

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-19938

NEMOVITÉ VĚCI:

LV č. 207

Katastrální údaje: Kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k.ú. Strážky u Habrovic
Adresa: Strážky, 400 01 Strážky

LV č. 320

Katastrální údaje: Kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k.ú. Habrovice
Adresa: Habrovice, 400 01 Habrovice

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 10, JUDr. Igor Ivanko, soudní exekutor

Adresa: Dědinská 893/29, 161 00 Praha 6

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

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

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 167 EX 10867/16 (ocenění stávajícího stavu)



Stav ke dni: 24.06.2020

Datum místního šetření: 21.5.2020

Počet stran: 18 stran

Počet příloh: 14

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 24.06.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- stavby: č.e. 9134, zp. využití: jiná st. (na parcele č. 270/3, LV 282) v kat. území Strážky u Habrovic, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 207,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/24 (jedna dvaceti čtvrtina) na pozemku parc. č. 324/6 (ostatní plocha) v kat. území Habrovice, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 320.

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

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

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

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

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

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

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

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané

ve stanoveném období na trhu,

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

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 potenciaálních 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 potenciaálních 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. Igora Ivanka o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 30.4.2020 pod č.j. 167 EX 10867/16-126.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 21.5.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Územní plán města Ústí nad Labem.

Literatura:

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

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

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

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV.,

Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

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

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

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

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

Místopis

Obec Strážky je částí města Ústí nad Labem. Nachází se v Ústeckém kraji, cca 2 km severně od města Ústí nad Labem a cca 15 km severovýchodně od města Teplice. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Ústí nad Labem a v Teplicích. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy. Do obce vedou silnice II. a III. třídy.

Obec Habrovice je částí města Ústí nad Labem. Nachází se v Ústeckém kraji, cca 2 km severně od města Ústí nad Labem a cca 13 km severovýchodně od města Teplice. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Širší nabídka občanského vybavení je dostupná v Ústí nad Labem a v Teplicích. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy. Do obce vede silnice III. třídy.

Oceňovaná nemovitá věc stavba č.e. 9134 se nachází cca 1,2 km severozápadně od okraje zastavěné části obce Strážky v místní části Bánov.

Oceňovaná nemovitá věc pozemek parc. č. 324/6 se nachází na jižním okraji zastavěné části obce Strážky.

Zastávka autobusu „Ústí nad Labem, Strážky“ se nachází cca 450 m od oceňované nemovité věci pozemku parc. č. 324/6.

Typ pozemku:	<input type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input checked="" type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní				
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input 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 - ostatní				
Přístup k pozemku:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky:

parc. č. 270/11	Doležalová Alena, Strážky č. ev. 9260, 40340 Ústí nad Labem
parc. č. 86	Statutární město Ústí nad Labem, Velká Hradební 2336/8, Ústí nad Labem-centrum, 40001 Ústí nad Labem

Celkový popis

LV 207

Jedná se o samostatně stojící rekreační chatu s jedním nadzemním podlažím. Konstrukce budovy je smíšená (zdivo/dřevo) a její stavebně - technický stav je odpovídající podprůměrné údržbě. Fasáda chaty není zateplená. Chata není podsklepená. Střecha budovy je sedlová s krytinou z plechových šablon a částečně také z lepenky. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha chaty je opatřena komínem. Okna chaty jsou dřevěná. Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné cestě nacházející se na pozemku parc. č. 270/11, který je ve vlastnictví paní Aleny Doležalové.

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

Na pozemku parc. č. 270/3 stojí stavba rekreační chaty č.e. 9134. Pozemek je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 31 m². Pozemek není předmětem ocenění. Pozemek je ve vlastnictví cizího vlastníka.

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

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

LV 320

Oceňovaný pozemek parc. č. 324/6 nacházející se na jižním okraji zastavěné části obce Strážky. Jedná se o travnatý pozemek nepravidelného tvaru. V Katastru nemovitostí je pozemek vedený jako ostatní plocha o výměře 950 m². Pozemek není v terénu blíže ohraničený a je součástí okolního lesního porostu. Na pozemku se nacházejí listnaté porosty. Nejedná se o hospodářský les. V době oceňování byl pozemek využíván. K pozemku vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 86, který je ve vlastnictví města Ústí nad Labem.

