

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 888-177/2020

NEMOVITÁ VĚC: Ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na pozemku p.č.st.146, jehož součástí je objekt bydlení č.p.97, včetně pozemku p.č.586/2, příslušenství a trvalých porostů (LV č.525), k.ú.Vitice, obec Vitice, okres Kolín,

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Kolín, obec Vitice, k.ú. Vitice
Adresa: Vitice 97, 281 06 Vitice

VLASTNICKÉ ÚDAJE:

Marta Vosecká, č. p. 97, 281 06 Vitice, LV: 525, podíl: 2 / 6
Martin Vosecký, č. p. 106, 282 01 Tuchoraz, LV: 525, podíl: 1 / 6
Tomáš Vosecký, č. p. 97, 281 06 Vitice, LV: 525, podíl: 3 / 6

OBJEDNATEL: EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 29135419

Adresa: Čimická 780/61, 181 00 Praha 8

ZHOTOVITEL: ZUOM, a.s.

Adresa: Chelčického 686, 533 51 Pardubice
IČ: 02777339 telefon: 735 038 308 e-mail: info@zuom.cz
DIČ: CZ02777339 fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účel dražby



OBVYKLÁ CENA

ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2

1 300 000 Kč

Stav ke dni: 18.08.2020 Datum místního šetření: 18.8.2020

Za přítomnosti: pana Voseckého

Počet stran: 12 stran Počet příloh: 4 Počet vyhotovení: 2

V Pardubicích, dne 17.09.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti - ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku p.č.st.146, jehož součástí je objekt bydlení č.p.97, včetně pozemku p.č.586/2, příslušenství a trvalých porostů (LV č.525), k.ú.Vitice, obec Vitice, okres Kolín, který si objednala společnost EURODRAŽBY.CZ a.s., jako podklad pro nedobrovolnou dražbu.

Přehled podkladů

Poskytnuté objednatelem posudku :

- výpis z KN LV č. 525 vyhotovený dálkovým přístupem dne 22.6.2020
- skutečnosti zjištěné na místě

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z KN LV č., k.ú.Divišov u Benešova, obec Divišov, okres Benešov :

Vlastník :	Marta Vosecká	2/6
	Martin Vosecký	1/6
	Tomáš Vosecký	3/6
Parcely :	p.č.st.146 308 m ²	zastavěná ploch a nádvoří
	součástí je stavba bydlení č.p.97	
	p.č.586/2 232 m ²	zahrada

Místopis

Vitice je obec nacházející se v okrese Kolín, kraji Středočeském, cca 6 km jihovýchodně od Českého Brodu a silnice č.12 a cca 25 km západně od Kolína. Jedná se o obec s omezenou občanskou vybaveností (obecní úřad, základní škola pro první stupeň, mateřská škola, pošta, obchody, sportoviště). Obec je dostupná autobusy PID z Českého Brodu, Kouřimi, Kolína. V lokalitě a širším sousedství je dostatečné množství pracovních příležitostí. V obci jsou provedené veřejné rozvody vody a elektřiny.

Předmětná nemovitá věc je situovaná v centrální části obce v těsném sousedství obecního úřadu, v lokalitě husté zástavby rodinných domů venkovského charakteru. Je přímo přístupná z průjezdní komunikace obcí. Výborná je dostupnost zastávky autobusu cca 150m.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input 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 - stávající:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Přípojky - budoucí:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input 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:	širší centrum - zástavba RD		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

828/1 obec Vitice

Celkový popis

Nemovitost je tvořena pozemkem p.č.st.146, jehož součástí je objekt bydlení č.p.97. Část stavby stojí na pozemku p.č.586/5, jiného vlastníka (fyzické osoby - rodinný příslušník). Pozemek p.č.586/2 je užívaný jako zahrada s ovocnými porosty. Dům je postavený na SZ hranici pozemku p.č.st.146 a těsně sousedí s objektem obecního úřadu.

