

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-20448

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky a rekreační chata Lipence

Katastrální údaje: Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Lipence
Adresa: Oddechová č.e. 759, 15531 Praha-Lipence

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

Adresa: Ringhofferova 115/1, 155 21 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 2170/20 (ocení stávajícího stavu)



Stav ke dni: 29.10.2020

Datum místního šetření: 22.09.2020

Počet stran: 17 stran

Počet příloh: 12

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 29.10.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalceckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 1371 (zastavěná plocha a nádvoří), na němž stojí stavba č.e. 759 Lipence, způsob využití: rod. rekreace, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 1372 (zahrada) vše v kat. území Lipence, obec Praha, část obce Lipence, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 94,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 6731/10000 na stavbě č.e. 759 Lipence, způsob využití: rod. rekreace, která stojí na pozemku parc. č. 1371 (LV 94) vše v kat. území Lipence, obec Praha, část obce Lipence, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 2325.

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 potenciálních 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 potenciálních 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 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.“

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 03.09.2020 pod č.j. 144 EX 2170/20-45.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 22.09.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Předvolání k ohledání nemovité věci ze dne 03.09.2020.

Informace poskytnuté od povinného pana Darka Dvořáka.

Kopie usnesení soudu o dědictví 27 D-1999/2017-216 ze dne 16.04.2019.

Kopie usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví 27 D-832/2005-179 ze dne 26.08.2008.

Kopie usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví 27 D-832/2005-140 ze dne 13.09.2006.

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., Krcjčíř, 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

Městská část Lipence se nachází v jihozápadní části hlavního města Praha. Jedná se o městskou část s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Městem protéká řeka Vltava. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, střední školy včetně gymnázií a vysoké školy. Zdravotní péči ve městě zajišťují městské nemocnice, polikliniky, praktičtí lékaři a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošty, divadla, kina, galerie, muzea, knihovny, atd. Dopravní obslužnost města zajišťují dopravní prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňované nemovité věci se nachází v jihozápadní zastavěné části města Praha - Lipence v ulici Oddechová č.e. 759 ve smíšené zástavbě rodinných domů a rekreačních objektů.

Zastávka autobusu „Kazín“ se nachází cca 160 m 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"/> rckr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" 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 - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

parc. č. 1331/1 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící rekreační chatu s jedním nadzemním podlažím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je dřevěná a její stavebně-technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Fasáda chaty není zateplená a nese známky opotřebení. Chata je částečně podsklepená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z šablon (Beronit). Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna chaty jsou dřevěná. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře chaty jsou dřevěné, plné. K chatě patří oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Chata je z roku 1950. Rekonstrukce chaty byla provedena přibližně v roce 2000. V chatě se nachází kuchyně (5,57 m²), obývací pokoj (16,35 m²), pokoj 1 (4,91 m²), pokoj 2 (8,90 m²), WC (1,44 m²), koupelna (1,58 m²), místnost (1,68 m²) a technická místnost, která je přístupná z exteriéru. V technické místnosti je umístěn bojler. Součástí chaty je sklep (4,88 m²). V koupelně je umístěn sprchový kout. WC je samostatné. Podlahy jsou opatřeny PVC nebo keramickou dlažbou. Vnitřní dveře jsou dřevěné, plné.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu. Odpady jsou svedeny do septiku. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění chaty je lokální kamny na tuhá paliva. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. 1371 stojí stavba pro rodinnou rekreaci č.e. 759. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 27 m². Pozemek parc. č. 1372 navazuje na pozemek parc. č. 1371 a tvoří s ním jeden funkční celek obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako zahrada o celkové výměře 394 m². Pozemky jsou rovinné, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem s ocelovými vraty a brankou. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty a septik. Pozemky jsou jako celek přístupné přes pozemek parc. č. 1331/1, který je ve vlastnickém právu hlavního města Prahy.

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

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

Povinnému bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ohledání bylo provedeno dne 22.09.2020 za účasti povinného, který umožnil vnitřní ohledání a poskytl informace. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
Komentář: Stavba č.e. 759 není řádně zakreslena v katastrální mapě.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny nebo předloženy.

