

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3751 – 388 / 2015

dle Usnesení č.j. 067 EX 122832/08-62

Objednavatel:	Exekutorský úřad Praha 5
Sídlo:	JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor
IČ:	Evropská 663/132, 160 00 Praha 6 49720821
Zhotovitel:	Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Sídlo:	Přemyslova 38/1285 500 08 Hradec Králové
IČ:	2630 2047 Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26398. Znalecký ústav je zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. info@znalci-cr.cz
mail:	
Zpracovatelé:	Ing. Milan Bálek, Ing. Martin Hanzelka, Ph.D., Jaromír Ondrušák
Účel posudku:	Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení č.j. 067 EX 122832/08-62 vydaného Soudním exekutorem JUDr. Jurajem Podkonickým, Ph.D. dne 20.11.2015.
Posudek obsahuje:	23 stran včetně příloh
Posudek se předává:	v jednom vyhotovení
Výtisk číslo:	1
Zpracováno:	04.12.2015

Obsah posudku	strana
---------------	--------

A	NÁLEZ.....	3
1	Úkol a předmět ocenění	3
2	Místní šetření	3
3	Den ocenění	3
4	Podklady	3
5	Uznávané metody ocenění	4
B	POSUDEK	8
1	Aplikovaná metoda ocenění.....	8
2	Ocenění	9
C	REKAPITULACE	19
D	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	20
E	PŘÍLOHY	20

A NÁLEZ

1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti objednavatele posudku. Úkolem zhotovitele je dle Usnesení č.j. 067 EX 122832/08-62 ocenit nemovité věci včetně všech jejich součástí a příslušenství.

Jedná se o ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/24 na nemovitých věcech:

Okres: CZ020B Příbram		Obec: 540935 Obecnice		
Kat.území: 708569 Obecnice		List vlastnictví: 318		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 422		33 zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Obecnice, č.e. 12, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 422				
60/16	331	ostatní plocha	jiná plocha	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

Vedlejší stavba:

kůlna (součástí pozemku parc.č. 60/16).

Příslušenství:

venkovní úpravy: oplocení, vjezdová brána a branka, zpevněné plochy.

Inženýrské sítě:

přípojka el. energie.

Součástí pozemků je rostlinstvo:

pozemek parc.č. 60/16: ovocné stromy, okrasné keře.

Technický popis staveb, jejich konstrukčního provedení a technického vybavení, je detailně proveden níže v části B - Posudek.

2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 28.11.2015 bez přítomnosti vlastníků nemovitých věcí. Šetření tak mohlo být provedeno pouze z venku z veřejně přístupných míst. Povinný na výzvu ke kontaktování zhotovitele posudku nereagoval.

3 DEN OCENĚNÍ

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 04.12.2015, což je den ocenění.

4 PODKLADY

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 318, k.ú. Obecnice, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 20.11.2015
- Snímek katastrální mapy
- Usnesení č.j. 067 EX 122832/08-62
- barevná fotodokumentace

- informace získané při místním šetření
- záznam z prohlídky nemovitých věcí
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011, č. 350/2012 Sb. a č. 303/2013 Sb.
- vyhláška č. 199/2014 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. - Teorie oceňování nemovitostí, VIII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy, Leges s.r.o., 2014
- Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- Zbyněk Zazvonil - Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress 2006
- Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2015
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2015
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2006, 2008, 2010, 2012, 2014, 2015

5 UZNÁVANÉ METODY OCENĚNÍ

5.1 Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu pojetí náhrady. Vychází z předpokladu, že hodnota aktiv (nemovitých věcí) nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Jednotková cena se získá nejčastěji srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny (např. z Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku, vydávaného pololetně – ÚRS Praha nebo Báze technicko-hospodářských ukazatelů stavebních objektů PORINGS, s.r.o. (reprezentativní vzorek cca 1200 objektů). Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Je-li výchozí hodnota vztahována k jiné cenové úrovni než je cenová úroveň k datu ocenění, je nutno tuto hodnotu upravit pomocí tzv. Stavebního indexu, který je vyčíslen Českým statistickým úřadem. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota. Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika, a to vyhláška č. 199/2014 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

5.2 Metoda výnosová

Fundamentálním principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Na principu očekávání nejsou prognózovány pouze budoucí výnosy a jejich časový vývoj, ale i volba kapitalizačních měr, které implicitně odrážejí stupeň jejich očekávané pravděpodobnosti, spolehlivosti a stability.