Nemovitost je celá oplocená, JV skloněná. Je možnost vjezdu na nádvoří. Nemovitost je napojená na veřejný rozvod elektřiny, vody ze studny na pozemku p.č.586/2. Studna je kopaná, skružená, hl.11.5m. Kanalizace ústí do septiku.

Venkovní úpravy tvoří přípojky inženýrských sítí, včetně šachet a pilířů, dále oplocení uliční z ocelových rámu na podezdívce s vjezdovými vraty a vstupními vrátky, plot zahradní, betonové přístupové schodiště do zádveří, popraskaná betonová plocha. Vše je v průměrném technickém stavu s omezenou údržbou.

Objekt bydlení splňuje definici rodinného domu. Rodinný dům je samostatně stojící nepodsklepený půdorysu tvaru L, s předloženým schodištěm a zádveřím do původní části domu a předloženým rozestavěným zádveřím s přístupem do 2.NP obytné části přístavby. Dům je tvořený původní částí dle sdělení z roku 1927, se zásadními stavebními úpravami z roku 1954. V roce 1968 byla provedena modernizace a vestavba sociálního zařízení a provedení přípojek inženýrských sítí. V roce 1997 byla zahájena dvoupodlažní přístavba, v přízemí s nezávisle z nádvoří přístupnou kotelnou, skladem, dílnou a garáží. Garáž a kotelna s dvoukřídlovými vjezdovými vraty jsou též přístupné z obecního pozemku p.č.586/4. Ve druhém podlaží se nachází obytná část, komunikačně propojená s podkrovím původní části domu. Podkrovní byt je přístupný vnitřním schodištěm z chodby v původní části a nově přímo z nádvoří vnitřním schodištěm, které je k datu místního šetření provizorní.

Přízemní byt obsahuje jednotku 2+1. Podkrovní byt obsahuje jednotku 4+1. Chybí dokončit koupelnu (ve stádiu hrubé stavby), přímý přístup schodištěm, terasu se vstupem z pokoje. Dále není dokončená fasáda přístavby.

Bytové jednotky mají společné inženýrské sítě i ústřední vytápění kotlem na tuhá paliva, vlastní je ohřev teplé vody el. bojlerem. Dům je možný rozdělit na dvě bytové jednotky.

Provedení a vybavení je středního standardu. Projevuje se vzlínání vlhkost na vnitřních stěnách skladu v přístavbě. Původní část domu je morálně i technicky opotřebovaná. Interiér obytné části přístavby je v dobrém technickém stavu.

Nemovitost k předmětnému datu slouží k trvalému bydlení rodinných příslušníků.

Ideální spoluvlastnický podíl se vztahuje k užívání bytové jednotky v podkroví.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: jedná se o stavbu s nedokončenou přístavbou, část objektu je postavená na pozemku p.č.586/5 jiného vlastníka

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: památkově chráněné území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

ANO Ostatní finanční a právní omezení
Komentář: zástavní právo smluvní
zahájení exekuce
exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Ostatní rizika: nejsou
NE Nemovitá věc není pronajímána

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky p.č.st.146 a p.č.586/2

Pozemky jsou přístupné ze zpevněné obecní komunikace. Pozemek p.č.st.146 je z větší části zastavěný objektem bydlení a kolnou, část slouží jako předzahrada. Pozemek p.č.586/2 je užíván jako oplocená zahrada.

Metoda:

V předmětné lokalitě a okolí se stavební pozemky nabízí v rozpětí 600-700 Kč/m².
540 m² x 650 Kč/m² = 351 000 Kč

Hodnota: 350 000,-Kč

Pozemky p.č.st.146 a p.č.586/2 = 350 000,- Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

Objekt bydlení

Věcná hodnota dle THU

Metoda věcné hodnoty

Odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci, snížených o opotřebení (věcná hodnota stavby). Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, položkovým rozpočtem, za pomoci agregovaných položek nebo pomocí technicko hospodářských ukazatelů (THU) – jednotkových cen za 1m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy, apod. Opotřebení je vypočítáno lineární metodou.