V územním plánu je pozemek vedený jako plocha smíšeného nezastavěného území - lesnické.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 21.5.2020. 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
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné cestě nacházející se na pozemku parc. č. 270/11, který je ve vlastnictví paní Aleny Doležalové.

K pozemku parc. č. 324/6 vede zpevněná cesta nacházející se na pozemku parc. č. 86, který je ve vlastnictví města Ústí nad Labem.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

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

OBSAH

LV č. 207

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Strážky u Habrovic (LV 282)

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rekreační chata č.e. 9134 Strážky u Habrovic (LV 207)

LV č. 320

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Habrovic (LV 320)

OCENĚNÍ

LV č. 207

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Strážky u Habrovic (LV 282)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Chabařovice, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 024-N04683			
Popis:	K prodeji pozemek pro výstavbu rekreační nemovitosti o výměře 1 051 m ² v okrajové části obce Chabařovice. Dle vyjádření rady města je pozemek určen k výstavbě zahradní chatky o zastavěné ploše 25 m ² . Veškeré sítě (vodovod, kanalizace, elektřina) jsou od pozemku vzdáleny cca 50 m. Pozemek je rovinný a přístupný z obecní nezpevněné komunikace.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,97
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				0,80
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
395 000	1 051	375,83	0,74	278,11

Název: Chlumec - Žandov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 20190023

Popis: K prodeji pozemky o celkové rozloze 1 209 m², vedený jako trvalý travní porost v okrajové části obce Žandov. Příjezd je po nezpevněné komunikaci. Pozemek sousedí s rodinnými domy a byl využíván jako zahrada.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,97
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,80

intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
390 000	1 209	322,58	0,74	238,71

Název:	Ústí nad Labem - Severní Terasa, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 19520			
Popis:	Na prodej pozemek o velikosti 1 800 m ² v klidné lokalitě Ústí nad Labem - Dobětice. Pozemek je svažité a porostlý náletovými dřevinami. Součástí pozemku je i studna, kterou je potřeba zprovoznit. Připojení na elektrickou energii je možné z rozvaděče, který je cca 25m od pozemku. Pozemek je vhodný pro výstavbu rekreační chaty.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,97
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,20
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				0,80
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
450 000	1 800	250,00	0,88	220,00

Zjištěná průměrná jednotková cena	245,61 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	270/3	31	246,00		7 626
Celková výměra pozemků		31	Hodnota pozemků celkem		7 626

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rekreační chata č.e. 9134 Strážky u Habrovic (LV 207)

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	31,00 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 Ústí nad Labem - Klíše	
Popis:	Na prodej chata, která se nachází v klidné části města Ústí nad Labem - Klíše. Zahrada je nyní ve vlastnictví města Ústí nad Labem s možností převodu do OV. Na pozemku se nachází patrová smíšená chata o zastavěné ploše 30 m ² , celopodsklepená s verandou, bazénem, udrnou a druhým venkovním zastřešeným posezením. Dále je zde mnoho plodin - 2x meruňka, nektarinky, hruška, jahody a hroznové víno. Elektřina, sezónní voda a chem. WC.	
Pozemek:	495,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,97	 <p>Zdroj: www.sreality.cz - ID: 19833</p>
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,85	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	1,25	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
399 999 Kč	0,98	391 999 Kč

Název:	Rekreační chata Ústí nad Labem - Brná	
Popis:	Na prodej zahrada v lokalitě Ústí nad Labem - Brná o celkové ploše 562 m ² . Pozemek zahrady je mírně svažité. Na pozemku se nachází dřevěná podsklepená chata o výměře 24 m ² , na které proběhla rekonstrukce celé střechy v roce 2015. Dle platného územního plánu je pozemek vhodný k výstavbě rodinného domu. K pozemku vede příjezdová obecní cesta. Chata je připojená na elektrickou energii, odpad řešen chemickým WC. V současné chvíli není objekt napojen na vodovodní řád / zdroj pitné vody.	
Pozemek:	538,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,97	 <p>Zdroj: www.sreality.cz - ID: 21023</p>
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,85	
K7 Vliv pozemku	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	

Cena 595 000 Kč	Celkový koeficient K_c 0,78	Upravená cena 464 100 Kč
---------------------------	---	------------------------------------

Název: Rekreační chata Újezdeček

Popis: K prodeji chatu s pozemkem v osobním vlastnictví. Elektřina je přivedena až do chaty a sezónní pitná voda na zahradu hned vedle chaty. Dřevěná chata s celkovou podlahovou plochou cca 14 m² se nachází na vlastním pozemku v klidné zahrádkářské organizaci v Újezdečku. Chata je dřevěné konstrukce, podsklepená, na betonovém základu a je k ní přistavěn dřevník s uskladněnou zahradní technikou a nářadím. Zahrada v osobním vlastnictví o rozloze 424 m² je udržovaná, rostou na ní již vzrostlé jehličnany a větší množství ovocných stromů. Podíl na společných cestách je součástí prodeje.