Fundamentální vzorec výnosové metody:
$$V_H = \sum_i \frac{V_i}{i} \text{ [Kč]}$$

kde: VH ... hledaná výnosová hodnota nemovitých věcí
V ... čisté příjmy z nemovitých věcí
i ... míra kapitalizace

Anticipovaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu, popřípadě jde-li o nemovitou věc v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze aplikovat výnos dosažitelný. Roční výnos z pronájmu nemovité věci je třeba snížit o obhospodařovací náklady související nemovitou věcí.

Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace (*Yield Capitalization*), která je procesem vycházejícím z exaktních principů složeného úročení jakožto jedné z disciplin finanční matematiky. Délka uvažovaného časového úseku (*Projection Period*) odpovídá většinou intervalu několika roků, během nichž jsou trendy ve vývoji výše výnosů ještě objektivně předpověditelné. Konkrétní délka zvoleného pásma není v odborné literatuře nijak limitována, zpravidla se užívá interval 5 - 15 let. Kratší interval je spíše výjimečný, neboť zmenšování pásma směřuje k přímé (nikoliv výnosové) kapitalizaci. V závěru zvoleného úseku se obvykle uvažuje s reverzním výnosem simulujícím např. výnos z prodeje.

Očekávaný výnos se u předmětné nemovité věci zjistí z dosaženého (popřípadě jde-li o nemovitou věc v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze použít výnos dosažitelný) ročního nájemného. Roční výnos z pronájmu nemovité věci je třeba snížit o náklady na *provoz* nemovité věci (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovité věci, daň z nemovitosti a pojištění nemovitého majetku). Některé metodiky odpočítávají i *neprovozní* náklady (zejména odpisy). Domníváme se (spolu s odbornou veřejností zejména v bankovním a investičním sektoru), že tato kategorie nákladů nemá své opodstatnění. Zřejmou výhodou metodik výpočtu bez neprovozních nákladů je odpověď na otázku investora, za jak dlouhý časový úsek bude počáteční investice do pořízení nemovité věci návratná.

Základní vztah pro výpočet časového úseku návratnosti počáteční investice:

$$\text{Návratnost [roky]} = \text{počáteční investice [Kč]} / \text{roční čistý zisk z pronájmu [Kč/rok]}$$

V německy hovořících zemích je obvykle používána metoda „časově omezené renty“:

$$VHN = \check{C}V \times \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} + \frac{HP}{q^n}$$

kde: ČV ... každoroční čisté příjmy z nemovité věci,
 $q = 1 + i$, kdy i = míra kapitalizace,
 n ... zbývající doba užití nemovité věci (myšleno zejména ekonomická a morální životnost),
HP ... hodnota pozemku.

Velice důležitým bodem při stanovení výnosové hodnoty nemovité věci je stanovení diskontní míry. Míra, kterou se kapitalizují budoucí příjmy (*Yield Rate*), má na výnosovou hodnotu investice (nemovité věci) zásadní vliv. Stanovení míry kapitalizace se obvykle děje dvěma způsoby:

- 1) míra výnosnosti odhadnutá na základě porovnání s obdobnými typy nemovité věci,
- 2) pokud není dostatek údajů k add 1), pak se konstrukce výpočtu míry kapitalizace obvykle odvíjí od tzv. stavebnicového způsobu, kdy „jádro“ tvoří výchozí úroveň bezpečného typu investic na finančním trhu a nadstavbu pak rizikové prémie jako součet všech projevujících se rizik, hrozeb a nevýhod, kterým jsou vystaveny posuzované nemovité věci na trhu realit oproti výchozí odhadnuté míře z finančního trhu. Jedná se tedy o součet:

- bezrizikové míry výnosnosti,
- premii (přirážek) za rizika.

matematické vyjádření: $i = i_{\text{bezp}} + \Sigma \sigma$

kde: i ... míra kapitalizace
 $i_{\text{bezp...}}$ bezpečný typ investice
 $\Sigma \sigma$... součet premií (přirážek) za rizika

Viz např. „Výnosová hodnota nemovitostí“, autor Ing. Zbyněk Zazvonil, ISBN 80-902109-3-7.

Jako základ pro hodnocení bezpečného typu investice je doporučován výnos z dlouhodobých státních dluhopisů; aktuální informace o nich jsou volně k dispozici např. na webových stránkách bank, obchodníků s cennými papíry či ratingových agentur.