Pro výpočet věcné hodnoty byly použity ukazatele průměrné orientační ceny na měrnou a účelovou jednotku (THU) společnosti RTS v CÚ 2020 pro domky rodinné jednobytové, svislé nosné konstrukce zděné z cihel, tvárnic, bloků ve výši 6515,- Kč/m³.

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

I.NP-původní část

	plocha	koef	užitná plocha
Výčet místností:			
zádveří	5,20 m ²	1,00	5,20 m ²
chodba	7,30 m ²	1,00	7,30 m ²
kuchyně+jídelní kout	13,50 m ²	1,00	13,50 m ²
pokoj	18,00 m ²	1,00	18,00 m ²
pokoj	12,00 m ²	1,00	12,00 m ²

koupelna	4,50 m ²	1,00	4,50 m ²
WC	1,50 m ²	1,00	1,50 m ²
kotelna	16,70 m ²	1,00	16,70 m ²
sklep	1,50 m ²	1,00	1,50 m ²
garáž	30,20 m ²	0,00	0,00 m ²

80,20 m²

2.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
pokoj-původní část	20,30 m ²	1,00	20,30 m ²
pokoj-původní část	18,40 m ²	1,00	18,40 m ²
kuchyně-původní část	11,20 m ²	1,00	11,20 m ²
sprchový kout-původní část	0,64 m ²	1,00	0,64 m ²
chodba-původní část	2,30 m ²	1,00	2,30 m ²
WC-původní část	0,80 m ²	1,00	0,80 m ²
WC-původní část	0,80 m ²	1,00	0,80 m ²
chodba-přístavba	6,80 m ²	1,00	6,80 m ²
technická místnost-přístavba	0,65 m ²	1,00	0,65 m ²
WC-přístavba	0,95 m ²	1,00	0,95 m ²
koupelna-přístavba	6,34 m ²	1,00	6,34 m ²
rozestavěná koupelna-přístavba	6,34 m ²	1,00	6,34 m ²
pokoj-přístavba	19,20 m ²	1,00	19,20 m ²
ložnice-přístavba	15,00 m ²	1,00	15,00 m ²

109,72 m²

189,92 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP-původní část	20,90*6,2+7,4*3,5+4,4*1,9+3,7*2,0 =	171,24	2,35 m
2.NP	20,90*6,2+7,4*3,5 =	155,48	2,40 m
		326,72 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	Vrchní stavba	$(20,90*6,2)*(4,8+1,1/2)+(7,4*3,5)*6,2+(4,4*1,9)*2,7+(3,7*2,0)*2,5 =$	894,91
Obestavěný prostor - celkem:			894,91 m³

Konstrukce	Popis	Rozestavěnost
1. Základy	betonové pasy, v přístavbě dodatečně izolované	100 %
2. Zdivo	zděné kce smíšené zdivo, přístavba plynosilikátové tvárnice	90 %
3. Stropy	s rovným podhledem	100 %
4. Střecha	sedlová, pultová, krov dřevěný, vázaný	90 %
5. Krytina	pálená, hliníkový plech	100 %
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	100 %

7. Vnitřní omítky	nezjištěno	100 %
8. Fasádní omítky	břizolit, přístavba bez omítky	40 %
9. Vnější obklady		100 %
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	80 %
11. Schody	železobetonové, nátěr	100 %
12. Dveře	náplňové do ocelových zárubní, dřevěných rámu, posuvné dveře	100 %
13. Okna	dřevěná zdvojená, špaletové, plastové	100 %
14. Podlahy obytných místností	PVC, plovoucí podlaha, OSB desky	100 %
15. Podlahy ostatních místností	PVC, keramická dlažba	90 %
16. Vytápění	ÚT kotlem na tuhá paliva	100 %
17. Elektroinstalace	světelný i motorový proud, Al a Cu	95 %
18. Bleskosvod		100 %
19. Rozvod vody	studená a teplá	90 %
20. Zdroj teplé vody	2x el.bojler	100 %
21. Instalace plynu	chybí	100 %
22. Kanalizace	běžný rozvod	90 %
23. Vybavení kuchyně	1x linka, el.sporák, dřez, 1x linka, el.sporák s skloker.deskou, digestoř, dřez	100 %
24. Vnitřní vybavení	1x umyvadlo, vana, 1x sprchový kout	60 %
25. Záchod	2x WC s horní nádrží, 1x WC kombi	100 %
26. Ostatní	nezjištěno	100 %
Rozestavěnost celkem		91,94 %

