jsou použity čtyři metody

- aplikace cenového předpisu
- nákladový způsob ocenění
- výnosová metoda
- porovnávací metoda - obecná

V zákoně č. 151/97Sb. o oceňování majetku se obvyklou cenou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popř. 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 vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti.

Obecně je používán a nikde nedefinován termín cena tržní. Obvyklá cena - tržní cena se obvykle zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodejmi a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat.

a) Cenový předpis

V cenovém předpisu je v současné době používána porovnávací metoda, dle které na základě předem daných kritérií upravuje základní cena za 1m³ obestavěného dané ve vyhlášce.

Pozn. Cena venkovních úprav je zahrnuta do ceny rekreační chaty, neboť tak je to v souladu s cenovým předpisem

b) Nákladový způsob ocenění

Je využita oceňovací vyhláška, není uvažován vliv tzv. koeficientu prodejnosti K_p , resp. koef. pp, s pozemkem není počítáno, není předmětem ocenění.

c) Výnosová metoda:

Další metodou pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti je výnosová hodnota nemovitosti. Výnosová hodnota se užívá u nemovitostí, které jsou pronajaty, tedy přináší nějaký zisk, výnos.

Známe-li nebo odhadneme-li průměrný měsíční příjem z pronájmu této nemovitosti v daném čase a místě, můžeme výnosovou hodnotu nemovitosti použít.

Definice výnosové hodnoty nemovitosti je taková, že je to jistina, kterou při uložení do banky a stanovené úrokové sazbě, přinese výnos ve formě úroků, který je stejný jako čistý výnos z nemovitosti.

d) Porovnávací hodnota:

Principiálně se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na realitním trhu, a to buď z realitní inzerce, databáze realitních kanceláří příp. z archivu znalce. Tyto nemovitosti by měly být svým charakterem, velikostí a hlavně lokalitou srovnatelné.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi, který je neustále ve vývoji a na nějž působí různé vlivy, že vyhodnocené prodeje by neměly být starší než jeden rok. Při delší době údaje ztrácejí svoji vypovídající schopnost.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

a) Ocenění dle cenového předpisu

Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Chata

1.1.2. Garáž

2. Ocenění trvalých porostů

2.1. Porosty

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - vedeno exekuční řízení	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Vlivy zvyšující cenu - pravděpodobně možno po úpravách použít i k trvalému bydlení	III	0,30
6. Povodňové riziko - Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,984}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rekreční oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci - Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	0,07
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,01
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy zvyšující cenu - žádaná rekreační oblast	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{1,156}$$

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,138}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Chata

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Hlavní město Praha, oblast č. 17
Stáří stavby:	61 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	3 567,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP: = 36,00 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	36,00 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

chata: = $\frac{150,00 \text{ m}^3}{}$
Obestavěný prostor - celkem: = **150,00 m³**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ B
1. Druh stavby - Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce - Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce - Krov neumožňující zřízení podkroví	I	-0,01
4. Napojení stavby na síť - Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení - WC ve stavbě	III	0,00
6. Vytápění stavby - Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.) - Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou - Nad 400 m ²	III	0,03
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 61 let:

$$s = 1 - 0,005 * 61 = \mathbf{0,695}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,695 = \mathbf{0,585}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,984$

Index polohy pozemku $I_P = 1,156$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,567,- \text{ Kč/m}^3 * 0,585 = 2\,086,69 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 150,00 \text{ m}^3 * 2\,086,69 \text{ Kč/m}^3 * 0,984 * 1,156 = 356\,042,73 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 356 042,73 Kč

1.1.2. Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Hlavní město Praha, oblast č. 17
Stáří stavby:	51 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 449,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

garáž: = 17,50 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
garáž:	17,50 m ²	2,30 m

Obestavěný prostor

garáž:	=	40,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:	=	40,00 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby - samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce - obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení - jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy - bez příslušenství	II	-0,01
5. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 51 let:

$$s = 1 - 0,005 * 51 = \mathbf{0,745}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_6 * 0,745 = \mathbf{0,614}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,984$

Index polohy pozemku $I_P = 1,156$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,449,- \text{ Kč/m}^3 * 0,614 = 889,69 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 40,00 \text{ m}^3 * 889,69 \text{ Kč/m}^3 * 0,984 * 1,156 = 40\,481,04 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 40 481,04 Kč

2. Ocenění trvalých porostů

2.1. Porosty

Na pozemku v přední a střední části několik okrasných stromů a keřů, jaké porosty v zadní části (vzdálenější od komunikace) se nepodařilo znalci zjistit.