Přirážky k bezpečnému výnosu se pak obvykle pojí s riziky, které lze shrnout do tří bodů:

Přirážka za rizika spojená s technickou kvalitou nemovité věci

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude nutné vynaložit peníze na nepředpokládané opravy či nutné investice, s nimiž nebylo kalkulováno v propočtu nákladů v jednotlivých fázích použité vícefázové metody. Úkolem odhadce je tedy prověřit technickou kvalitu stavby.

Přirážka za rizika spojená s ekonomikou nemovité věci

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude možné nemovitou věc pronajímat takovým nájemníkům a za takové nájem, které byly uvažovány v propočtu příjmů. Zohledňuje se délka nájemních smluv (doba určitá / neurčitá) a případné riziko, že prostory uvolněné po nájemci, nebudou rychle pronajaty (pokud možno za stejné nájemné) – tzv. neúplné pronajmutí. Dále se zohledňuje „kvalita“ nájemců – jejich schopnost platit nájem včas a ve smluvené výši. V úvahu připadá též riziko, že o pronájem dané nemovité věci přestane být zájem – tzv. „ekonomická životnost“.

Přirážka za rizika právními povahy

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda jsou s nemovitou věcí spjaty věcné břemena, práva na náhradní bydlení, zda stavby stojí na pozemcích jiných vlastníků, zda přístup k nemovité věci je možný jen přes pozemky jiných vlastníků, soudní spory apod.

5.3 Metoda komparativní

Srovnávací metoda, někdy nazývaná též komparativní metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovité věci (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitých věcí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitých věcí patří:

Poloha nemovitých věcí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitých věcí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitých věcí
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitých věcí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost

- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitých věcí
- prodejnost obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodeje nemovitých věcí pouze stát (prostřednictvím finančních úřadů), který však tyto údaje pro potřeby odhadců systematicky netřídí a rovněž jim je takto z důvodu ochrany osobních dat neposkytuje. Z toho důvodu existují komerční databáze, kde by soupisy sjednaných cen měly splňovat podmínky aktuálnosti (jinak je jejich použití v rámci analýzy trhu neadekvátní). Databáze však obecně nelze přeceňovat, neboť data v nich rychle zastarávají a jsou pak užitečná zejména pro sledování trendů. Ideální stav by byl, pokud by odhadci byli napojeni na databázi Českého statistického úřadu, který shromažďuje informace o sjednaných cenách od finančních úřadů a současně měli přístup na databázi Katastrálních úřadů, ze které by mohli mimo jiné získat příslušnou kupní smlouvu s přesnou identifikací prodávané nemovité věci. To však v podmínkách České republiky není z důvodů výše uvedených možné. Přesto lze z veřejně dostupných placených i neplacených zdrojů zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen nemovitých věcí včetně jejich původních nabídkových cen.

Ve znaleckých posudcích se provádí odhad obvyklé ceny předmětu ocenění, nikoliv přesné matematické vyčíslení částky, za jakou je nemovitá věc prodejná. Na konečnou cenu má totiž vliv spektrum okolností, přičemž každou z nich může potenciální kupující pro sebe vyhodnotit jinak, z jiného úhlu pohledu. Úkolem oceňovatelů je proto zejména prezentovat jejich odborný pohled na věc, který by ovšem měl korespondovat s pokud možno co nejširší výsečí z portfolia potenciálních kupujících. To potvrzuje i článek uveřejněný v odborném čtvrtletníku „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009, str. 50: „Důležitou dovedností odhadce musí být schopnost vcítění se do uvažování investora. Znamená to umět si odpovědět na otázky, které si takový investor klade - proč bych si onu nemovitou věc měl kupovat, jaké přinese benefity, jaká je perspektiva takové investice, jaká je návratnost.“ Přesto je však pravděpodobné a časté, že existuje zájemce se zvláštním úhlem pohledu, případně zájemce disponující informacemi, které nejsou nijak veřejně přístupné a známé. Takový zájemce se pak nachází mimo výše zmíněnou výseč potenciálních kupujících a proto i cena, kterou je ochoten za danou nemovitou věc vydat, je mimo běžnou relaci. Z těchto důvodů odborná veřejnost považuje za nejpřesnější možné zjištění obvyklé ceny nemovité věci proces veřejné dražby, které se může zúčastnit široké spektrum libovolných zájemců o danou nemovitou věc.