Jednotková cena	6 515 Kč/m ³
Množství	894,91 m ³
Reprodukční cena	5 830 306 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	413 952	413 952	7,16
2. Zdivo	22,30	1 300 158	1 300 158	22,50
3. Stropy	8,40	489 746	489 746	8,48
4. Střecha	5,20	303 176	303 176	5,25
5. Krytina	3,20	186 570	186 570	3,23
6. Klempířské konstrukce	0,80	46 642	46 642	0,81
7. Vnitřní omítky	6,20	361 479	361 479	6,26
8. Fasádní omítky	3,10	180 739	180 739	3,13
9. Vnější obklady	0,40	23 321	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	134 097	134 097	2,32
11. Schody	2,40	139 927	139 927	2,42
12. Dveře	3,30	192 400	192 400	3,33
13. Okna	5,20	303 176	303 176	5,25
14. Podlahy obytných místností	2,20	128 267	128 267	2,22
15. Podlahy ostatních místností	1,10	64 133	64 133	1,11
16. Vytápění	4,40	256 533	256 533	4,44
17. Elektroinstalace	4,10	239 043	239 043	4,14

18. Bleskosvod	0,60	34 982	34 982	0,61
19. Rozvod vody	3,00	174 909	174 909	3,03
20. Zdroj teplé vody	1,80	104 946	104 946	1,82
21. Instalace plynu	0,50	29 152	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	163 249	163 249	2,83
23. Vybavení kuchyně	0,50	29 152	29 152	0,50
24. Vnitřní vybavení	5,10	297 346	297 346	5,15
25. Záchod	0,40	23 321	23 321	0,40
26. Ostatní	3,60	209 891	209 891	3,63
Upravená reprodukční cena			5 777 833 Kč	
Množství			894,91 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			6 456 Kč/m ³	

		Současný stav	Budoucí stav
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]		171
Užitná plocha (UP)	[m ²]		190
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]		894,91
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]		6 456
Rozestavěnost	[%]	91,94	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 976	6 456
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 311 782	5 777 507
Stáří	[roků]	66	66
Další životnost	[roků]	61	61
Opotřebení	[%]	50,00	50,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	2 655 891	2 888 754

Výpočet porovnávací hodnoty

Porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc

Porovnávací metoda

Porovnání s prodejními cenami obdobných nemovitostí, které odráží situaci na trhu, tzv. srovnávací hodnota. Vzhledem k existujícímu trhu s obdobnými nemovitostmi je tato metoda dobře aplikovatelná. Nabídka obdobných nemovitostí výrazně převyšuje nad poptávkou.

Jako porovnávací nemovitosti byly použity vybrané rodinné domy, obdobné velikosti, aktuálně nabízené realitními kanceláři. S přihlédnutím k umístění porovnávaných nemovitostí a jejich stavu, jsem názoru, že jsou obchodovatelné a pro srovnávací metodu použitelné. V tomto případě lze provést pro stanovení porovnávací ceny nemovitosti orientační propočet prostřednictvím cen za 1 m² užitné plochy.

