

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-19182

NEMOVITÁ VĚC:	Rodinná rekreace Čisovice
Katastrální údaje:	Kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Čisovice, k.ú. Čisovice
Adresa:	č.e. 400, 252 04 Čisovice
OBJEDNAVATEL:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor
Adresa:	Ringhofferova 115/1, 15521 Praha 5 - Zličín
ZHOTOVITEL:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
ÚČEL OCENĚNÍ:	Exekuční řízení č. j. 144 EX 21245/15 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 170 000 Kč

Stav ke dni: 16.01.2020

Datum místního šetření: 19.12.2019

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 16.01.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 838 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 400 Čisovice, způsob využití: rodinná rekreace a pozemku parc. č. 239/35 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Čisovice, obec Čisovice, část obce Čisovice, okres Praha-západ, zapsáno na LV 1260.

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 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 přikládaná 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.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 21.11.2019 pod č.j. 144 EX 21245/15-92.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 19.12.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

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 Čisovice s cca. 1.000 obyvateli se nachází ve Středočeském kraji, cca. 4 km východně od města Mníšek pod Brdy, cca. 14 km severovýchodně od města Dobříš a cca. 23 km jihozápadně od města Praha. Obcí protéká Bojovský a Zahořanský potok a nachází se zde několik rybníků. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. Nákup zboží je možný v koloniálu. V obci se dále nachází pošta, knihovna a fotbalové hřiště. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v západní zastavěné části obce č.e. 400 v rekreační zóně. Zastávka autobusu „Mníšek pod Brdy, Čisovická“ se nachází cca. 1,3 km od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Rymaně“ se nachází cca. 1 km od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input checked="" type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní				
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" 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			
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 checked="" 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. 239/109 cizí vlastník

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepenou, přízemní chatu s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Střecha budovy je sedlová s krytinou z osinkocementových šablon. Součástí střechy je komín a střešní otvor. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře do chaty jsou dřevěné prosklené. Vchod je zastřešen. Okna chaty jsou dřevěná dvojitá, opatřena parapety. V podkroví chaty se nachází terasa s dřevěným zábradlím. Fasáda domu není zateplená. K domu náleží oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné cestě.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

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

Pozemek parc. č. St. 838, který je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 76 m², je zastavěn plochou pod chatou č.e. 400 Čisovice. Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 239/35, který je v Katastru nemovitostí veden jako zahrada, je o velikosti 382 m². Pozemky tvoří jeden celek. Pozemky jsou rovinaté, travnaté, neudržované a oplocené. Přístup k nemovité věci je po pozemku, který je ve vlastnictví cizí osoby.

Součástí nemovité věci jsou IS, studna, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 19.12.2019. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE 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

Komentář: Přístup k nemovité věci je po pozemku parc. č. 239/109, který je ve vlastnictví cizí osoby.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Obtížný přístup k nemovité věci v odlehlých končinách

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.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinná rekreace č.e. 400 Čisovice

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinná rekreace č.e. 400 Čisovice

Oceňovaná nemovitá věc

Plocha pozemku: 458,00 m²

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.

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 nemovitě věci:

Název:	Rodinná rekreace Kamýk nad Vltavou, okres Příbram		
Popis:	Na prodej rodinná rekreace nacházející se v obci Kamýk nad Vltavou. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 438 m ² . Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepenou, přízemní chatu s obytným podkrovím. Konstrukce chaty je zděná. Střecha je sedlová. Součástí střechy je vikýř a komín. V 1. NP se nachází vstupní chodba, WC, koupelna, obývací pokoj a kuchyň s jídelnou. V podkroví jsou 3 pokoje. Objekt je napojen na elektřinu. Zdrojem vody je kopaná studna. Odpady jsou svedeny do septiku. Vytápění je lokální na tuhá paliva. K chatě náleží zahrada, na které se nacházejí kolny a dřevník. Přístup k nemovité věci je po zpevněné komunikaci.		
Pozemek:	438,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,97	
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 Kc	Upravená cena
1 390 000 Kč		0,92	1 278 800 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 709720