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	940 000,00
Celková výměra pozemku	m ²	470,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	100,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	200 000,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	<u>17 000,00</u>

Porosty - zjištěná cena = 17 000,- Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Chata

356 042,70 Kč

1.1.2. Garáž

40 481,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

396 523,70 Kč

2. Ocenění trvalých porostů

2.1. Porosty

17 000,- Kč

2. Ocenění trvalých porostů celkem

17 000,- Kč

Celkem

413 523,70 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

413 523,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

413 520,- Kč

b) Nákladový způsob ocenění

Předmětem ocenění jsou pouze stavby, bez pozemku (je ve vlastnictví jiné osoby)

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Chata

Nákladové ocenění použito přiměřeně, není známo přesné vybavení a technický stav objektu

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rekreační chata a zahrádkářská chata § 14:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná v tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
chata	150	=	150,00 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
chata	NP	150,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		150,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,30	100	1,00	7,30
2. Podezdívka jen u typu I	S	3,80	100	1,00	3,80
3. Obvodové stěny	S	27,30	100	1,00	27,30
4. Stropy	S	10,10	100	1,00	10,10
5. Zastřešení	S	6,20	100	1,00	6,20
6. Krytina	S	4,10	100	1,00	4,10
7. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
8. Úprava povrchů	S	9,20	100	1,00	9,20
9. Schodiště	C	1,20	100	0,00	0,00
10. Dveře	S	3,10	100	1,00	3,10
11. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
12. Podlahy	S	4,10	100	1,00	4,10
13. Vytápění	P	3,10	100	0,46	1,43

14. Elektroinstalace	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Rozvod vody	S	2,10	100	1,00	2,10
16. Zdroj teplé vody	S	0,90	100	1,00	0,90
17. Rozvod propan-butanu	C	0,20	100	0,00	0,00
18. Kanalizace	S	2,00	100	1,00	2,00
19. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
20. Okenice	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Vnitřní vybavení	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Ostatní	C	1,80	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,13
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9513

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 12) [Kč/m ³]:	=	1 750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	*	0,9513
Polohový koeficient K _s (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1370
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 269,15
Plná cena: 150,00 m ³ * 4 269,15 Kč/m ³	=	640 372,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 61 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 39 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 61 / 100 = 61,0 %		
Koeficient opotřebení: (1- 61,0 % / 100)	*	0,390
Chata - zjištěná cena	=	249 745,28 Kč

Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
garáž	40	= 40,00 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
garáž	NP	40,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		40,00 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	6,20	100	1,00	6,20
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	C	2,70	100	0,00	0,00
9. Okna	C	1,40	100	0,00	0,00
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	S	6,00	100	1,00	6,00
Součet upravených objemových podílů					95,90
Koeficient vybavení K_4 :					0,9590

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m ³]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9590
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,2000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,0880
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	3 303,95
Plná cena: 40,00 m ³ * 3 303,95 Kč/m ³	=	132 158,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 51 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 29 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 51 / 80 = 63,8 %

Koeficient opotřebení: (1 - 63,8 % / 100) * 0,362

Garáž - zjištěná cena = 47 841,20 Kč

Ocenění trvalých porostů

Porosty

Na pozemku v přední a střední části několik okrasných stromů a keřů, jaké porosty v zadní části (vzdálenější od komunikace) se nepodařilo znalci zjistit.

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	940 000,00
Celková výměra pozemku	m ²	470,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m ²	100,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	200 000,00
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	17 000,00
Porosty - zjištěná cena	=	17 000,- Kč

Rekapitulace nákladové ceny staveb:

Chata	249 745,28 Kč
Garáž	47 841,20 Kč
Porosty	17
	000,--Kč

Nákladové ceny - celkem = **315 000,-- Kč**

c) Výnosová metoda:

V dané lokalitě se rekreační chaty dlouhodobě za účelem rekreace nepronajímají, pro ocenění touto metodou tedy nejsou dostatečné podklady.

d) Porovnávací hodnota:

Jako porovnávací nemovitosti byly vybrány z realitní inzerce na internetovém serveru „sreality“ nemovitosti, které svou velikostí, typem i polohou odpovídají přibližně oceňované nemovitosti.