Aplikace metod viz např. publikace Teorie oceňování nemovitostí, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc., VIII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 nebo Ing. Zbyněk Zazvonil, Porovnávací hodnota nemovitostí, nakladatelství Ekopress 2006.

B POSUDEK

1 APLIKOVANÁ METODA OCENĚNÍ

V tomto posudku je zjišťována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v platném znění, rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 vyplývající z osobního vztahu k němu. *Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*

Při volbě způsobu zjištění obvyklé ceny jsme nejprve analyzovali teoretickou použitelnost všech známých a v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je běžná rekreační chata se zahradou, ke které je možné nalézt statisticky významný soubor obdobných staveb včetně pozemků na místním (regionálním) trhu nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodeji), domníváme se, že je vhodné pro ocenění použít metodu komparativní.

Zatímco v rozvinutých ekonomikách je za obvyklou cenu považována cena stanovená právě pomocí metody komparativní (srovnávací), v našich podmínkách je obecná shoda o tom, že tato metoda nemá stále ještě vypovídací schopnost porovnatelnou se srovnatelnými cenami určenými v rozvinutých ekonomikách, i když v určitých aspektech a u některých majetkových hodnot lze i u nás již stanovit srovnávací metodou cenu, která není zcela nereálná. Přesto se v našich podmínkách, zejména z důvodu opatrnosti a maximální objektivity, stanovuje obvyklá cena také na základě metod nákladových a výnosových.

Nákladový způsob ocenění ovšem zjišťuje tzv. věcnou hodnotu nemovité věci (zjišťuje náklady na znovupořízení staveb, s odpočtem přiměřeného opotřebení). Domníváme se, že tato metoda nemá v případě tohoto znaleckého posudku dostatečnou vypovídací schopnost. Jejím výsledkem ve většině případů není obvyklá cena nemovité věci, používá se spíše pro účely zjištění výše škody, např. v rámci pojišťovacích řízení.

Výnosový způsob ocenění zjišťuje tzv. výnosovou hodnotu nemovité věci. Principem této metody je předpoklad, že chování budoucího vlastníka bude podobné chování racionálního investora - investora, jehož cílem je maximalizace užitku ze svého majetku a bude proto pronajatelné prostory pronajímat. To se však u podobných staveb sloužících pro rodinnou rekreaci primárně nepředpokládá, odborná znalecká veřejnost spolu s bankovním sektorem doporučuje výnosové ocenění neprovádět, výnosovou metodu ocenění proto neaplikujeme.

Komparativní způsob ocenění je proveden srovnáním s realitním trhem ve smyslu bodu A.5.3 tohoto posudku metodou přímého porovnání.

Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování.

2 OCENĚNÍ

Srovnávací metoda, někdy nazývaná též komparativní metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovité věci (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitých věcí jsou obvykle stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Popis:

Rekreační chata je půdorysně postavena ve tvaru obdélníka, je samostatně stojící, situovaná na mírně svažitém terénu na okraji zástavby rekreačních chat, mimo zastavěnou část obce. Centrum obce Obecnice je ve vzdálenosti 700 m, do Příbrami je vzdálenost 6 km. Přístup ke stavbě je možný přes vjezdovou bránu a branku, oplocení je provedeno kolem zahrady.

Konstrukční řešení a technické vybavení rekreační chaty č.e. 12:

Doba výstavby:	dle odborného odhadu před cca 30 – 40ti lety; údržba		
Počet podlaží:	nepodsklepeno, 3 nadzemní podlaží (příčemž 3.NP je upravené podkroví)		
Základy:	betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti místy neúčinnou		
Nosné konstrukce:	zděné z cihel, nezatepleno		
Stropy:	dřevěné trámové		
Střecha:	tvar sedlový, krov je dřevěný	Krytina střechy:	plechová
Klempířské konstrukce:	dešťové žlaby a svody z pozinkovaného plechu, nyní opatřeno nátěry		
Vnitřní povrchy:	dvouvrstvé vápenocementové omítky, obklady keramické, dřevěné obklady (palubky)		
Vnější povrchy:	vápenocementové omítky, nátěry		
Schody:	dřevěné		
Dveře:	dřevěné hladké plné s dřevěnými zárubněmi, vstupní jsou dřevěné - svlakové	Vrata:	nejdou
Okna:	dřevěná se zdvojeným zasklením, okenice v podkroví		
Povrch podlah:	dle účelu užití místnosti: keramická dlažba, lepené PVC, betonová mazanina		
Vytápění:	lokální na tuhá paliva		