OBSAH

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Lipence

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rekreační chata č.e. 759 Lipence

OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Lipence

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Praha - Lipence, zdroj: www.sreality.cz - ID: 114-N06268

Popis: K prodeji mírně svažité a kompletně oplocený stavební pozemek v lokalitě Praha - Lipence. Stavební parcela je o celkové ploše 1524 m². Dle územního plánu jde o lokalitu OB-A (vhodný k výstavbě rodinného domu). Na pozemku stojí chata s číslem evidenční, která je v ceně pozemku. Elektřina je zavedena až do chaty, vodoměr i kanalizační šachta je na pozemku. Příjezd k pozemku je zajištěn věčným břemenem.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,22
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,80
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 800 344	1 524	3 806,00	0,90	3 425,40

Název: Kosoř, zdroj: www.sreality.cz - ID: 00878

Popis: Pozemek o výměře 1.249 m² v obci Kosoř, obdélníkového tvaru a o rozměrech cca 40x31 m, rovinatého charakteru. V současné době není v lokalitě vybudována technická infrastruktura, její realizace plánována cca do konce roku 2022, v ceně nemovitosti nejsou započítány náklady zasíťování.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,17
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,10
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,20
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 350 000	1 249	2 682,15	1,47	3 942,76

Název: Praha 5 - Zbraslav, zdroj: www.sreality.cz - ID: 738726

Popis: Nabízím luxusní pozemek na Praze 5, v rekreační oblasti Strnady. Při vstupu na Vás dýchne sláva dob minulých. Příjezdové komunikace jsou ze dvou stran. Ze spodní části je dlážděná cesta s vjezdem do garáže. Na pozemku stojí třípodlažní chata určená pro rodinnou rekreaci s nádvořím o zastavitelné ploše 210 m². Chata potřebuje rekonstrukci, aby dosáhla dávné slávy a lesku. V současné době je plně obyvatelná. Koupelna je vybavená vanou a umyvadlem vedle se nachází splachovací WC. V přízemí je kuchyň a hala se schodištěm do patra plus velká obývací místnost s krbem. V patře je několik ložnic největší s verandou s výhledem na pozemek. V podzemním podlaží se nachází garáž a technická místnost s kotlem na tuhá paliva, zabezpečující ohřev celého domu. Na pozemku se nachází bazén a nádvoří s krbem vše v dobovém stylu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,85
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,97
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
6 500 000	1 236	5 258,90	0,70	3 681,23

Zjištěná průměrná jednotková cena

3 683,13 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 srážka. 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	1371	27	3 683,00		99 441
zahrada	1372	394	3 683,00		1 451 102
Obvyklá cena před korekcí ceny					1 550 543
Velikost spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 2,00 =	775 271,50
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů				* 0,80 =	620 217,20
Celková výměra pozemků		421	Hodnota pozemků celkem		620 217

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rekreační chata č.e. 759 Lipence

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	421,00 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 sračka. 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 Praha 5 - Lipence		
Popis:	K prodeji pozemek s chatou v městské části Prahy Lipence. Svažité pozemek je umístěn na okraji obce. Od loňského roku je na pozemku zavedená vodovodní přípojka a nový septik. Elektřina je připravena k připojení. Celková plocha nabízeného pozemku je 960 m ² . Stávající chatu je možné rozšířit až na zastavěnou plochu 80 m ² .		
Pozemek:	935,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,05	
K4 Provedení a vybavení		1,10	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		1,10	
K7 Vliv pozemku		0,95	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,95	
Cena		Celkový koeficient K_c	Upravená cena
3 990 000 Kč		1,15	4 588 500 Kč



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 0205-N05936

Název:	Rekreační chata Praha 5 - Lipence		
Lokalita:	ulice Jílovišťská		
Popis:	Pozemek s chatou v Praze 5 – Lipence v ulici Jílovišťská. Pozemek je mírně svažitý, má celkovou plochu 467m ² s rozměry cca 22 x 24 m. Na pozemek je přiveden rozvod vody a elektrické energie. Přístup k pozemku je prostřednictvím obecní komunikace. Na pozemku je dřevěná chata se zastavěnou plochou 25 m ² sestávající se z předsíně, pokoje s kuchyňkou linkou, z které je vlevo vstup do spíže a vpravo do 2 průchozích pokojů. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva.		
Pozemek:	467,00 m ²		