Pozemek: 439,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,20
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90
K6 Celkový stav	0,85
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
6309/2918

Cena 499 000 Kč	Celkový koeficient K_c 0,85	Upravená cena 424 150 Kč
---------------------------	---	------------------------------------

Minimální jednotková porovnávací cena	391 999 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	426 750 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	464 100 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena			426 750 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			426 750
Cena pozemku parc. č. 270/3	- 7 626,00	=	419 124,00
Riziko přístupu	* 0,90	=	377 211,60
Výsledná porovnávací hodnota			377 212 Kč

LV č. 320

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Habrovice (LV 320)

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Stebno - Chvalov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 20001			
Popis:	K prodeji lesní pozemky v k.ú. Chvalov a Stebno. Pozemky společně tvoří jeden celek. Celková plocha je 548 014 m ² . Nachází se zde porost ve věku 90 až 130 let. Převládající dub, menšina představovaná smrkem a borovicí.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,97
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				0,90
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
13 700 350	548 014	25,00	0,83	20,75

Název:	Žandov, Zdroj: www.sreality.cz - ID: 4021023068			
Popis:	K prodeji pozemek v k.ú. Velká Javorská a Žandov u České Lípy. Pozemek je porostlý vzrostlými stromy (zejm. olše, bříza, jasan). Nejedná se o les, jde o lesní porost na nelesním pozemku. Dostupný z místních komunikací.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,97
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
187 650	7 506	25,00	0,92	23,00

Název:	Žandov, Zdroj: www.sreality.cz - ID:3450597724			
Popis:	K prodeji pozemek v k.ú. Velká Javorská a Žandov u České Lípy. Pozemek je porostlý vzrostlými stromy (zejm. olše, bříza, jasan). Nejedná se o les, jde o lesní porost na nelesním pozemku. Dostupný z místních komunikací.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,97
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00

možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,95
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
27 092	1 042	26,00	0,92	23,92

Zjištěná průměrná jednotková cena	22,56 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]
ostatní plocha	324/6	950	23,00	1 / 24	910
Obvyklá cena před korekcí ceny					910
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílů			* 0,60	=	546,00
Celková výměra pozemků		950	Hodnota pozemků celkem		546

REKAPITULACE OCENĚNÍ

LV č. 207

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rekreační chata č.e. 9134 Strážky u Habrovic (LV 207) 377 212,- Kč

LV č. 320

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Habrovice (LV 320) 546,- Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnými zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 12 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Závěr

I. Nemovitost, které se výkon týká:

A) - stavby: č.e. 9134, zp. využití: jiná st. (na parcele č. 270/3, LV 282) v kat. území Strážky u Habrovic, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 207,

B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/24 (jedna dvaceti čtvrtina) na pozemku parc. č. 324/6 (ostatní plocha) v kat. území Habrovice, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem, zapsáno na LV 320.

II. Příslušenství nemovitosti, které se výkon týká:

A, B) - nezjištěno.

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

A) - v objektivní zaokrouhlené výši 378.000,- Kč,

B) - v objektivní zaokrouhlené výši 600,- Kč.

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

A, B) - nezjištěny.