Ohřev teplé vody:	není proveden		
Vnitřní vodovod:	není proveden rozvod studené vody	Hygienické vybavení:	WC suché
Vnitřní kanalizace:	není provedena	Vnitřní plynovod:	není proveden
Elektroinstalace:	na jističe, kompletní rozvod světelného proudu (230V) a zásuvka motorového proudu (400V); bleskosvod není instalován		
Výtahy:	nejsou	Vybavení kuchyní:	sporák (na el. energii)
Ostatní:	např. vzduchotechnika, hydranty, rozvod EPS, EZS, strukturovaná kabeláž, krb, digestoř, vestavěné skříně, rozvod domácího telefonu, odvětrávání ventilátory, rozvod antén pod omítkou: nebylo zjištěno		

Upozornění: Detailní prohlídka nemohla být provedena. Konstrukční řešení, technické vybavení a napojení na inženýrské sítě je popsáno jako standardní (typické) pro daný typ stavby; jejich skutečné provedení tedy může být odlišné. Stejně tak nemohla být provedena detailní identifikace příslušenství.

Pravděpodobná dispozice:

- 1.NP: technické a skladové místnosti
- 2.NP: vstup, chodba, schodišťový prostor, 2 místnosti, terasa
- 3.NP: schodišťový prostor, 1 místnost

Konstrukční řešení a technické vybavení dřevěné kůlny:

Jedná se o jednoduchou, nepodsklepenou, jednopodlažní stavbu umístěnou na pozemku vedle rekreační chaty. Nosné konstrukce jsou dřevěné, trámové s jednostranným obitím. Střecha je pultová s dřevěným krovem, krytinu tvoří trapézový plech. Okna jsou dřevěná s jednoduchým zasklením. jinak bez jakéhokoliv technického vybavení.

Srovnávací parametry:

Název	Zastavěná plocha [m ²]	Užitná plocha [m ²]
Rekreační chata č.e. 12	33,00	70,10
Dřevěná kůlna	16,00	13,60

Závady technické povahy:

Prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) i prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) jsou v dobrém technickém stavu. Stavba je bez viditelných statických poruch a její stavebně-technický stav odpovídá stáří, technologickým postupům výstavby a použitým stavebním materiálům a spíše průměrné údržbě.

Oplocení, které je z převážné části tvořeno drátěným pletivem na kovových sloupcích, je v horším technickém stavu.

Rizika ekonomické povahy:

Vzhledem k výše uvedenému bude třeba vynaložit finanční prostředky na opravy a obnovu. Stanovení jejich výše značně přesahuje rámec tohoto znaleckého posudku, navíc jsou závislé na představě o rozsahu a kvalitě rekonstrukce potenciálním novým vlastníkem.

Závady právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 318 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji, zahájení exekuce). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Srovnávací nemovité věci (SN):**1) Rekreační chata, Krásná Hora nad Vltavou, okres Příbram**

Dřevěná rekreační chata na zděné podezdívce s vlastním oploceným pozemkem v obci Krásná Hora. Na pozemku okrasné dřeviny ovocné stromy. Vstup do chaty je po schodech přes verandu do malé předsíně, odtud do obývacího pokoje a kuchyňského koutu. Kamna na TP a plynový dvouvaříč na propan butan. Pitná voda z obecní studny kousek nad chatou. V chatě je vnitřní rozvod elektřiny, zdrojem jsou autobaterie, suché WC.

Stavba: Dřevěná

Typ domu: Přízemní

Plocha zastavěná: 16 m²

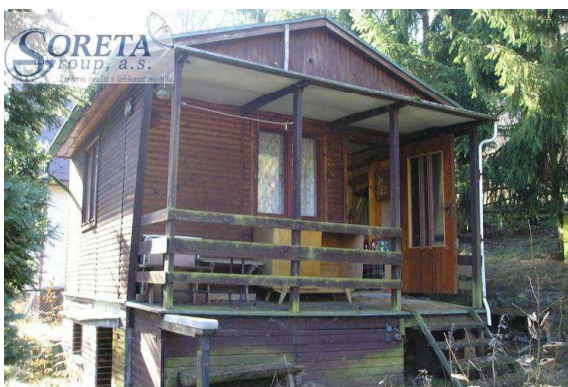
Plocha pozemku: 330 m²

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální tuhá paliva

Elektřina: 230V

Cena nabídková: 290 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář SORETA Group, a.s.