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,10
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
N04973

Cena
3 900 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,12

Upravená cena
4 368 000 Kč

Název: Rekreační chata Praha 5 - Lipence

Lokalita: ulice Kazín

Popis: Na pozemku stojí dřevěná chata na kamenné podezdívce, částečně podsklepena, parkování na pozemku. Je nová asfaltová příjezdová komunikace (posledních 100 m štěrková). Pozemek je obdélníkový, oplocený a v mírném svahu. Stavba je mimo záplavovou oblast - vysoko nad řekou. Je hotový a povolený projekt na přestavbu chaty (hrubá podlažní plocha cca 80 m² + terasa + sklep, dvoupodlažní objekt se sedlovou střechou (okamžitě možno stavět). Elektřina, obecní celoroční vodovod, cena zahrnuje kompletní projekt a veškeré podklady týkající se přestavby objektu.

Pozemek: 514,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	1,10
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,10
K7 Vliv pozemku	0,99
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
3588738652

Cena
3 500 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,16

Upravená cena
4 060 000 Kč

Název: Rekreační chata Praha 5 - Zbraslav

Popis: Na prodej pozemek s rekreační chatou nacházející se v Praze 5 v části Strnady. Příjezdové komunikace jsou ze dvou stran. Ze spodní části je dlážděná cesta s vjezdem do garáže. Na pozemku stojí třípodlažní chata určená pro rodinnou rekreaci s nádvořím o zastavitelné ploše 210 m². Chata potřebuje rekonstrukci. V současné době je plně obyvatelná. Koupelna je vybavená vanou a umyvadlem vedle se nachází splachovací WC. V přízemí je kuchyň a hala se schodištěm do patra plus velká obývací místnost s krbem. V patře je několik ložnic největší s verandou s výhledem na pozemek. V podzemním podlaží se nachází garáž a technická místnost s kotlem na tuhá paliva, zabezpečující ohřev celého domu. Na pozemku se nachází bazén a nádvoří s krbem vše v dobovém stylu. Pozemek je mírně svažité zarostlý vysokými stromy. Cca 50 m od domu je autobusová zastávka s dojezdem na

smíchovské nádraží a metro.

Pozemek: 1 236,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,85
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,92
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
738726

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
6 500 000 Kč	0,67	4 355 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	4 060 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 342 875 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 588 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena		4 342 875 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		4 342 875
Obvyklá cena pozemků	- 1 550 543,00	= 2 792 332,00
Velikost spoluvlastnického podílu	* 6 731,00 / 10 000,00	= 1 879 518,67
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,90	= 1 691 566,80
Výsledná porovnávací hodnota		1 691 567 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Lipence

620 217,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rekreační chata č.e. 759 Lipence

1 691 567,- 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 31 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4/3, 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.

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 1371 (zastavěná plocha a nádvoří), na němž stojí stavba č.e. 759 Lipence, způsob využití: rod. rekreace, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 1372 (zahrada) vše v kat. území Lipence, obec Praha, část obce Lipence, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 94,

B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 6731/10000 na stavbě č.e. 759 Lipence, způsob využití: rod. rekreace, která stojí na pozemku parc. č. 1371 (LV 94) vše v kat. území Lipence, obec Praha, část obce Lipence, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 2325.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) - oplocení,

B) - nezjištěno.

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

A) - v objektivní zaokrouhlené výši 621.000,- Kč,

B) - v objektivní zaokrouhlené výši 1.692.000,- Kč.

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

A) - nezjištěny,

B) - nezjištěny.

V Praze 29.10.2020

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.