Podle zákona č. 151/97Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobů oceňování je porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Tato zdánlivě jednoduchá porovnávací metoda má u nemovitostí několik více či méně podstatných úskalí. Za prvé bude zřejmě problém zjistit skutečné ceny prodejní. O těchto cenách se lze dozvědět např. z realitních kanceláří, příp. z internetu.

Informace čerpané z realitní inzerce jsou důležité, ale je třeba si uvědomit, že ceny inzerované jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Navíc tato cena zpravidla obsahuje i marži pro realitní kancelář za zprostředkování.

V příloze je uvedeno pět aktuálních nabídek nemovitostí v dané lokalitě, které se v současné době nabízejí k prodeji - viz příloha tohoto posudku. Jedná se o rekreační objekty na bázi dřevní hmoty, proto použit koef. 1,3 pro navýšení ceny, neboť oceňovaná nemovitost je zděný objekt. Dále porovnávaných pět nemovitostí se nabízí na realitním serveru včetně pozemku, což je výrazná odlišnost od oceňované nemovitosti. Způsob výpočtu je tedy takový, že od nabízené ceny je odečtena předpokládaná hodnota pozemku a takto získaná cena je dělena podlahovou plochou chaty, čímž dostáváme cenu za 1m² podlahové plochy.

Cena pozemku v tomto výpočtu stanovena ve výši 2.000 Kč/m². Dle cenové mapy je cena stanovena pouze ve výši 500Kč/m², což dle názoru znalce dostatečně neodráží současnou realitu. Při místním šetření znalec zjistil, že mnoho chat v okolí je využíváno k dlouhodobému bydlení, a to i celoročně. Hodnotu v daném případě má zejména pozemek, a to i přesto, že dané územní je v záplavové oblasti.

	nabízená cena	výměra pozemku	užitná plocha chaty	koef. navýšení z dřevěné na zděnou chatu	cena za 1m ² užitné plochy
1	2.100.000 Kč	514m ²	37m ²	1,3	3.766 Kč/m ²
2	1.440.000 Kč	564m ²	50m ²	1,3	8.112 Kč/m ²
3	1.150.000 Kč	600m ²	60m ²	1,3	0
4	1.100.000 Kč	490m ²	47m ²	1,3	3.319 Kč/m ²
5	550.000 Kč	305m ²	19m ²	1,3	0

Průměrná cena: $1/5 * (3.766 + 8.112 + 0 + 3.319 + 0) = 3.039 \text{ Kč/m}^2$

Jak bylo uvedeno již výše v tomto výpočtu, předmětem ocenění není pozemek, tento pozemek je v pronájmu.

Přesto i pozemek, který není ve vlastnictví majitele chaty a je pronajímán, má určitou hodnotu, která se projevuje i na navýšení ceny objektu chaty, a to vzhledem k lokalitě, kde se předmětný pozemek nachází. V příloze tohoto posudku jsou uvedeny aktuální tři nabídky k prodeji rekreační chaty v Praze (2 x Zbraslav, 1 x Slivenec), a to ve vzdálenosti do cca 5 km od oceňované nemovitosti. Porovnávané nemovitosti jsou také na cizím pozemku. V následující tabulce je proveden výpočet hodnoty užitné plochy chaty vzhledem k velikosti pronajatého pozemku (resp. nabízené celkové ceně po odečtení předpokládané hodnoty chaty ve výši 100.000 Kč), na kterém chata stojí:

	nabízená cena	předpokládaná hodnota chaty	užitná plocha chaty	cena 1m ² užitné plochy chaty vzhledem k nabízené ceně
1 Zbraslav	449.000 Kč	100.000 Kč	70m ²	4.843 Kč/m ²
2 Slivenec	349.000 Kč	100.000 Kč	50m ²	4.980.Kč/m ²
3 Zbraslav	320.000 Kč	100.000 Kč	20m ²	11.000 Kč/m ²

Průměrná hodnota: $1/3 * (4.843 + 4.980 + 11.000) = 6.941 \text{ Kč/m}^2$

Závěrem lze konstatovat.