Čelkovická 445, 39001 Tábor

Tel.: 381 251 716

www.soreta.cz

2) Rekreační chata, Příbram VI-Březové Hory

Zděná chata v zahrádkářské kolonii Baník, katastrální území Březové Hory - Příbram. Na oplocené zahradě se nachází skleník, gril, pergola a zahradní jezírko s přívodem užitkové vody na zahradu. Je zde několik ovocných stromů, vinná réva, rybíz, maliny a ostružiny.

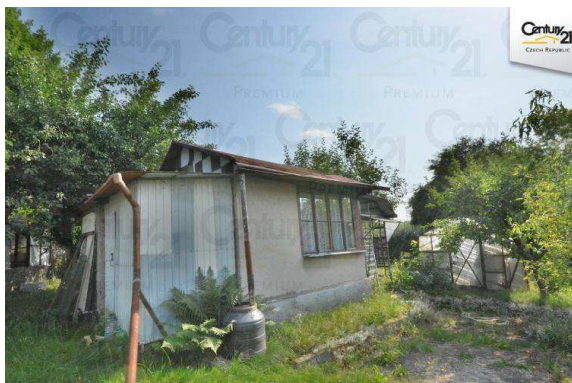
Stavba: Cihlová

Typ domu: Přízemní

Plocha zastavěná: 20 m²

Plocha pozemku: 428 m²

Cena nabídková: 350 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář CENTURY 21 Premium

Zlatnická 1582/10

11000 Praha - Nové Město

Tel.: +420 774 999 469

www.century21.cz

3) Rekreační chata, Ždírec, okres Plzeň-jih

Rekreační chata je postavena nedaleko řeky Úslavy. V přízemí je prosklená uzavřená veranda, využívaná jako zádveří s kuchyňkou se vstupem do pokoje. Obytná místnost je dispozičně rozdělena na pokoj a část na spaní. Okolo chaty je neoplocená přírodní zahrada, která zasahuje až k břehu řeky. Na pozemku se nachází studna a kolna na nářadí se suchým WC. Elektro: 230/400V. Voda: vlastní studna pitná. Vytápění: lokální (kamna) na tuhá paliva.

Stavba: Dřevěná

Typ domu: Přízemní

Plocha zastavěná: 35 m²

Plocha pozemku: 1 266 m²

Voda: Místní zdroj

Topení: Lokální tuhá paliva

Elektřina: 230V, 400V

Cena nabídková: 370 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář SALZMANN

Smetanovy sady 332/6

30100 Plzeň - Vnitřní Město

Tel.: +420 377 222 809

www.salzman.cz

4) Rekreační chata, Cheznovice, okres Rokycany

Zděná chata o velikosti 2x 1+kk v Kařízku (katastrální území Cheznovice). Do chaty je zavedena elektřina 220V, voda ze studny – není zavedeno do chaty, odpady svedeny do jímky, suché WC, topení na tuhá paliva. Okna dřevěná, na střeše vlnitý eternit.

Stavba: Cihlová

Typ domu: Přízemní

Plocha zastavěná: 64 m²

Plocha pozemku: 461 m²

Voda: Místní zdroj

Topení: Lokální tuhá paliva

Elektřina: 230V

Cena nabídková: 420 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář Majer

Husovo nám. 36

26601 Beroun-Centrum

Tel.: 728 862 738

www.rkmajer.cz

5) Rekreační chata, Malá Hraštice, okres Příbram

Chata se nachází na vlastním, částečně oploceném pozemku. Chata je zděná, navazující veranda je ze dřeva, okna jsou dřevěná, střecha tvořena plechovou krytinou. Dispozice: veranda, pokoj, kuchyňka, sklep. Chata je vytápěna kamny na pevná paliva. Na pozemku je ještě postavena kůlna. IS: voda z vlastní studny (do chaty zavedena není), elektřina 220/380V, suchá toaleta.