V Praze 24.06.2020

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. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástecký

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

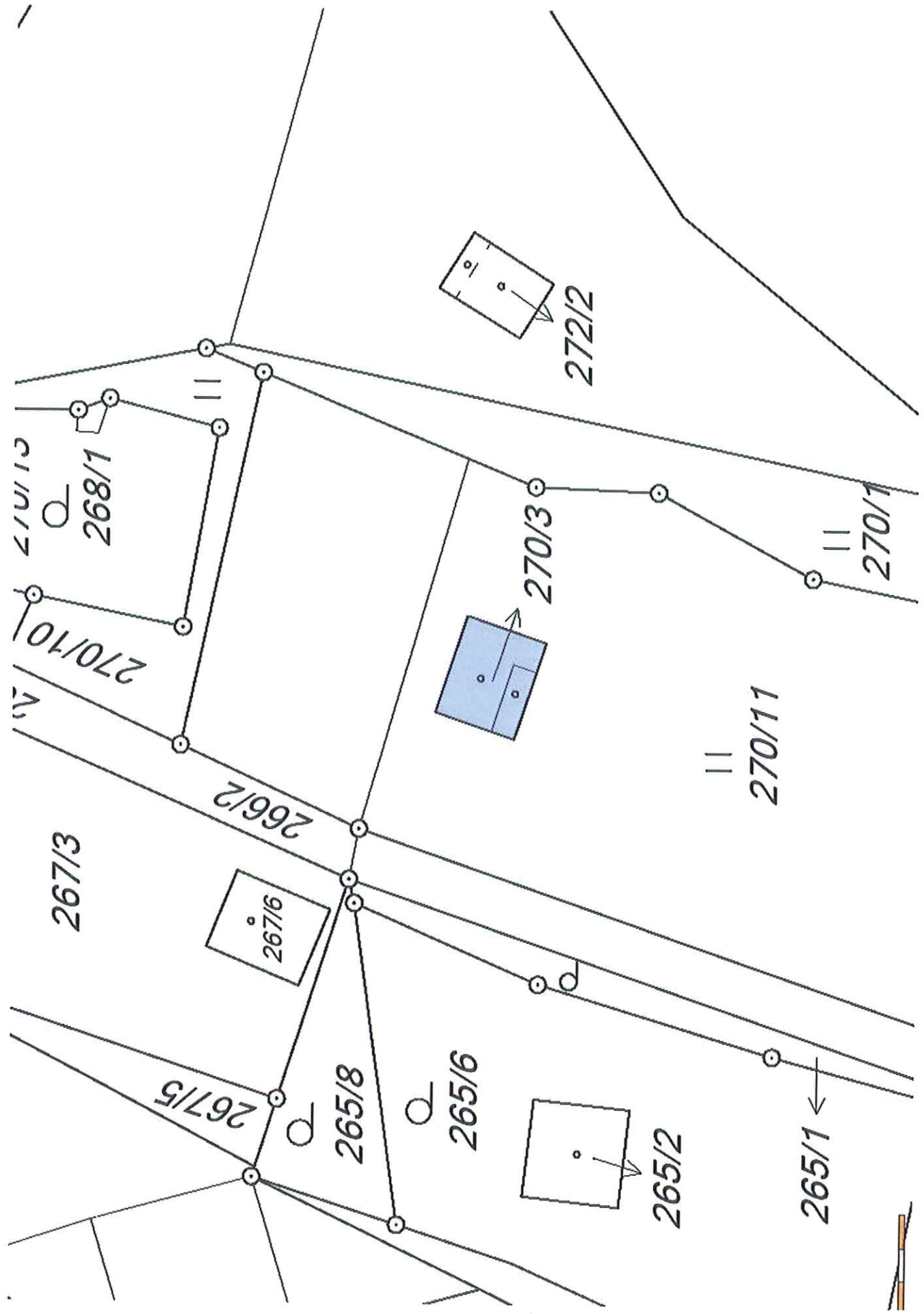
Mgr. Petr Slepíčka

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

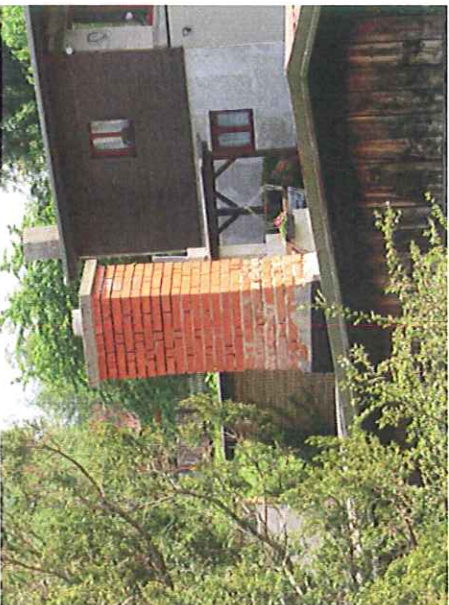
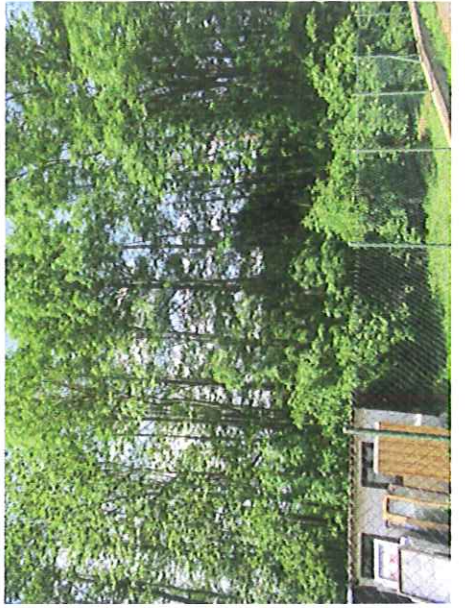
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-19938 znaleckého deníku.

