

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-18855

NEMOVITÁ VĚC: Rekreační chata Libušín

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Kladno, obec Libušín, k.ú. Libušín

Adresa nemovité věci: Libušín, 273 06 Libušín

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ-MĚSTO, Mgr. Ing. Jiří Prošek, soudní exekutor

Adresa objednatele: Dominikánská 8, 30100 Plzeň

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

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

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 134 EX 19169/12 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

690 000 Kč

Datum místního šetření: 24.09.2019

Stav ke dni:

30.10.2019

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 30.10.2019

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD P. ZEŇ - MĚSTO		
Mgr. Ing. Jiří Prošek - soudní exekutor		
DOŠLO:	- 4 - 11 - 2019	Hod. min.
Počet stejnopisu:	Přílohy:	Podpis:

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. 1900/24 (zahrada) a pozemku parc. č. 1925 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba, včetně příslušenství, vše v kat. území Libušín, obec Libušín, okres Kladno, zapsáno na LV 916.

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 oblíby. 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 oblíbou 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.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora Mgr. Ing. Jiřího Proška o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 09.09.2019 pod č.j. 134 EX 19169/12 - 692.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 24.09.2019.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Literatura:

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

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

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

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

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

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

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

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

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

Místopis

Město Libušín se nachází ve Středočeském kraji, cca 4 km severozápadně od města Kladno a cca 7 km jihozápadně od města Slaný. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřské a základní školy. Zdravotní péči v obci je zajištěna. Nákup zboží je dostupný v místních obchodech. V obci se dále nachází pošta, restaurační a ubytovací zařízení, sportoviště a dětská hřiště a knihovna. Do města vedou silnice III. třídy. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v západní okrajové části města Libušín v zástavbě rekreačních objektů. Zastávka autobusu „Libušín, škola” se nachází cca 660 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda		
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný		
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☒ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna		
	☒ ostatní				
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn		
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus		
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.		
Poloha v obci:	okrajová část - ostatní				
Přístup k pozemku:	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky:

parc. č. 1862/1 Město Libušín, Hálkova 140, 27306 Libušín

Celkový popis

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

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

Na pozemku parc. č. 1925 stojí jiná stavba bez č.p./č.e. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 17 m². Pozemek parc. č. 1900/24 navazuje na pozemek parc. č. 1925 a tvoří s ním jeden funkční celek přibližně obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako zahrada o celkové výměře 550 m². Pozemky jsou středně svažité, travnaté a neudržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem. Na pozemcích se nachází porosty a mobilheim. Mobilheim není předmětem ocenění, jedná se o věc movitou. Pozemky jsou jako celek přístupné přes pozemek parc. č. 1862/1, který je ve vlastnickém právu města Libušín.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 24.09.2019. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

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

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chata bez č.p./č.e. Libušín

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chata bez č.p./č.e. Libušín

Oceňovaná nemovitá věc
Plocha pozemku: 567,00 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 Svinařov

Popis: Na prodej rekreační chata nacházející se v obci Svinařov. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. V 1. nadzemním podlaží je dokončena rekonstrukce, nová elektřina, SDK podhledy, štukové omítky a na podlaží keramická dlažba. V suterénu domu je toaleta. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna chaty jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 386 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu a septik. Vytápění budovy je lokální krbovými kamny. K chatě patří zahrada.

Pozemek: 386,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,04
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Cena

680 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,96



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 48646

Upravená cena

652 800 Kč

Název: Rekreační chata Čelechovice

Popis: Na prodej rekreační chata nacházející se v obci Čelechovice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Přízemí zahrnuje místnost s kuchyňskou linkou a samostatnou toaletou. Chata je podsklepena. Patro chatky je tvořeno jednou místností z níž je přístup do podkrovní. Střecha budovy je sedlová s krytinou z eternitu. Okna chaty jsou dřevěná s mřížemi. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 393 m². V celé chatě jsou vedeny rozvody elektřiny (původní), ale elektroměr je odpojen. Na pozemku je odpadní jímka a dvě zděné podzemní nádrže využitelné pro svod dešťové vody. Vytápění budovy je kamny na tuhá paliva. K chatě patří zahrada a zděná terasa s venkovním krbem.

