

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-17914

NEMOVITÁ VĚC: Rozestavěná stavba Těchlovice

Katastrální údaje: Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Těchlovice, k.ú. Těchlovice nad Labem
Adresa nemovité věci: Těchlovice, 40502 Těchlovice

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 15974/14 (ocenení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

69 000 Kč

Datum místního šetření: 19.3.2019

Stav ke dni:

15.04.2019

Počet stran: 16 stran

Počet příloh: 13

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 15.04.2019

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. St. 202 (zastavěná plocha a nádvoří), na němž stojí rozestavěná stavba, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 294/1 (trvalý travní porost) a parc. č. 296 (trvalý travní porost) a rozestavěné stavby, vše v kat. území Těchlovice nad Labem, obec Těchlovice, okres Děčín, zapsáno na LV 85.

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 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 dikce 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 obliby.“

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 26.02.2019 pod č.j. 144 EX 15974/14-54.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 19.03.2019.

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. - Právnícké 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 Těchlovice se nachází v Ústeckém kraji, cca 7 km jižně od města Děčín, cca 10 km východně od města Ústí nad Labem a cca 22 km západně od města Česká Lípa. Obcí protéká řeka Labe a Těchlovický potok. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská škola. V obci se dále nachází pošta, restaurační zařízení, obchod, sportoviště a knihovna. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve východní okrajové části obce Těchlovice v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Těchlovice“ se nachází cca 570 m od oceňované nemovité věci. Vlaková stanice „Těchlovice“ se nachází cca 500 m od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input 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	Přípojky:	<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): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	
parc. č. 300/2	Votápek Jaroslav, č. p. 43, 40502 Těchlovice

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící rozestavěnou stavbu s jedním nadzemním a jedním podzemním podlažím. Objekt je částečně zapuštěn ve svahu. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající velmi špatné údržbě. Stropy jsou tvořeny keramickými vložkami ve špatné stavu. Fasáda domu není zateplená a chybí fasádní omítka. Střecha budovy zcela chybí. Okna stavby jsou dřevěná. Vchodové dveře objektu jsou dřevěné plné. Ke stavbě patří zahrada. Přístup k nemovité věci je nezpevněný.

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. St. 202 stojí rozestavěná stavba. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 24 m². Pozemek parc. č. 294/1 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 202 a tvoří s ním jeden funkční celek nepravidelného tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako trvalý travní porost o celkové výměře 1844 m². Pozemky jsou velmi svažité, travnaté a neudržované. Pozemky nejsou oploceny. Na pozemcích se nachází porosty a dřevěná kolna. Pozemek parc. č. 296 je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost o celkové výměře 76 m². Pozemek je trojúhelníkového tvaru a je zatravněn. Pozemek parc. č. 296 netvoří jeden funkční celek s výše uvedenými pozemky. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 300/2, který je ve vlastnickém právu pana Jaroslava Votápka.

Součástí nemovité věci jsou IS a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

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

Ohledání bylo provedeno dne 19.03.2019. 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: K nemovité věci není zajištěn přístup přímo z veřejné komunikace, přístupovým pozemkem je parc. č. 300/2, která je ve vlastnickém právu pana Jaroslava Votápka.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Chráněné území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

ANO Stavby dlouhou dobu rozestavěné

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

OBSAH

1. Hodnota pozemků
 - 1.1. Pozemky Těchlovice
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. Rozestavěná stavba Těchlovice

OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Těchlovice

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Malá Veleň, zdroj: www.sreality.cz - ID: 260-N00193

Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Malá Veleň. Celková plocha pozemku je 2300 m². Pozemek je dle územního plánu obce určen k výstavbě rodinného domu. Na pozemek vede asfaltová příjezdová cesta, která je ve správě obce.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,96
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
580 000	2 300	252,17	0,82	206,78

Název: Velké Březno, zdroj: www.sreality.cz - ID: 142061148

Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Velké Březno. Celková plocha pozemku je 1751 m². Jedná se o pozemek sloužící jako zahrada s možností výstavby rodinného domu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,02
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,90
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
350 200	1 751	200,00	0,87	174,00

Zjištěná průměrná jednotková cena

190,39 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny 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 KRC použita sračka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění: - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 202	24	190,00	1 / 1	4 560
trvalý travní porost	294/1	1 844	190,00	1 / 1	350 360
trvalý travní porost	296	76	190,00	1 / 1	14 440
Obvyklá cena před korekcí ceny					369 360
Velikost spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 4,00 =	92 340,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů				* 0,70 =	64 638,00
Riziko přístupu				* 0,90 =	58 174,20
Celková výměra pozemků			1 944	Hodnota pozemků celkem	58 174

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rozestavěná stavba Těchlovice

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	1 944,00 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.