Název:	Rodinná rekreace Nalžovice, okres Příbram		
Lokalita:	Oboz		
Popis:	Na prodej rodinná rekreace nacházející se v obci Nalžovice v části Oboz. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 364 m ² . Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepenou, přízemní chatu s obytným podkrovím. Konstrukce chaty je zděná. Střecha je sedlová. Objekt je napojen na elektřinu. Zdrojem vody je studna. Vytápění je lokální na tuhá paliva. K chatě náleží zahrada, na které se nachází septik.		
Pozemek:	364,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,97	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,90	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,02	
K6 Celkový stav		0,85	
K7 Vliv pozemku		1,02	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,95	
Cena		Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 790 000 Kč		0,73	1 306 700 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 711694

Název: Rodinná rekreace Štěchovice, okres Praha-západ

Lokalita: Masečín

Popis: Na prodej rodinná rekreace nacházející se v obci Štěchovce v části Masečín. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 2.845 m². Jedná se o samostatně stojící, podsklepenou, přízemní chatu s obytným podkrovím. Konstrukce chaty je smíšená. Střecha je sedlová s krytinou z šablon. Chata je v udržovaném stavu. Dispoziční řešení chaty je 4+1. Objekt je napojen na elektřinu a vodovod. Odpady jsou svedeny do septiku. K dispozici je studna. K chatě náleží oplocená svažitá zahrada se vzrostlými stromy.

Pozemek: 2 845,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	0,85
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: prd0260

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
1 950 000 Kč	0,67	1 306 500 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 278 800 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 297 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 306 700 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena			1 297 333 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			1 297 333
Riziko přístupu	* 0,90	=	1 167 599,70
Výsledná porovnávací hodnota			1 167 600 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinná rekreace č.e. 400 Čisovice

1 167 600,- Kč

Porovnávací hodnota

1 167 600 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 skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 10 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

1 170 000 Kč

slovy: Jedenmilionjednostosedmdesáttisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 838 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e. 400 Čisovice, způsob využití: rodinná rekreace a pozemku parc. č. 239/35 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Čisovice, obec Čisovice, část obce Čisovice, okres Praha-západ, zapsáno na LV 1260.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **1.170.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

V Praze 16.01.2020

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

Znalecká doložka:

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.

Osoby podílející se na zpracování posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Mgr. Petr Slepíčka

Ing. Jiří Roub

Ing. Veronika Košťálová

Jakub Chrástecký

Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)

Mgr. Petr Slepíčka

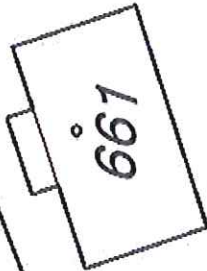
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-19182 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1260	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3

239/71

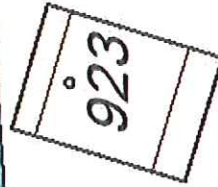
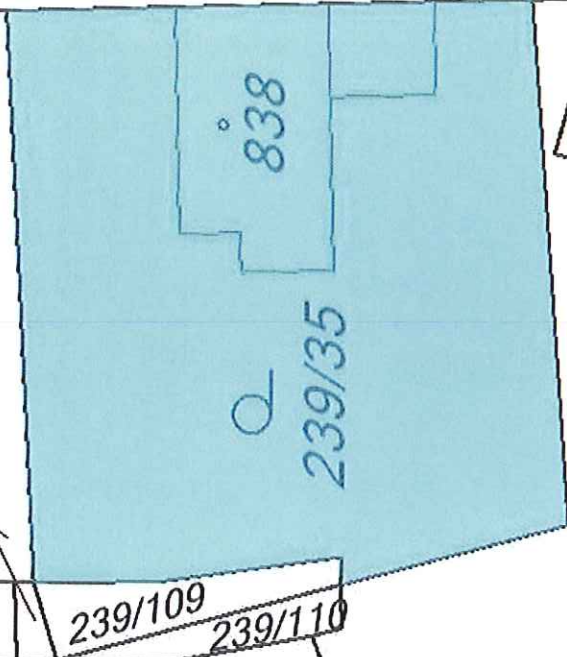


239/78

239/108

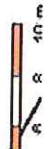
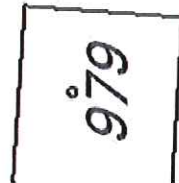
239/109
239/110

