

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-17761

NEMOVITÁ VĚC: Rekreační chata Závraty

Katastrální údaje: Kraj Jihočeský, okres České Budějovice, obec Závraty, k.ú. Závraty

Adresa nemovité věci: Závraty, 370 01 Závraty

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor

Adresa objednatele: Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 144 EX 2885/10 (ocenění stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****69 000 Kč**

Datum místního šetření: 28.02.2019

Stav ke dni:

20.03.2019

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 10

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 20.03.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na stavbě bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba nacházející se na pozemku parc. č. 1250/3 (LV 1204) v kat. území Závraty, obec Závraty, okres České Budějovice, zapsáno na LV 763.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z díkce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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 oblíby.*“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 28.01.2019 pod č.j. 144 EX 2885/10-108.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 28.02.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Kopie Usnesení o dědictví D 766/94 ze dne 9.9.1994.

Informace poskytnuté od matky povinného, paní Alice Němcové.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování

majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Obec Závraty se nachází v Jihočeském kraji, cca 8 km jihozápadně od centra města České Budějovice a cca 14 km severně od města Český Krumlov. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a bez základní nabídky občanského vybavení. Nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nenachází vzdělávací ani zdravotnické zařízení. Dopravní obslužnost obce není zajištěna. Nejbližší autobusová zastávka se nachází v sousední obci.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází cca 300 m severozápadně od obce Závraty v zástavbě rekreačních objektů.

Zastávka autobusu „Homole, Nové Homole,, Korosecký dvůr“ se nachází cca 1,2 km od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus			
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.				
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní					
Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace					
Přístup přes pozemky:						
parc. č. 1250/1	Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Závraty, Pražská tř. 2068/43, České Budějovice 3, 37004 České Budějovice					

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící rekreační chatu s jedním nadzemním podlažím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná/panelová a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda domu je zateplená. Stavba je podsklepená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z vlnovek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu s nátěrem. Střecha chaty je opatřena komínem. Okna chaty jsou plastová a částečně dřevěná. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře chaty jsou dřevěné částečně prosklené. Přístup k nemovité věci je po nezpevněné komunikaci.

V chatě se nachází kuchyně (12,59 m²), pokoj (14,20 m²), komora (1,93 m²), WC (0,81 m²) a sklep (4,71 m²). Stáří chaty je cca 36 let. Přibližně před 6ti lety bylo provedeno zateplení stavby. V chatě je krb, dle sdělení nefunkční. WC je zvlášť. Podlahy jsou opatřeny keramickou dlažbou, kobercem nebo prkny. Obklady jsou keramické.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. 1250/3 (zastavěná plocha a nádvoří) o celkové výměře 23 m² se nachází budova bez č.p./č.e. - jiná stavba. Pozemek je ve vlastnictví paní Alice Němcové. Pozemek je celý zastavěn stavbou a je přístupný přes pozemek parc. č. 1250/64, který je ve vlastnictví paní Alice Němcové a parc. č. 1250/1, který je ve vlastnictví Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Závraty. Pozemek parc. č. 1250/3 není předmětem ocenění.

Součásti nemovité věci nebyly zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 28.02.2019 za účasti matky povinného, paní Alice Němcové, která umožnila vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: Část chaty se nachází na pozemku parc. č. 1250/3. Nesoulad se zákresem v KM.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: Stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba je umístěna na pozemku parc. č. 1250/3 v k. ú. Závraty ve vlastnickém právu paní Alice Němcové.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chata bez č.p./č.e. Závraty

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chata bez č.p./č.e. Závraty

Oceňovaná nemovitá věc

Zastavěná plocha pozemku:	23,00 m ²
----------------------------------	----------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.


Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková, včetně rizik.

Postup výpočtu


Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.


Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rekreační chata Křemže	
Popis:	Na prodej rekreační chata nacházející se v obci Křemže. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu s podkrovím. Chata stojí na soukromém pozemku a má zděné základy, zbytek je dřevěná konstrukce se střechou z vlnitého eternitu. Okolní pozemek lze odkoupit. Hned vedle vstupních dveří se nachází WC se svodem do jímky, dále menší místnost propojená s obývacím pokojem, ve kterém jsou kamna. Na obývací pokoj je napojena malá kuchyňka. Po žebříkovém schodišti se lze dostat do podkroví, které slouží jako ložnice. V chatě je zavedena elektřina. Voda je možné vyřešit vrtem. Okna chaty jsou dřevěná. Zastavěná plocha nemovité věci je 38 m ² .	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,95	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,10	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,10	
K7 Vliv pozemku	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
349 000 Kč	1,09	380 410 Kč

Zdroj: www.sreality.cz - ID: MK-4512

Název:	Rekreační chata Jamné	
Popis:	Na prodej rekreační chata nacházející se v obci Jamné. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu dřevěné konstrukce. Chata je vystavena na pozemku jiného vlastníka. K nemovitosti je pronajatý oplocený pozemek o výměře 267 m ² . Dispozičně je chata řešena jako 1+1 s verandou. Před verandou se nachází dlážděná terasa s krbem. Do chaty je zavedena elektřina, pro vodu si možno dojít k nedaleké studánce. Topení zajišťují kamna na pevná paliva. V posledních letech proběhla rekonstrukce střechy, oplechování a okapů, vybudována je nová suchá toaleta. V prostoru kuchyně je umístěn menší sklípek pod podlahou. Střecha budovy je sedlová s krytinou z šablon. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna chaty jsou dřevěná. Zastavěná plocha nemovité věci je 43 m ² .	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
447 000 Kč	0,95	424 650 Kč

Zdroj: www.sreality.cz - ID: KM-5163

Název:	Rekreační chata Kamenný Újezd		
Lokalita:	ulice Plavská		
Popis:	Na prodej rekreační chata o dispozici 2+kk nacházející se v obci Kamenný Újezd v ulici Plavská. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu s podkrovím. Spodní část chaty je zděná, patro a podkroví jsou dřevěné. Střecha budovy je sedlová. Okna chaty jsou dřevěná. V přízemí je garáž a WC. V patře je kuchyňský kout, obývací pokoj s krbem, terasa a v podkroví je ložnice. Do chaty není zavedena voda. K chatě náleží vlastní septik. Část chaty stojí na vlastním pozemku, část na cizím (řešeno nájemní smlouvou). Plocha parcely je 540 m ² (z toho 227 m ² cizí pozemek), zastavěná plocha je 39 m ² .		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,95	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		0,95	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		0,95	
K7 Vliv pozemku		0,91	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,95	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena	
527 000 Kč	0,74	389 980 Kč	

Zdroj: www.sreality.cz - ID: 00387

Minimální jednotková porovnávací cena	380 410 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	398 347 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	424 650 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		398 347 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		398 347
Velikost spoluvlastnického podílu		
	* 1,00 / 4,00 =	99 586,75
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,70 =	69 710,72
Výsledná porovnávací hodnota		69 711 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chata bez č.p./č.e. Závraty

69 711,- Kč

Porovnávací hodnota

69 711 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnými zjištěnými místními šetřeními. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 25 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

69 000 Kč

slovy: Šedesátdevět tisíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na stavbě bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba nacházející se na pozemku parc. č. 1250/3 (LV 1204) v kat. území Závraty, obec Závraty, okres České Budějovice, zapsáno na LV 763 v objektivní zaokrouhlené výši **69.000,- Kč**.

