

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 2073/88/2016

NEMOVITÁ VĚC: Spoluvlastnický podíl 1/2 pozemkové parcely - zastavěné plochy číslo parcelní 105, jejíž součástí je stavba rekreační chalupy č.e. 8 se všemi součástmi a příslušenstvím, včetně zahrady číslo parcelní 88/1, v katastrálním území obce Senec a spoluvlastnický podíl 1/2 lesní pozemkové parcely číslo parcelní 739/23 s lesním porostem, v katastrálním území obce Lubná, vše okres Rakovník.

Vlastníci stavby: nar. 7.5.1975, Jana Amlerová, Senec č.e. 8, 270 36 Senec, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
nar. 7.8.1976, **Michal Trejbal**, Vojtěcha Lanny 3284, 272 01 Kladno, vlastnictví: podílové, **vlastnický podíl: 1 / 2**
Vlastníci pozemku: nar. 7.5.1975, Jana Amlerová, Senec č.e. 8, 270 36 Senec, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
nar. 7.8.1976, **Michal Trejbal**, Vojtěcha Lanny 3284, 272 01 Kladno, vlastnictví: podílové, **vlastnický podíl: 1 / 2**

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad Praha 1, JUDr. Ivo Luhan

Adresa objednavatele: Karlovo náměstí 17, 120 00 Praha 2

ZHOTOVITEL: Pavel Ulč

Adresa zhotovitele: Třemošná - Záluží 177, 330 11 Třemošná
IČ: 12841668 telefon: 377855074 e-mail: Pavel.Ulc@seznam.cz
377855074

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č.j. 099 EX 6490/14. (ocenění stávajícího stavu)

Datum místního šetření: 16.8.2016 Stav ke dni : 16.8.2016

Za přítomnosti: Podílové spoluvlastnice nemovitosti, paní Jany Amlerové, bytem Senec č.e. 8.

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 22

Počet vyhotovení: 2

V Třemošné - Záluží, dne 20.8.2016

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu 1/2 pozemkové parcely - zastavěné plochy číslo parcelní 105, jejíž součástí je stavba rekreační chalupy č.e. 8 se všemi součástmi a příslušenstvím, včetně zahrady číslo parcelní 88/1, v katastrálním území obce Senec a spoluvlastnického podílu 1/2 lesní pozemkové parcely číslo parcelní 739/23 s lesním porostem, v katastrálním území obce Lubná, vše okres Rakovník, za účelem exekučního řízení vedeného pod č.j. 099 EX 6490/14, k datu 16.8.2016.

Základní pojmy a metody ocenění

- metoda porovnávací

Při porovnávací metodě se jedná o vyhodnocení cen nedávno **nabízených** nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena předmětné nemovitosti, se zohledněním současné situace na trhu srovnatelných nemovitostí.

Pokud ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nejsou k dispozici údaje o skutečně realizovaných cenách stejného, případně podobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění pro určení ceny obvyklé, nelze tedy zjistit cenu obvyklou a bude pak zjištěna tržní hodnota (odhad realizované ceny) na základě porovnání v množině nabídkových cen realitní inzerce, které budou objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec ve skutečnosti realizovaným. Ze zkušeností a statistiky vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen v realitní inzerci se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitostí mezi 10 - 20 % hodnoty z požadované ceny nad skutečně realizovanou. Takto zjištěnou tržní hodnotu je možné považovat za cenu obvyklou dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

- obvyklá cena - tržní

Jedná se o cenu, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytnutí 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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.

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (obecné, tržní) ceny použita následující metodika.

Tržní hodnotu nelze v žádném případě spočítat, respektive nelze ji vyčíslit nějakým exaktním způsobem, přestože v oceňovací praxi se vyskytují jisté exaktní způsoby pro její stanovení. Tyto způsoby či postupy je třeba chápat pouze a jen jako nápomocné, sloužící k tomu, aby znalec mohl vyslovit názor na obvyklou cenu tržní (tržní hodnotu) majetku na základě nějakých podpůrných údajů. Obvyklá cena (tržní hodnota) je vždy názor, nikoliv dogmaticky vypočtená částka.

Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení obvyklé ceny zohledněna jeho nižší obchodovatelnost, v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto

celku. V první řadě je nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách realitní trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což značně ztěžuje nejen jejich vlastní prodej, ale i samotné ocenění těchto nemovitostí.

Metodicky se pro stanovení obvyklé ceny vychází ze vzorků podobných srovnatelných nemovitostí nabízených k prodeji, nebo již zrealizovaných prodejů. Obecně se tedy vychází z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitostí, avšak nemovitostí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnickém podílu více osob, není nijak neobvyklý, tak se vesměs jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitostech, až na velmi vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů nemovitostí. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitostech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitosti jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitosti, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitosti spočívajícím v naprosté většině absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodu není celá nemovitost, ale pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovitosti značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitosti, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovitosti 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 vždy spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitosti, se následně v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitost. V tomto důsledku je i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu. Například u spoluvlastnického podílu 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovitosti, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitosti atd. Stejně je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby. 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 daleko větší.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitosti samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do stanovené obvyklé ceny spoluvlastnického podílu.

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu na nemovitosti nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako podíl velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vydělit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, LV.č. 163 pro katastrální území obce Senec, vyhotovený dne 2.5.2016
- kopie katastrální mapy v měř. 1:1000 pro katastrální území obce Senec, vyhotovená dne 2.5.2016 pod č. PU - 1214/2016-212
- kupní smlouva sepsaná v Praze dne 6.5.2007, právní účinky vkladu vznikly ke dni 28.11.2007,

rozhodnutím sp. zn. V-4100/2007-212

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, LV. č. 316 pro katastrální území obce Lubná, vyhotovený dne 2.5.2016
- kopie katastrální mapy v měř. 1:1000 pro katastrální území obce Lubná, vyhotovená dne 2.5.2016 pod č. PU - 1214/2016-212
- lesní hospodářská osnova Rakovník, z.o. Lužná s platností 1.1.2013 - 31.12.2022
- mapa vlastnického separátu LHO Rakovník, LHC: 102801 s platností 1.1.2013 - 31.12.2022
- usnesení soudního exekutora JUDr. Ivo Luhana, sepsané v Praze dne 30.6.2016 pod č.j. 099 EX 6490/14-72
- vyrozumění o provedení ohledání nemovitosti znalcem, sepsané v Třemošné-Záluží dne 1.8.2016, zaslané na adresu povinného
- realitní inzerce podobných srovnatelných nemovitostí inzerovaná na internetovém portálu Sreality.cz
- informace, výměry a skutečnosti zjištěné na místě znalcem dne 16.8.2016, kdy bylo provedeno zevrubné ohledání předmětné nemovitosti bez účasti povinného, ovšem za strohé asistence podílové spoluvlastnice nemovitosti, paní Jany Amlerové

Místopis

Povinný se na znalce stanovený termín ohledání předmětné nemovitosti i přes zasloupanou písemnou výzvu nedostavil. Vzhledem k této skutečnosti nebyly povinným sděleny případné další důležité informace mající eventuelně vliv na celkovou obvyklou cenu. Znalecký posudek je proto zpracován dle zjištěných skutečností a základních informací získaných při vlastním zevrubném ohledání nemovitosti znalcem od podílové spoluvlastnice nemovitosti paní Jany Amlerové, dále pak informací získaných na internetových stránkách Obecního úřadu Senec, předložených výše uvedených podkladů a především informací získaných u renomovaných realitních kanceláří působících v dané lokalitě.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☒ lesy	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☐ / ☒ kanalizace	Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	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: ☐ širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace

Celkový popis

1. Oceňované nemovitosti, pozemkové parcely - zastavěná plocha číslo parcelní 105, jejíž součástí je stavba rekreační chalupy č.e. 8 se všemi součástmi a příslušenstvím, včetně zahrady číslo parcelní 88/1, jsou situovány východně od centrální části intravilánu katastrálního území obce Senec. Situování nemovitosti je patrné z kopie katastrální mapy pro katastrální území obce Senec, v měř. 1:1000, jenž je přílohou znaleckého posudku. Přístup k nemovitosti je z jihovýchodu po zpevněné místní komunikaci. V dané části obce je dle zjištěných informací možnost napojení na veřejný rozvod vody, zemního plynu a rozvod elektro, obecní kanalizační řád je v současné době teprve ve výstavbě.

Obec Senec čítající cca 250 obyvatel má velmi omezenou občanskou vybavenost, možnost kulturního, sportovního a společenského vyžití, jsou zde rovněž celkem velmi omezené lukrativní pracovní možnosti. Obec má dále rovněž omezené dopravní spojení autobusovou dopravou. Za vyšší občanskou vybaveností, kulturním, společenským a sportovním vyžitím, vyššími úřady a institucemi a lukrativnějšími pracovními příležitostmi, je nutno cestovat zejména do spádové obce

Lubná, vzdálené cca 1 km a zejména okresního města Rakovník, vzdáleného cca 6 km do jeho centra.

Životní prostředí je v dané lokalitě nenarušené jakýmkoliv škodlivým průmyslovým provozem.

Okolní zástavbu přímého okolí oceňované nemovitosti tvoří rodinné domy podobného stáří, podobného technického i morálního stavu, údržby a standardu užívání.

Předmětná oceňovaná nemovitost není dle zjištěných skutečností pronajímána, je užívána podílovou spoluvlastnicí - paní Janou Amlerovou ke stálému rodinnému bydlení.

Hlavním objektem pro zjištění ceny je tedy spoluvlastnický podíl 1/2 pozemkových parcel - zastavěné plochy číslo parcelní 105, jejíž součástí je stavba rekreační chalupy č.e. 8 se všemi součástmi a příslušenstvím, včetně zahrady číslo parcelní 88/1, v katastrálním území obce Senec.

2. Oceňovaná nemovitost, lesní pozemková parcela číslo parcelní 739/23 s lesním porostem, je situována jihovýchodně od intravilánu katastrálního území obce Lubná, na samém okraji jejího katastrálního území. Situování nemovitosti je patrné z kopie katastrální mapy pro katastrální území obce Lubná, v měř. 1:1000 a mapových leteckých snímků daného území, jenž jsou přílohou znaleckého posudku. Přístup k předmětné oceňované nemovitosti je pouze přes pozemky jiných vlastníků. V dané části obce, není dle zjištěných informací, možnost napojení na žádné inženýrské sítě. Dotčená pozemková parcela je dle zjištěných skutečností určena k plnění funkce lesa, k čemuž je ke dni ocenění také užívána. Oceňovaná lesní pozemková parcela je porostlá smíšeným, převážně borovým a poté modřínovým a dubovým lesním porostem - viz: lesní hospodářská osnova v příloze znaleckého posudku.

Hlavním objektem pro zjištění ceny je tedy spoluvlastnický podíl 1/2 lesní pozemkové parcely číslo parcelní 739/23 a výměře 1 651 m² s lesním porostem, v katastrálním území obce Lubná.

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
☒ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	☐ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
☐ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	☒ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
☒ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou	
☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území	☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení:	
☒ Zástavní právo	
☒ Exekuce	
Ostatní rizika: nejsou	

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

2. LV.č. 316 - k.ú. Lubná.

2.1. Ocenění pozemků

2.1.1 Lesní pozemek č.p. 739/23.

2.2. Ocenění trvalých porostů

2.2.1 Lesní porost na lesní pozemkové parcele č.p. 739/23.

Obsah tržního ocenění majetku

1. LV.č. 163 - k.ú. Senec.

1.1. Porovnávací ocenění

1.1.1 Zastavěná plocha č.p. 105 se stavbou rekreační chalupy č.e. 8.

2. LV.č. 316 - k.ú. Lubná.

2.1. Ocenění pozemků

2.1.1 Lesní pozemek č.p. 739/23 s lesním porostem.

OCENĚNÍ

Pro objekty bez zařazení do částí použito zařídění:

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Senec u Rakovníka:

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., 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 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

2. LV.č. 316 - k.ú. Lubná.

2.1. Ocenění pozemků

2.1.1 Lesní pozemek č.p. 739/23.

Dle údajů na LV.č. 316 pro katastrální území obce Lubná se jedná o níže uvedený lesní pozemkovou parcelu s lesním porostem. Její situování je patrné z kopie katastrální mapy v měř. 1:1000 a mapových leteckých snímků daného území obce, jež jsou přílohou znaleckého posudku. Technická vybavenost daného území je popsána v úvodní části znaleckého posudku viz. Celkový popis, odst. 2.

Ocenění

Lesní pozemek oceněný dle § 7

Název	Parcelní číslo	SLT	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
lesní pozemek	739/23	3S6	1 651,00	6,00		6,00	9 906,00
Lesní pozemek oceněný dle § 7 - celkem 1 651,00 m ²							9 906,-

Lesní pozemek č.p. 739/23. - zjištěná cena = **9 906,- Kč**

2.2. Ocenění trvalých porostů**2.2.1 Lesní porost na lesní pozemkové parcele č.p. 739/23.**

Na lesní pozemkové parcele číslo parcelní 739/23 se nachází níže uvedené druhy lesního porostu - viz. LHO v příloze znaleckého posudku.

Lesní porosty: § 40 - § 43 .

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí [roků]	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]
Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]			Věkový hodnot. faktor fa		Opravný faktor fuv
Jednotková cena: Ha=[(Au-c)*fa(případně*1/fuv)+c]*Ba*Z						
borovice lesní	50	4	9,000	110	1 651	80
34,69		19,43		0,810		0,968
Ha=[(34,69-19,43)*0,810*1/0,968+19,43]*9,00*80 % = 23,1834 Kč/m²						38 275,79
Věkový koeficient lesního porostu: [1,00 - (Obmýtlí - Stáří) * 0,005]						* 0,700
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):						* 1,000
borovice lesní - celkem						= 26 793,05

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí [roků]	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]
Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]			Věkový hodnot. faktor fa		Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha=[(Au-c)*fa(\text{případně} \cdot 1/fuv)+c]*Ba*Z$						Cena
modřín evropský	50	2	9,000	110	1 651	10
61,18		17,77		0,522		0,909
$Ha=[(61,18-17,77)*0,522*1/0,909+17,77]*9,00*10 \text{ \%} = 3,8429 \text{ Kč/m}^2$						6 344,63
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$					*	0,700
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):					*	1,000
modřín evropský - celkem					=	4 441,24

Název	Stáří [roků]	Bonita	Zakmen. Ba	Obmýtlí [roků]	Výměra V [m2]	Zast. Z [%]
Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]			Věkový hodnot. faktor fa		Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha=[(Au-c)*fa(\text{případně}*1/fuv)+c]*Ba*Z$						
dub letní	50	5	9,000	110	1 651	10
				(min 120)		
65,41		30,70		0,274		
$Ha=[(65,41-30,70)*0,274+30,70]*9,00*10\% = 3,6189 \text{ Kč/m}^2$						5 974,80

Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (\text{Obmýtlí} - \text{Stáří}) * 0,005]$	*	0,650
Koeficient prodejnosti (dle příl. č.):	*	1,000
dub letní - celkem	=	3 883,62
Celkem - lesní porosty	=	35 117,91 Kč
Lesní porost na lesní pozemkové parcele č.p. 739/23. - zjištěná cena = 35 117,91 Kč		

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. LV.č. 163 - k.ú. Senec.