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 Děčín VII - Chrochvice
Popis:	Na prodej rekreační chata nacházející se v Děčíně VII v části Chrochvice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu dřevěné konstrukce. Chata je podsklepena. Střecha budovy je sedlová s krytinou z plechu. Okna chaty jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1380 m ² . Pozemky jsou zařazené do zastavitelné plochy. Inženýrské sítě: voda a kanalizace v místě nejsou (stávající vodovodní a kanalizační řád je ve vzdálenosti 50 m od pozemku v ulici Mendelova), přípojku elektrické energie je možné realizovat. K chatě patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z veřejné komunikace.
Pozemek:	1 380,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,06
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
002709

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
414 000 Kč	0,88	364 320 Kč

Název: Rekreační chata Děčín VII - Chrochvice

Popis: Na prodej rekreační chata nacházející se v Děčíně VII v části Chrochvice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu dřevěné konstrukce. Chata je podsklepena. Střecha budovy je sedlová. Okna chaty jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1753 m². Část pozemků je zařazena do zastavitelné plochy. Inženýrské sítě: voda a kanalizace v místě nejsou (stávající vodovodní a kanalizační řád je ve vzdálenosti 100 m od pozemku v ulici Mendelova), přípojku elektrické energie je možné realizovat. K chatě patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z veřejné komunikace.

Pozemek: 1 753,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,02
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
002708

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
525 900 Kč	0,94	494 346 Kč

Název: Rekreační chata Ústí nad Labem - Vaňov

Lokalita: ulice Vaňovská

Popis: Na prodej rekreační chata nacházející se v Ústí nad Labem v části Vaňov v ulici Vaňovská. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu dřevěné konstrukce. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 2957 m². Pozemek je svažité s možností výstavby menšího rekreačního domku do 60 m² zastavěné plochy. K chatě patří zahrada.

Pozemek: 2 957,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,20
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,90
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
024-N04100

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
450 000 Kč	0,97	436 500 Kč

Název: Rekreační chata Ústí nad Labem - Brná

Lokalita: ulice Bedlová

Popis: Na prodej rekreační chata nacházející se v Ústí nad Labem v části Brná v ulici Bedlová. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Chata je z části podsklepená. V chatě je obývací pokoj, ložnice, kuchyňka, vstupní hala/zádveří, WC a krytá terasa. Střecha budovy je sedlová s krytinou z plechu. Okna chaty jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1298 m². Odpad je řešen žumpou, elektřina je zavedena. Voda pitná je sezónní. Vytápění krbem na tuhá paliva. K chatě patří zahrada, kůlna a skleník.

Pozemek: 1 298,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90
K6 Celkový stav	0,80
K7 Vliv pozemku	1,06
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
683442

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
949 000 Kč	0,50	474 500 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	364 320 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	442 417 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	494 346 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena			442 417 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			442 417
Velikost spoluvlastnického podílu			
	* 1,00 / 4,00 =		110 604,25
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,70 =		77 422,97
Riziko přístupu	* 0,90 =		69 680,67
Výsledná porovnávací hodnota			69 681 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků	
1.1. Pozemky Těchlovice	58 174,- Kč
2. Porovnávací hodnota	
2.1. Rozestavěná stavba Těchlovice	69 681,- Kč

Porovnávací hodnota	69 681 Kč
Hodnota pozemku	58 174 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 skutečnostími 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 29 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, 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: Šedesátdevěttisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/4 (jedna čtvrtina) na pozemku parc. č. St. 202 (zastavěná plocha a nádvoří), na němž stojí rozestavěná stavba, včetně příslušenství a pozemků parc. č. 294/1 (trvalý travní porost) a parc. č. 296 (trvalý travní porost) a rozestavěné stavby, vše v kat. území Těchlovice nad Labem, obec Těchlovice, okres Děčín, zapsáno na LV 85.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- kolna.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **69.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