Výše uvedené nabízené, internetové ceny realitních kanceláří jsou cenami poptávanými, skutečná výsledná (smluvní) cena bývá v naprosté většině případů nižší, a to v průměru v dané lokalitě o 10% (koef.0,9),

Výše uvedené ceny jsou u nemovitosti včetně provize realitní kanceláře (zpravidla 3%), proto uvažováno s koeficientem 0,97

Užitná plocha oceňované nemovitosti (chata + garáž): 53,5m²

Celková hodnota porovnávací metodou: $0,97 * 0,9 * (3.039 \text{ Kč/m}^2 * 53,5\text{m}^2 + 53,5\text{m}^2 * 6.941 \text{ Kč/m}^2) = \underline{\underline{466.000 \text{ Kč}}}$

C. CELKOVÁ REKAPITULACE:

1)	Hodnota nemovitosti dle cenového předpisu činí:	414.000,--Kč
2)	Hodnota nemovitosti nákladovým způsobem činí:	315 000,--Kč
3)	Hodnota nemovitosti výnosovou metodou činí:	0 Kč
4)	Hodnota nemovitosti porovnávací metodou činí:	466.000,--Kč

Cena obvyklá (tržní hodnota) oceňované nemovitosti ke dni ocenění vzhledem k výše uvedenému výpočtu, odborného odhadu znalce činí **450.000,--Kč** (čtyřistapadesát tisíc Kč)

D. OZNAČENÍ JEDNOTLIVÝCH PRÁV ČI ZÁVAD S NEMOVITOU VĚCI SPOJENÝCH

Znalci nebyl umožněn vstup na pozemek a vnitřní prohlídka nemovitosti. Ocenění nemovitosti je proto provedeno pouze na základě vnější prohlídky a vyslovení předpokladu o standardním vybavení a údržbě objektu.

Na nemovitost byl vydán exekuční příkaz k prodeji, na nemovitosti vážne zástavní právo exekutorské a zástavní právo soudcovské. S odkazem na § 337h, odst. 1 o.s.ř. „dnem právní moci rozvrhového usnesení zanikají zástavní práva vážnoucí na nemovitosti“

Na podrobnější informace v této věci znalec odkazuje na dražební vyhlášku.

Nebylo možno zjistit, zda nemovitost (chata) není pronajata.

Znalci není známa výše částky za pronájem pozemku.

Závazky např. exekuce, zástavní práva apod. nejsou v tomto znaleckém posudku zohledněna. Cena je stanovena tak, jako by byla „právně čistá“ bez jakýchkoliv dalších omezení.

E. ZÁVĚR

Při výpočtu ceny obvyklé (tržní) byly použity čtyři na sobě nezávislé metody. První metoda porovnávací dle cenového předpisu, druhá nákladová využívají údaje také z cenové vyhlášky, u pozemků je cena dle skutečnosti. Třetí výnosová posuzuje nemovitost čistě z ekonomického hlediska, tedy za kolik by byla nemovitost pronajmutelná. Toto kritérium je nízké (příp. i nulové) u objektů určených k rodinnému bydlení, které jsou vzdálenější od Prahy nebo mimo silně preferované sídelní útvary, či ve špatném technickém stavu. V daném případě nebyly k dispozici podklady pro ocenění. Čtvrtá metoda dává dobré výsledky, neboť reaguje na aktuální trh s nemovitostmi a cena obvyklé se hodnotě nemovitosti zjištěné porovnávací metodou nejvíce blíží. Podmínkou ale je, že k porovnání musí být k dispozici porovnatelné nemovitosti, což v daném případě splněno úplně nebylo.

Zjištěná hodnota nemovitosti se mění s ohledem na změny nabídky a poptávky trhu, lokální, vnitrostátní, ale i vnější hospodářsko-politické situace, změny a úpravy legislativy, výkyvy procenta inflace a nezaměstnanosti a s tím související cenotvorných faktorů

Pro výše zjištěnou cenu dále platí další obecné předpoklady a omezující podmínky:
Zpracovat posudku vycházel při stanovení ceny obvyklé z obecně dostupných informací, zejména z nabídky prodeje nemovitostí v dané lokalitě. Předpokládá se, že informace z internetových nabídek jsou věrohodné, ale nebyly ověřovány. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku předložené klientem je pravé, platné, správné a tudíž převoditelné - zpeněžitelné.

V Praze 3.10.2016

Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchdol
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektom@seznam.cz_

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.5.7.

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 10. 1993, č. j. Spr. 4130/92, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3788 197/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji vyúčtováním č. 182/2016.