239/66



239/30

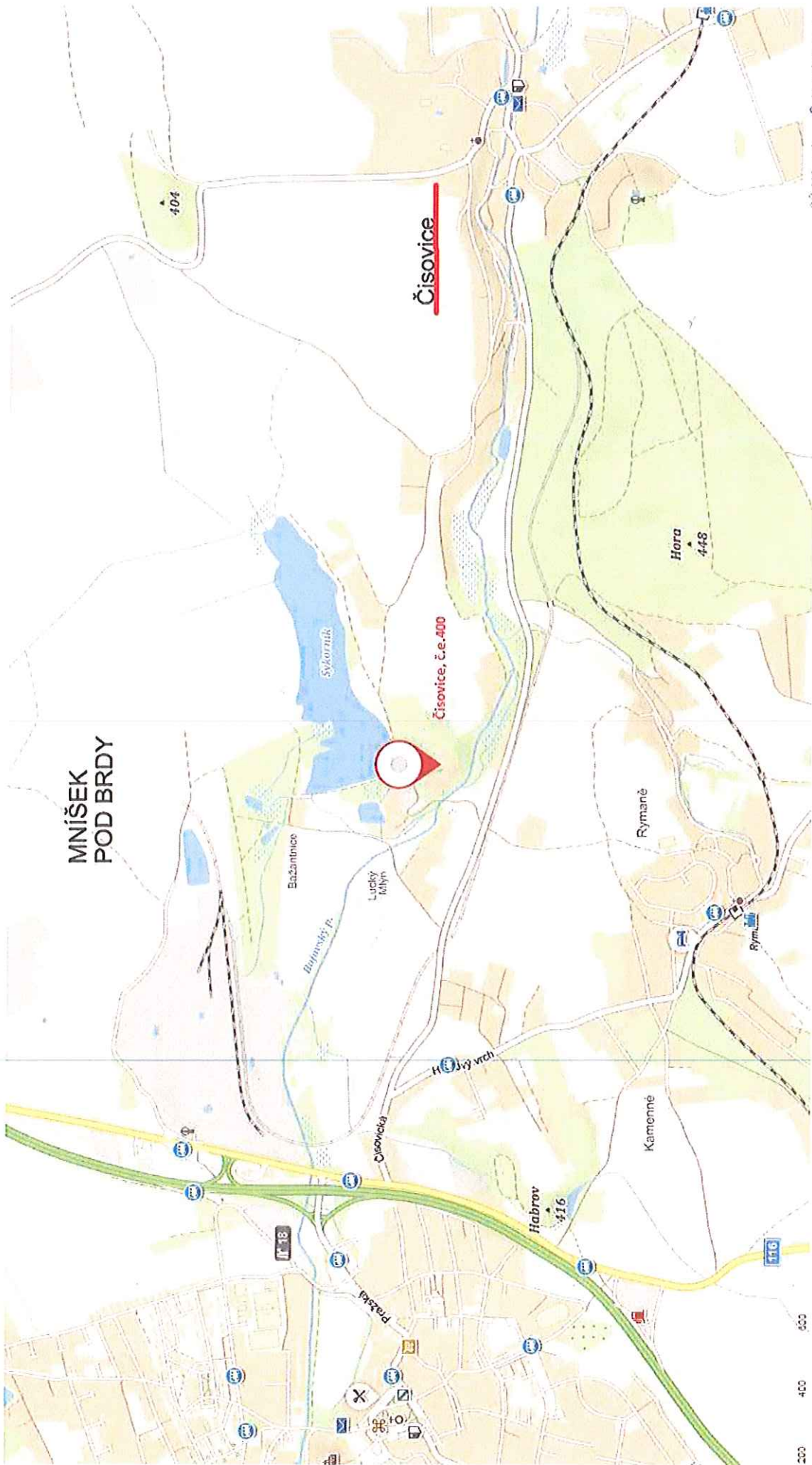
239/58





Mníšek pod Brdy

MNIŠEK POD BRDY



Čisovice

Čisovice, č.e. 400

Hora 448

Hábrov 416

404

200 400 600