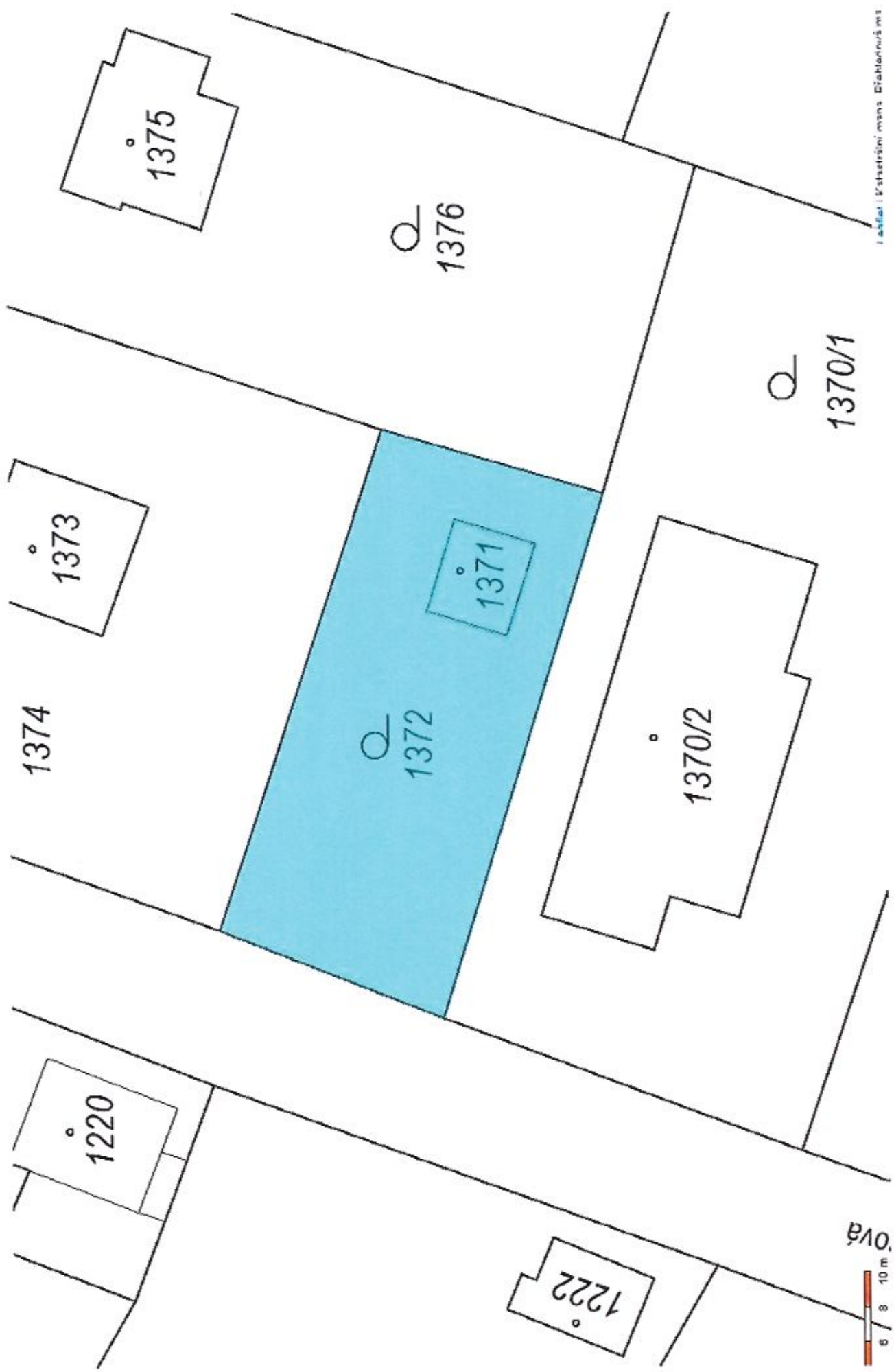
Osoby podílející se na zpracování posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Mgr. Petr Slepíčka
Ing. Jiří Roub
Ing. Michaela Holččková
Jakub Chrástecký

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-20448 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 94	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2325	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	3



1:5000 | Katastrální mapa | Digitální mapa