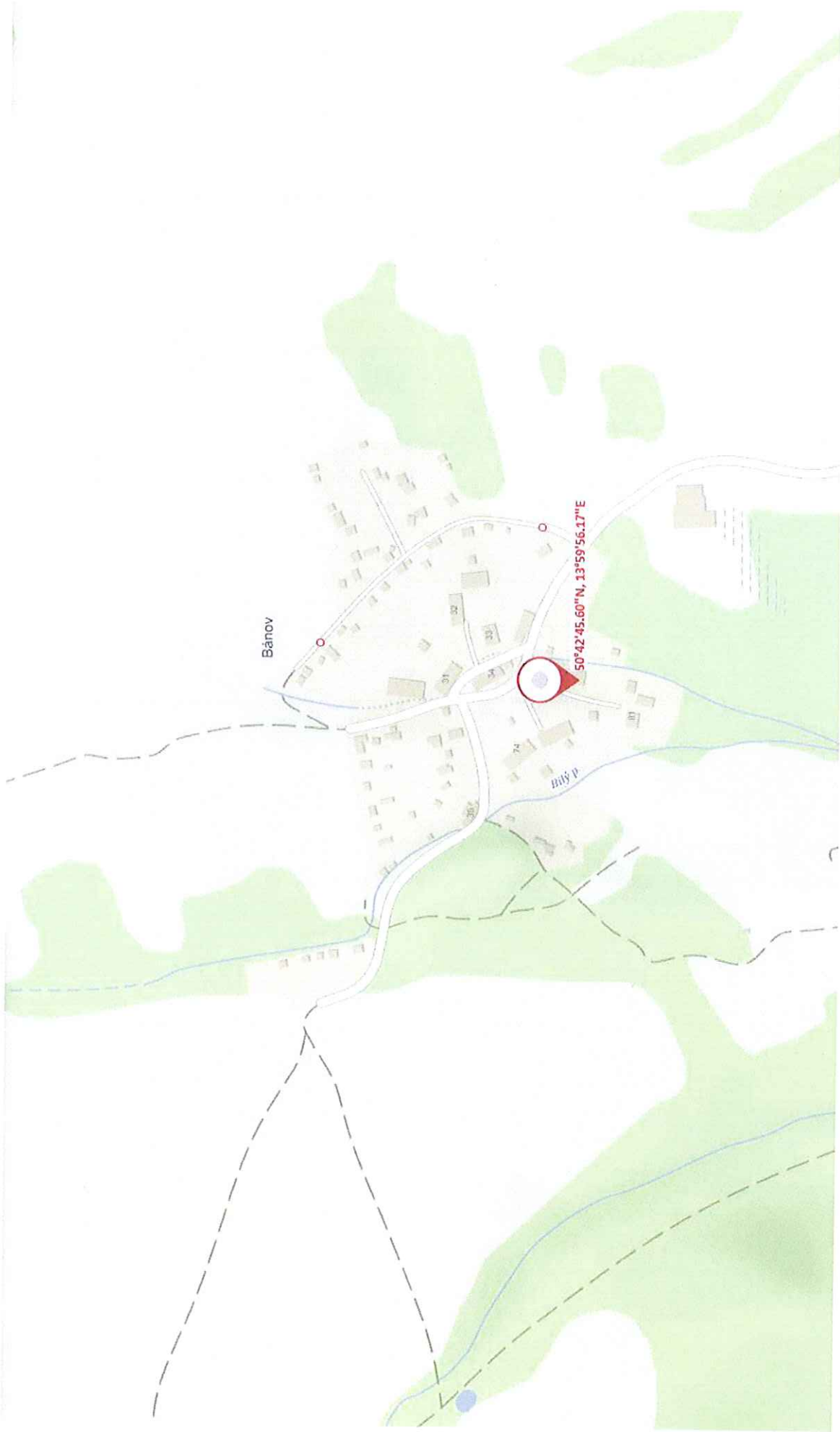
SEZNAM PŘÍLOH

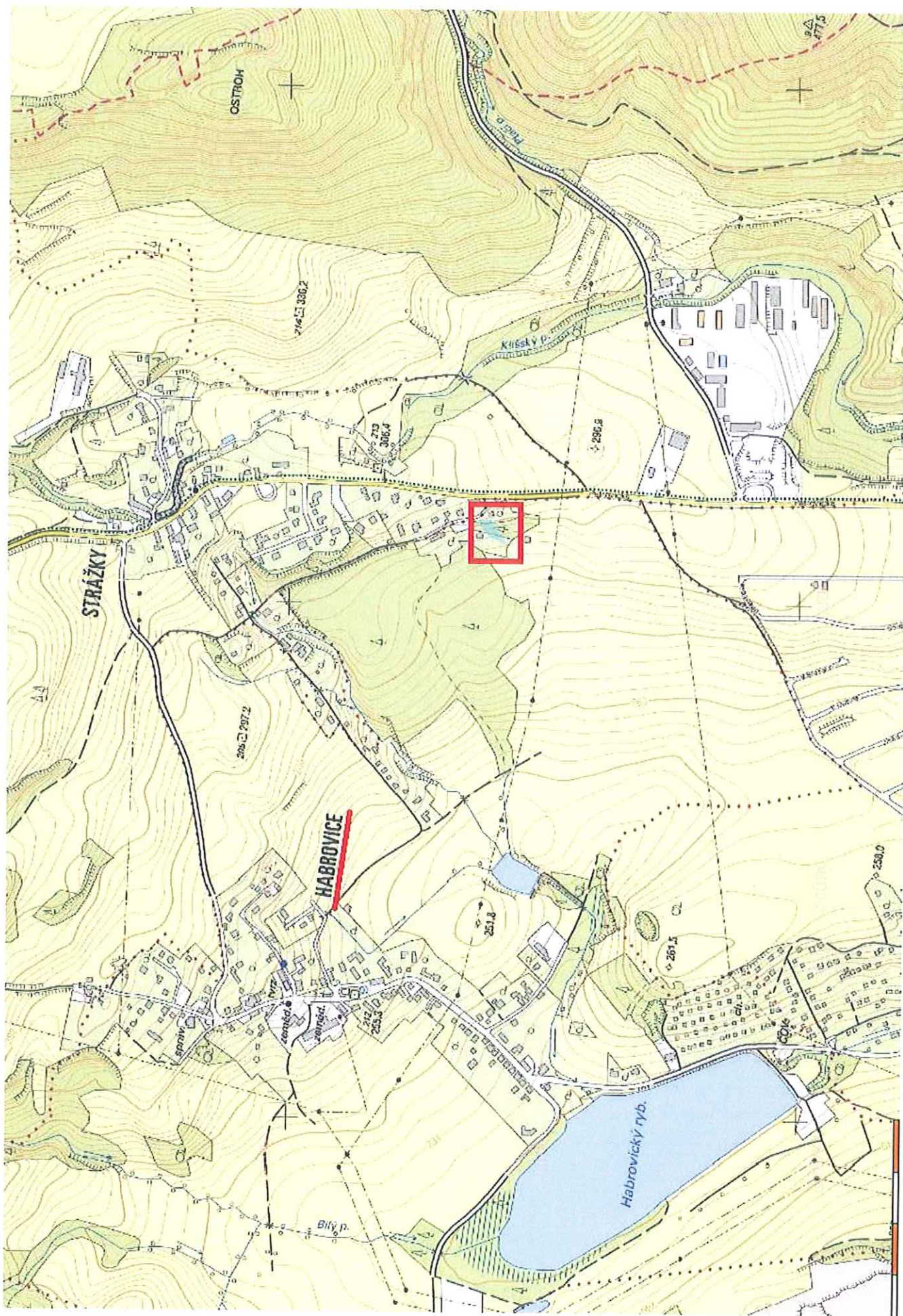
Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 207, k.ú. Strážky u Habrovice	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 320, k.ú. Habrovice	4
Snímek katastrální mapy	2
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	2
Ortofotomapa	2