Stavba: Smíšená

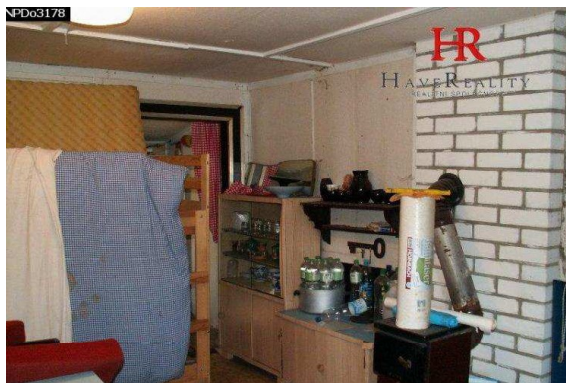
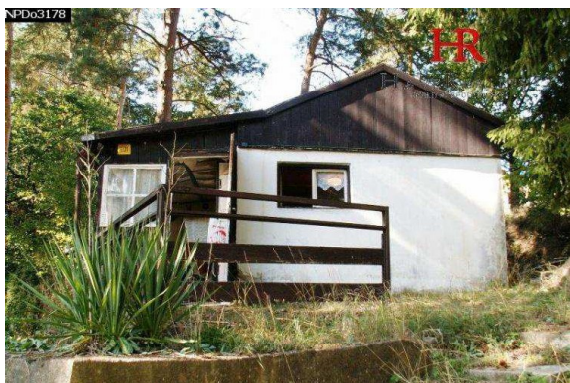
Stav objektu: Dobrý

Typ domu: Přízemní

Užitná plocha: 30 m²

Plocha pozemku: 285 m²

Cena nabídková: 440 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář HAVE reality s.r.o.

Vnoučkova 2131

25601 Benešov

Tel.: 602 601 384

www.havereality.cz

6) Rekreační chata, Cheznovice, okres Rokycany

Montovaná chata nedaleko obce Kařízek na Rokycansku. Jedná se o přízemní stavbu na zděné podezdívce, která je dispozičně členěná na předstíň, malou kuchyňku a obytnou místnost s kamny na tuhá paliva. Podél chaty je zastřešená terasa. Rovinatý pozemek, na kterém se dále nachází kolna, suchý záchod a vrtaná studna.

Stavba: Montovaná

Typ domu: Přízemní

Užitná plocha: 42 m²

Plocha pozemku: 601 m²

Cena nabídková: 450 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář PUBEC, s.r.o.

Americká 2487/60

30100 Plzeň - Východní Předměstí

Tel.: +420 604 269 784

www.pubec.cz

7) Rekreační chata, Lety

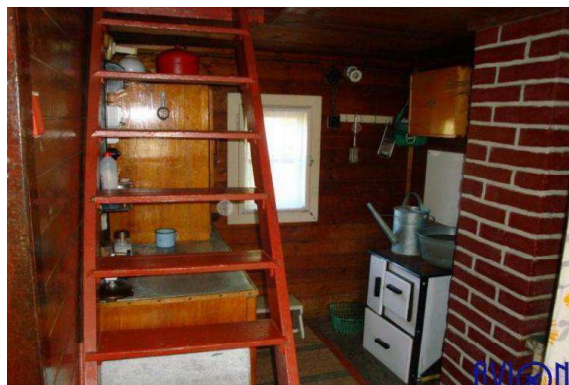
Rekreační chata v lokalitě Řevnice - Lety u Dobřichovic, okr. Praha-západ. Chata se nachází na rovinatém pozemku, je částečně podsklepená s podkrovím. V přízemí je pokoj s kuchyňským koutem a veranda. V podkroví je velká místnost s balkonem, která je přístupná po žebříkovém schodišti. Chata je dřevěná, má betonovou podezdívku, krov je sedlový, střecha eternitové šablony, podlahy prkenné. Dále je na pozemku postavená dřevěná kůlna o dvou místnostech, suché WC, elektro 230V.

Stavba: Dřevěná

Plocha zastavěná: 31 m²

Plocha pozemku: 202 m²

Cena nabídková: 469 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář Ivan Blažek - RK Avion

V korytech 972/12

10000 Praha - Strašnice

Tel.: +420 274 012 756

www.rkavion.cz

8) Rekreační chata, Příbram

Zděná chata v zahrádkářské kolonii Příbram - Brod. Nachází se na pronajatém pozemku. Topení - krbová kamna, elektřina 230V, chemické WC, voda - užitková na zalévání a dále studna. Na pozemku se nachází skleník a zahradní domek na nářadí. Chatka je podsklepená, nadzemní část je po rekonstrukci, nová fasáda. Je připravena základová deska dostavění koupelny a WC.