V Praze 20.03.2019

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jiří Roub Ing. Michaela Holečková Jakub Chrástecký</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-17761 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

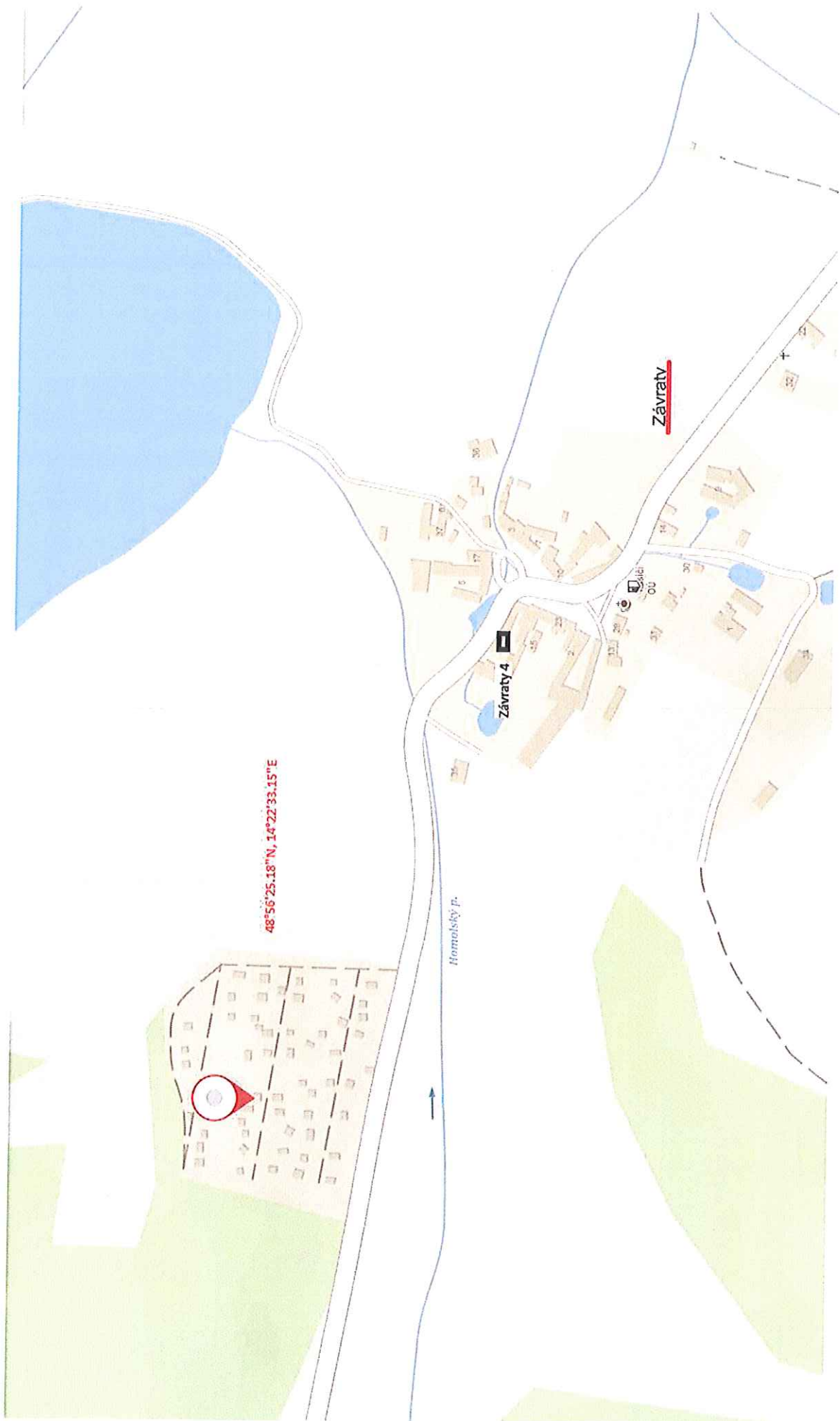
počet stran A4 příloze

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 763
Snímek katastrální mapy
Mapa oblasti
Fotodokumentace nemovité věci

4
2
1
3







48°56'25.18\"N, 14°22'33.15\"E

Homolský p.

Závraty 4

Závraty

Učitelův

OU