V Praze 15.04.2019

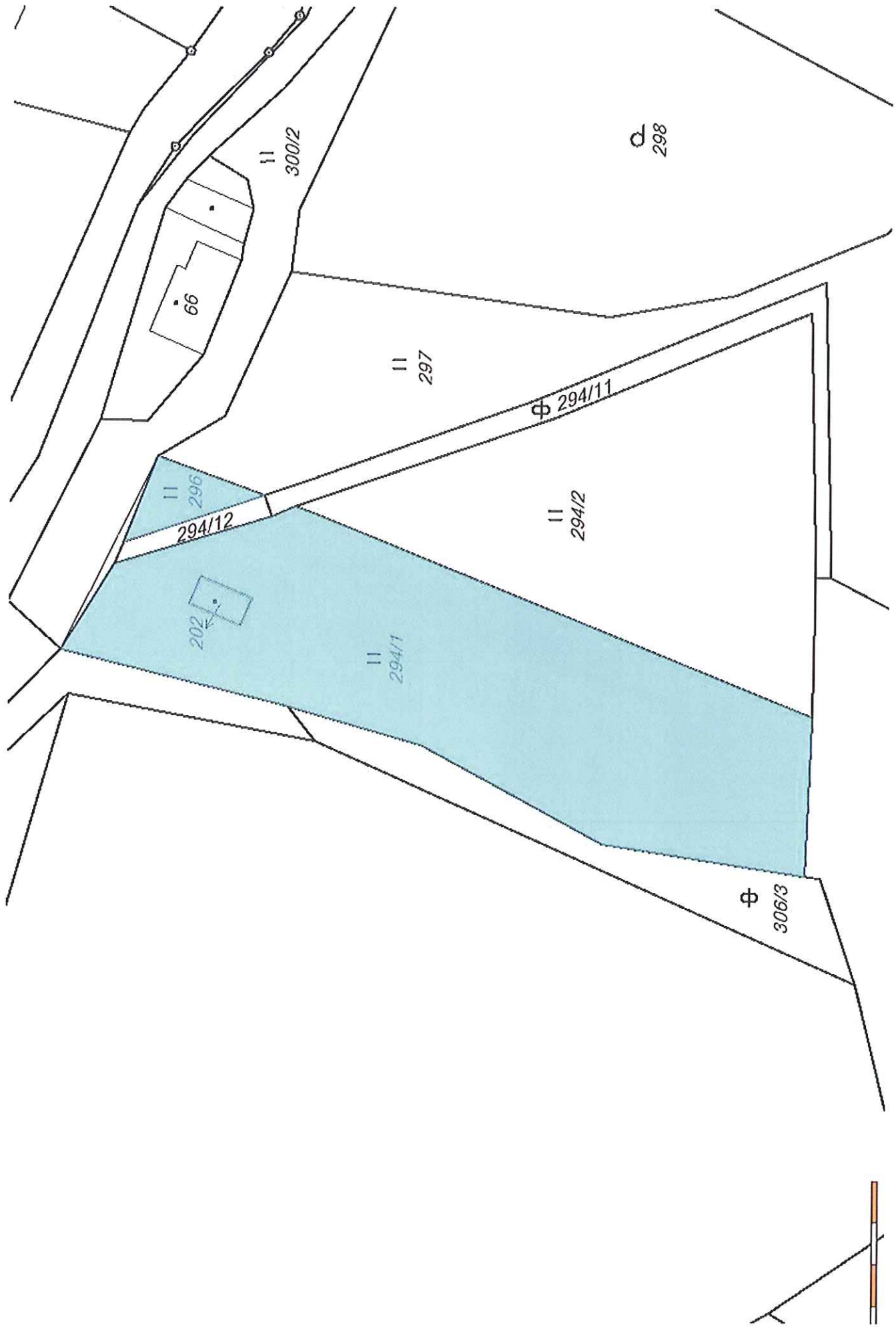
Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

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-17914 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 85	6
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	2
Fotodokumentace nemovité věci	3





Těchlovice 43

66

300/2

298

297

294/11

294/12

294/2

294/1

306/3

50°41'40.94" N, 14°12'35.82" E