Stavba: Cihlová

Typ domu: Patrový

Plocha zastavěná: 23 m²

Plocha pozemku: 408 m²

Topení: Lokální tuhá paliva

Cena nabídková: 470 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář GOLDEN CASTLE, s.r.o.

náměstí T. G. Masaryka 1

26101 Příbram I

Tel.: +420 602 489 153

www.goldencastle.cz

9) Rekreační chata, Hlince, okres Plzeň-sever

Rekreační chata na vlastním pozemku v obci Ptyč, k.ú.Hlince. Pitná voda je k dispozici z vrtané studny, elektřina 230/400V, k dispozici je i venkovní krb. Zděné přízemí s garáží a sklepem, vstupní terasa, v patře obytný prostor s balkónem, schodiště do podkrovní. WC s jímkou.

Stavba: Smíšená

Typ domu: Patrový

Plocha zastavěná: 37 m²

Plocha pozemku: 360 m²

Voda: Místní zdroj

Topení: Lokální tuhá paliva

Odpad: Jímka

Elektřina: 230V, 400V

Cena nabídková: 470 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář Mobil reality, s.r.o.

Pražská 84/15

30100 Plzeň - Vnitřní Město

Tel.: +420 721 549 799

www.mobilreality.cz

10) Rekreační chata, Kamýk nad Vltavou, okres Příbram

Na vlastním pozemku stojí dřevěná, částečně podsklepená chata. Dispozice: veranda, 2 samostatné místnosti. Pozemek je svažitý, terasovitý. Chata má elektrická přípojku, voda užitková dešťová, pitná 200 m ze společné studny.

Stavba: Dřevěná

Typ domu: Přízemní

Plocha zastavěná: 48 m²

Plocha pozemku: 913 m²

Topení: Lokální tuhá paliva

Cena nabídková: 470 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář Reality Pintner

Dlouhá 90

26101 Příbram III

Tel.: 318 630 850

www.realitypintner.cz

Závěrečná analýza

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient $k_{ZC} \leq 1,00$. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota $k_{ZC} = 0,85$.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.

Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimbura, Ph.D., Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.Sc., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejsů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).

Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

Metoda přímého porovnání:

Srovnávací nemovitá věc	Cena ke srovnání [Kč]	Index odlišnosti I_0					Upravená cena [Kč]
		zdroj	poloha	velikost	tech. stav a vybavenost	ostatní	
SN 1	290 000	0,90	1,10	1,20	1,20	1,00	413 424
SN 2	350 000	0,90	1,00	1,20	1,20	1,00	453 600
SN 3	370 000	0,90	1,20	1,10	1,00	1,00	439 560
SN 4	420 000	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	378 000
SN 5	440 000	0,90	0,90	1,10	1,00	1,00	392 040
SN 6	450 000	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	405 000
SN 7	469 000	0,90	0,90	1,05	1,00	1,00	398 885
SN 8	470 000	0,90	1,00	1,00	1,00	1,50	634 500
SN 9	470 000	0,90	1,10	1,00	0,90	1,00	418 770
SN 10	470 000	0,90	1,10	1,10	1,20	1,00	614 196
n: počet srovnávacích nemovitostí							10
Obvyklá cena:							454 797
Statistické veličiny:							
Směrodatná odchylka [SO]							92 127
Minimální hodnota							378 000
AP - SO							362 670
Aritmetický průměr [AP]							454 797
AP + SO							546 924
Maximální hodnota							634 500
Spoluvlastnický podíl:				1	/	24	18 950
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu po zaokrouhlení:							19 000

C REKAPITULACE

Výslednou obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 1/24 na nemovitých věcech:

Okres: CZ020B Příbram Obec: 540935 Obecnice

Kat.území: 708569 Obecnice List vlastnictví: 318

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 422	33	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Obecnice, č.e. 12, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 422				
60/16	331	ostatní plocha	jiná plocha	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

včetně příslušenství, indikujeme ke dni ocenění na:

19 000,- Kč

slovy: Devatenácttisíc korun českých

Poznámky:

Vedlejší stavba:

kůlna (součástí pozemku parc.č. 60/16).

Příslušenství:

venkovní úpravy: oplocení, vjezdová brána a branka, zpevněné plochy,

Inženýrské sítě:

přípojka el. energie.

D ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav vedený v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovením § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaný dle Rozhodnutí ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády České republiky č.j. 193/2009-OD-ZN ze dne 08.10.2009 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost: pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 3751 – 388 / 2015 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečeti:

V Hradci Králové dne 04.12.2015

Podpis za znalecký ústav:

Ing. Milan Bálek
jednatel společnosti
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové

E PŘÍLOHY

1. Barevná fotodokumentace
2. Snímek katastrální mapy