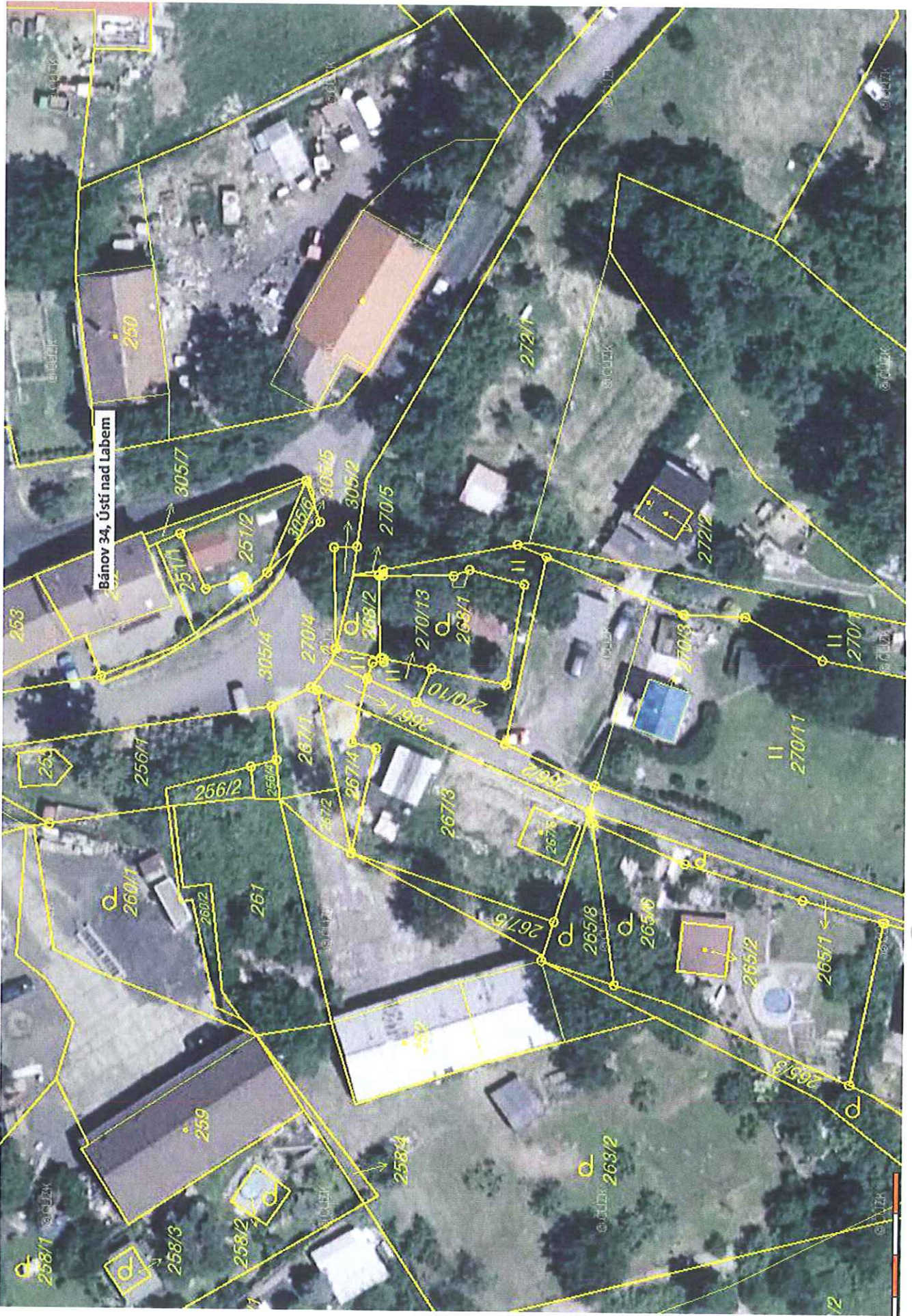














Habrovce 117, Ústí nad Labem

50°42'04.76\"N, 14°00'57.69\"E