Užitná plocha:	189,92 m ²
Obestavěný prostor:	894,91 m ³
Zastavěná plocha:	171,24 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Rodinný dům

Lokalita: Dobré Pole u Vitic
Popis: samostatně stojící zděný rodinný dům, nádvoří, zahrada
veřejný rozvod vody, elektřiny, kanalizace do jímky
vytápění ÚT kotlem na tuhá paliva
vybavení středního standardu
dobrý technický stav

Pozemek: 1 150,00 m²

Užitná plocha: 170,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,98
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: realitní server

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 300 000	170,00	13 529	0,75	10 147

Název: Rodinný dům

Lokalita: Třebovle

Popis: samostatně stojící zděný rodinný dům
veřejný rozvod elektřiny, kanalizace, voda ze studny
vytápění ÚT kotlem na tuhá paliva
po rekonstrukci

Pozemek: 1 100,00 m²

Užitná plocha: 145,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	0,98
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: realitní server

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 790 000	145,00	26 138	0,76	19 865

Název: Rodinný dům

Lokalita: Hřiby, Vitice

Popis: ideální polovina samostatně stojícího zděného rodinného domu
dvougenerační RD - společné podzemní podlaží, garáž
byt 3+1/terasa ve 2.NP
veřejný rozvod vody, elektřiny

vybavení středního standardu
průměrný technický stav

Pozemek: 938,00 m²

Užitná plocha: 110,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 0,90

K2 Velikosti objektu 1,00

K3 Poloha 1,03

K4 Provedení a vybavení 1,00

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku 0,98

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 0,90



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 400 000	110,00	12 727	0,82	10 436

Minimální jednotková porovnávací cena	10 147 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	13 483 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	19 865 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Stanovená jednotková cena **14 000 Kč/m²**

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 189,92 m²

Výsledná porovnávací hodnota 2 658 880 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota	2 658 880 Kč
Věcná hodnota	3 238 754 Kč

Silné stránky

stabilizovaná lokalita
dosah zeleně

Slabé stránky

ideální spoluvlastnický podíl
omezené inženýrské sítě
těsné sousedství domu
nedokončená přístavba
část stavby na pozemku jiného vlastníka

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Výsledná - obvyklá cena (hodnota) je odhadnuta s ohledem na všechny aspekty. Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné výsledné ceny odlišovat. Cenu obvyklou nelze stanovit přesným číslem, cenu obvyklou lze na základě analýzy trhu jen odhadnout (nejpravděpodobněji bude oscilovat v níže uvedeném odhadnutém rozmezí obvyklé ceny).

Obvyklou cenou se ve smyslu definice uvedené v §2, odst.1 zákona č.151/1997Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) 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 se do její výše 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.

Analýza trhu

Jedná se o nemovitost, se kterou se běžně obchoduje.

Volba oceňovacích přístupů pro zjištění obvyklé ceny

Z hlediska zjištění obvyklé ceny přistupujeme k nemovitosti převážně s ryze komerčním pohledem.

Odhad tržní hodnoty využívá obvykle tří hlavních přístupů vycházejících :

- z nutných pořizovacích nákladů na nákup pozemků a realizaci výstavby tzv.nákladový přístup, jehož výsledkem je věcná (nákladová) hodnota.
- z předpokládaných výnosů tj.z budoucího prospěchu, který je možno od nemovitosti očekávat tzv.výnosová hodnota. Tato metoda je založena na výnosech z pronájmu nemovitosti.

- z porovnání s prodejními cenami obdobných nemovitostí, které odráží situaci na trhu, tzv. srovnávací hodnota. Vzhledem k existujícímu rozsáhlému trhu s obdobnými nemovitostmi je tato metoda dobře aplikovatelná.

Každá z těchto metod hodnotí nemovitost z určitého hlediska, má své klady a zápory, různý stupeň přiblížení k obvyklé ceně. U tohoto druhu standardně obchodované nemovitosti se k obvyklé ceně nejvíce přibližuje hodnota porovnávací.

Obvyklá cena pozemku p.č.st.146, jehož součástí je objekt bydlení č.p.97, včetně pozemku p.č.586/2, příslušenství a trvalých porostů (LV č.525), k.ú.Vitice, obec Vitice, okres Kolín, se k předmětnému datu pohybuje pravděpodobně v rozpětí 2,4 - 2,8 mil.Kč, při vyjádření jedinou hodnotou :

Obvyklá cena

2 700 000 Kč

slovy: Dvamilionysedmsettisíc Kč

Obvyklá cena ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2

1 300 000 Kč

slovy: Jedenmiliontřístatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.11

Závěr

Nemovitost byla celá zpřístupněná.