1.1. Porovnávací ocenění

1.1.1 Zastavěná plocha č.p. 105 se stavbou rekreační chalupy č.e. 8.

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	158,00 m ²
Zastavěná plocha:	401,00 m ²
Plocha pozemku:	1 162,00 m ²

Popis oceňované nemovité věci

Přízemní podsklepená samostatně stojící rekreační chalupa č.e. 8 s nedokončeným podkrovím a sedlovou střechou, je postavena na zastavěné ploše číslo parcelní 105, východně od centrální části intravilánu obce Senec. Rekreační chalupa je situována podélnou osou a hřebenem střechy ve směru jihozápad - severovýchod, vstupem na severozápadní podélné straně. Situování oceňované nemovitosti je patrné z kopie katastrální mapy v měř. 1:1000, jež je přílohou znaleckého posudku.

Povinný se na znalce stanovený termín ohledání předmětné nemovitosti i přes zaslání písemnou výzvu znalce nedostavil. Vzhledem k této skutečnosti nebyla předmětná nemovitost znalci zpřístupněna pro vlastní podrobné ohledání a nebyly povinným sděleny případné další důležité informace mající eventuelně vliv na její výslednou obvyklou cenu.

Dle strohých informací získaných od podílové spoluvlastnice nemovitosti, obsahuje předmětná rekreační chalupa v přízemí vstupní chodbu, kuchyni, obývací pokoj, ložnici, dětský pokoj, koupelnu a WC. Podkroví prý není stavebně dokončeno a není tudíž dosud užíváno ke svému účelu. Sklep obsahuje technické zázemí chalupy.

Dle zevrubného ohledání nemovitosti se jedná o zděnou samostatně stojící podsklepenou rekreační chalupu s dosud nedokončeným podkrovím a sedlovou střechou, zakrytou nově položenou taškovou krytinou s osazenými úplnými klempířskými konstrukcemi, bez bleskosvodu. Fasádní omítka je původní dvouvrstvá, lokálně opadána a s viditelnými režnými zazdívkami původních okenních a dveřních otvorů. Okna jsou osazena již nová dřevěná typu euro. Rekreační chalupa je dle prohlášení podílové spoluvlastnice napojena na veřejný rozvod vody, zemního plynu a rozvod elektro. Ostatní konstrukce, vnitřní vybavenost rekreační chalupy a její přesný technický a morální stav, není bez podrobného ohledání předmětné nemovitosti znalce možné stanovit. Pro výpočet obvyklé ceny uvažují vzhledem k zevrubnému ohledání se standardním technickým stavem, standardem užívání a vybaveností rekreační chalupy.

Z celkového pohledu ve srovnání se stejným druhem podobných srovnatelných staveb v dané oblasti se jedná o celkem průměrnou nemovitost, dle zevrubného ohledání trvale užívanou ke

svému účelu, ovšem v dosud probíhající nedokončené rekonstrukci.

Hlavním objektem pro zjištění ceny je tedy spoluvlastnický podíl 1/2 pozemkových parcel - zastavěné plochy číslo parcelní 105, jejíž součástí je stavba rekreační chalupy č.e. 8 se všemi součástmi a příslušenstvím, včetně zahrady číslo parcelní 88/1, v katastrálním území obce Senec.

Srovnatelné nemovité věci

Název: Rodinný dům - Senec I.

viz. popis v inzerátu realitní kanceláře č. 1.

Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,90	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Zdroj:		Sreality.cz	
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,90	7 714
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
140,00 m ²	370 m ²	1 200 000 Kč	8 571 Kč/m ²

Název: Rodinný dům - Lubná.

viz. popis v inzerátu realitní kanceláře č. 2.

Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,90	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Zdroj:		Sreality.cz	
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,90	12 300
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
120,00 m ²	905 m ²	1 640 000 Kč	13 667 Kč/m ²

Název: Rodinný dům - Krakovec.

viz. popis v inzerátu realitní kanceláře č. 3.

Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,90	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Zdroj:		Sreality.cz	
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena KČ/m²
		0,90	16 200
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
100,00 m ²	385 m ²	1 800 000 Kč	18 000 Kč/m ²

Název: Rodinný dům - Petrovice.

viz. popis v inzerátu realitní kanceláře č. 4.

Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,90	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
Zdroj:		Sreality.cz	
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena KČ/m²
		0,90	12 000
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
90,00 m ²	1 021 m ²	1 200 000 Kč	13 333 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena		7 714 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena		12 054 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena		16 200 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena		12 054 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		158,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		1 904 532,- Kč
spoluvlastnický podíl		
	* 1,00 / 2,00 =	952 266,00
snížující koeficient prodeje pouze spoluvlastnického podílu	* 0,80 =	761 812,80
Výsledná porovnávací hodnota		761 813 Kč

2. LV.č. 316 - k.ú. Lubná.

2.1. Ocenění pozemků

2.1.1 Lesní pozemek č.p. 739/23 s lesním porostem.

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Přehled srovnatelných pozemků:							
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	Výměra [m²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m²]	Koeficient celkový [K _c]	Upravená cena [Kč/m²]		
Lokalita: Lesní pozemek - Šípy.							
KRC: 0,95	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:	4 671	60 723	13,00	0,95	12,35		
Popis pozemku: viz. popis v inzerátu realitní kanceláře č. 1.							
Lokalita: Lesní pozemek - Velká Buková - Kalubice.							
KRC: 0,95	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:	16 575	390 000	23,53	0,95	22,35		
Popis pozemku: viz. popis v inzerátu realitní kanceláře č. 2.							
Lokalita: Lesní pozemek - Pšovlky.							
KRC: 0,95	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:	30 519	1 129 203	37,00	0,95	35,15		
Popis pozemku: viz. popis v inzerátu realitní kanceláře č. 3.							
Lokalita: Lesní pozemek - Malinová.							
KRC: 0,95	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:	16 653	383 019	23,00	0,95	21,85		
Popis pozemku: viz. popis v inzerátu realitní kanceláře č. 4.							
Průměrná jednotková cena						22,93 Kč/m²	

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
lesní pozemek	739/23	1 651	23,00	37 973
Obvyklá cena před korekcí ceny				37 973
spoluvlastnický podíl				
				* 1,00 / 2,00 =
				18 986,50
Celková výměra pozemků		1 651	Hodnota pozemků	18 987
			celkem	

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

2. LV.č. 316 - k.ú. Lubná.

2.1. Ocenění pozemků

2.1.1 Lesní pozemek č.p. 739/23. 9 906,00 Kč

2.2. Ocenění trvalých porostů

2.2.1 Lesní porost na lesní pozemkové parcele č.p. 739/23 35 118,00 Kč

LV.č. 316 - k.ú. Lubná. - celkem 45 024,00 Kč

2. LV.č. 316 – k.ú. Lubná – spoluvlastnický podíl ½ 22 512,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. LV.č. 163 - k.ú. Senec.

1.1. Porovnávací ocenění

1.1.1 Zastavěná plocha č.p. 105 se stavbou rekreační chalupy č.e. 8. 761 813,00 Kč

2. LV.č. 316 - k.ú. Lubná.

2.1. Ocenění pozemků

2.1.1 Lesní pozemek č.p. 739/23 s lesním porostem. 19 000,00 Kč

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu ½ - LV.č. 163	762 000,- Kč
slovy: Sedmsetšedesátdvatisíc Kč	

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu ½ - LV.č. 316	22 500,- Kč
slovy: Dvacetdvatisícpětset Kč	

V Třemošné - Záluží 20.8.2016

Pavel Ulč
Třemošná - Záluží 177
330 11 Třemošná

Znalecká	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského
-----------------	---

doložka:	soudu v Plzni ze dne 2.11.1998 č.j. Spr. 1251/98 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.
-----------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2073/88/2016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 88/2016.