Pozemek: 393,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,98
K7 Vliv pozemku	1,03
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Cena

700 000 Kč

Celkový koeficient Kc

0,93



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 00124

Upravená cena

651 000 Kč

Název: Rekreační chata Nové Strašecí

Popis: Na prodej rekreační chata nacházející se v obci Nové Strašecí. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Vnitřní prostory tvoří místnost, půdní prostor a terasa. Střecha budovy je pultová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 408 m². Chata je vybavená elektřinou o síle 230 V a 380 V, dále rozvodem veřejného vodovodu, ten však není přiveden do chaty. Vytápění budovy je lokální na tuhá paliva. K chatě patří zahrada.

Pozemek: 408,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,03
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 708548

Cena
880 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,85

Upravená cena
748 000 Kč

Název: Rekreační chata Svinařov

Popis: Na prodej rekreační chata nacházející se v obci Svinařov. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu montované konstrukce. V chatě se nachází obytná část, kuchyňský kout a oddělené suché WC s umyvadlem. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 401 m². Na zahradu a do chaty je přivedena voda z vodovodního řádu a elektřina. K chatě patří zahrada.

Pozemek: 401,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,20
K7 Vliv pozemku	1,03
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 0017

Cena
575 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,14

Upravená cena
655 500 Kč

Název: Rekreační chata Čelechovice

Popis: Na prodej rekreační chata s dispozicí 2+1 nacházející se v obci Čelechovice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna chaty jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 386 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vlastní studnu a jímku. Vytápění budovy je lokální na tuhá paliva. K chatě patří zahrada a terasa s příslušenstvím. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 386,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,97
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	1,04
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
2440539740

Cena

880 000 Kč

Celkový koeficient K_c

0,86

Upravená cena

756 800 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	651 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	692 820 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	756 800 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	692 820 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	692 820 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chata bez č.p./č.e. Libušín

692 820,- Kč

Porovnávací hodnota

692 820 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 14 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 5, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

690 000 Kč

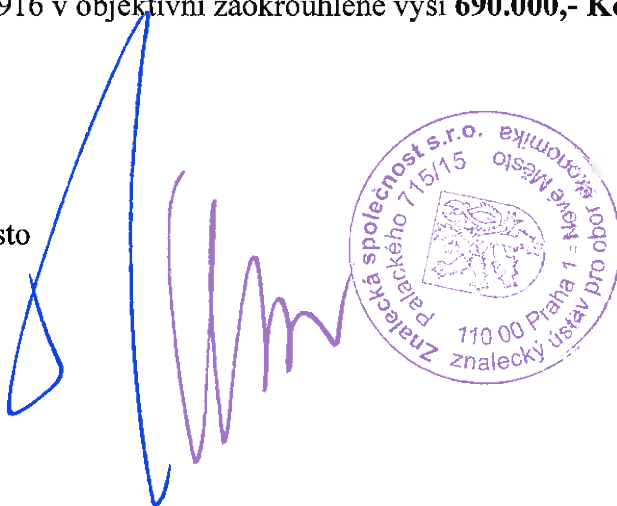
slovy: Šestsetdevadesátisíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou pozemku parc. č. 1900/24 (zahradu) a pozemku parc. č. 1925 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba bez č.p./č.e., způsob využití: jiná stavba, včetně příslušenství, vše v kat. území Libušín, obec Libušín, okres Kladno, zapsáno na LV 916 v objektivní zaokrouhlené výši **690.000,- Kč**.

V Praze 30.10.2019

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



The block contains a handwritten signature in blue ink and a circular purple stamp. The stamp is from 'Znalecká společnost s.r.o.' located at 'Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město'. It also mentions 'znalecký ústav pro obor ekonomika' and features a small logo in the center.

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 Holečková 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-18855 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 916	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1