Nemovitost je oceněna jako prázdná, bez závazků.

V Pardubicích 17.09.2020

Vypracoval : **Ing. Pavel Čoudek**

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav

Ing. Jan Mikloško

Ředitel společnosti

Znalecká doložka:

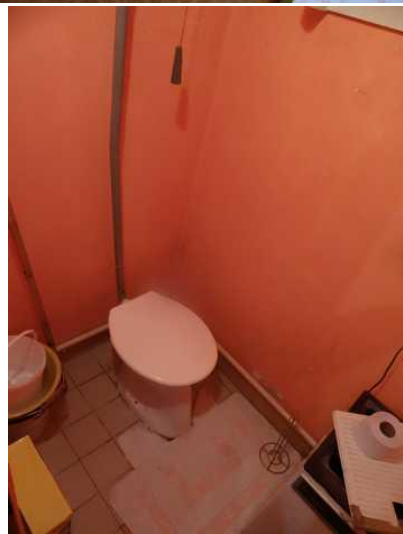
Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 888-177/2020 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace nemovitosti	4
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí LV č.525	3
Kopie katastrální mapy	1

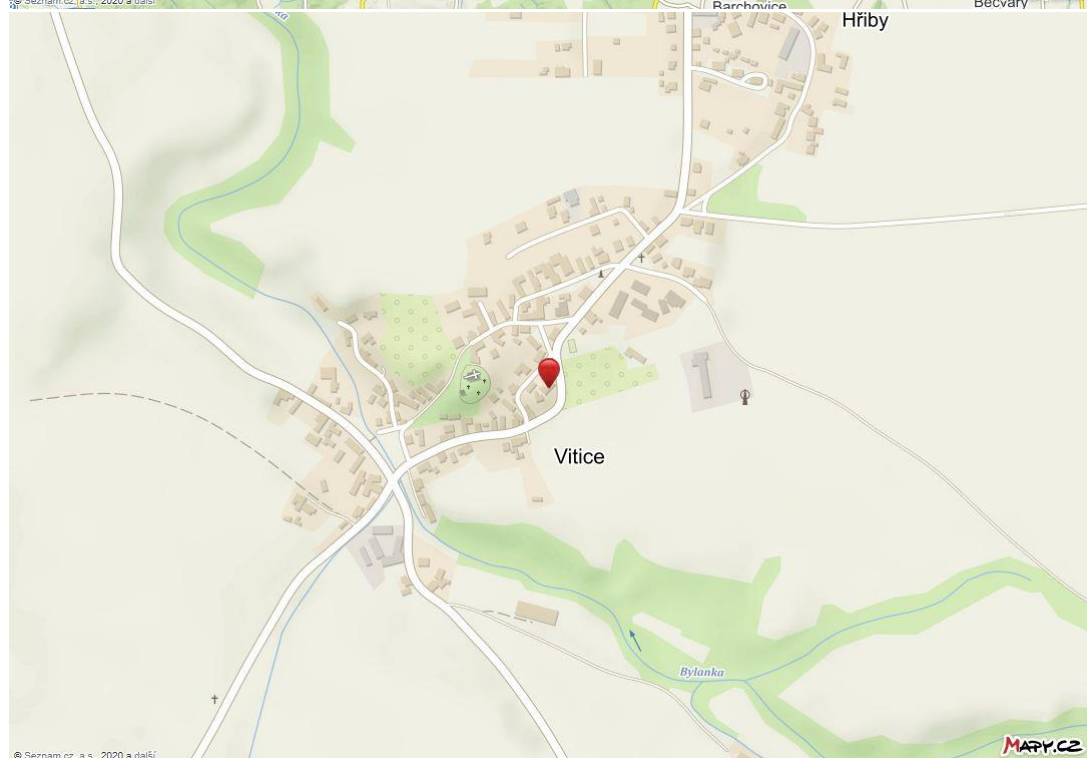
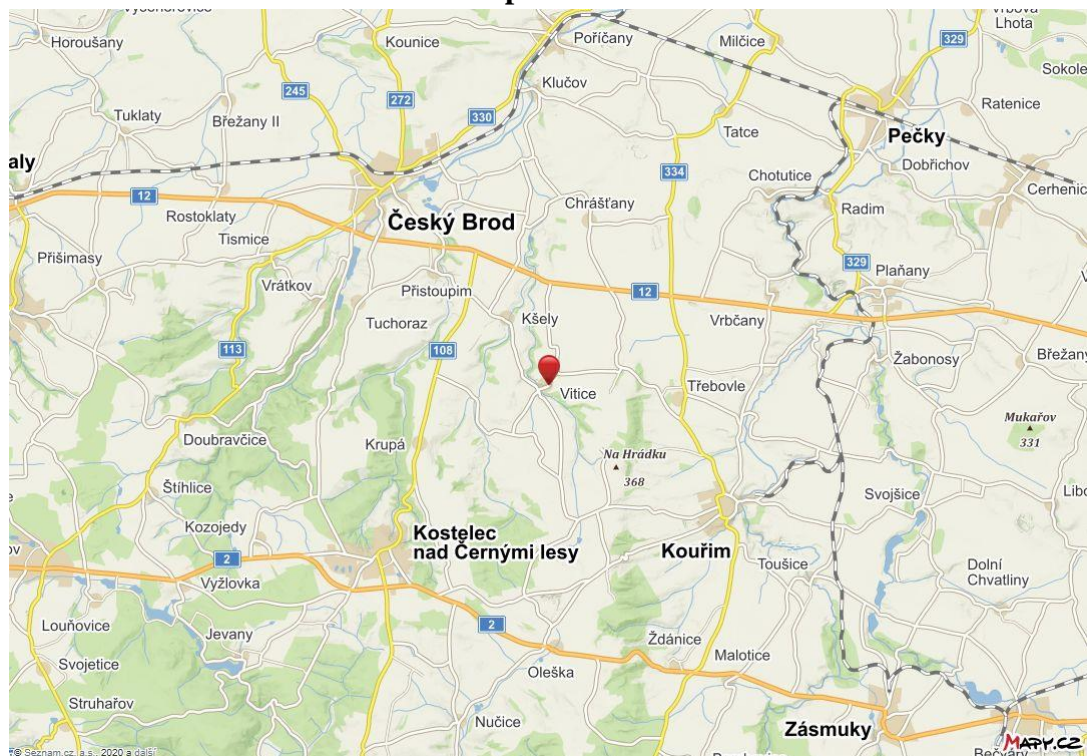








Mapa oblasti



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.06.2020 10:55:02

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 533866 Vitice
 Kat.území: 782831 Vitice List vlastnictví: 525
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vosecká Marta, č.p. 97, 28106 Vitice		2/6
Vosecký Martin, č.p. 106, 28201 Tuchoraz		1/6
Vosecký Tomáš, č.p. 97, 28106 Vitice		3/6

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 146	308	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území
Součástí je stavba: Vitice, č.p. 97, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 146				
586/2	232	zahrada		památkově chráněné území, zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů vzniklých na základě Smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru, které vzniknou do 14.4.2050 až do celkové výše 2.400.000,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 146, Parcela: 586/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.0989406401/1 ze dne 20.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2015 16:34:13. Zápis proveden dne 19.05.2015; uloženo na prac. Kolín

V-4887/2015-204

Pořadí k 27.04.2015 16:34

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh zřízené na dobu trvání zástavního práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.0989406401/1 ze dne 20.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2015 16:34:13. Zápis proveden dne 19.05.2015; uloženo na prac. Kolín

V-4887/2015-204

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého zřízené na dobu trvání zástavního práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.0989406401/1 ze dne 20.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2015 16:34:13. Zápis proveden dne 19.05.2015; uloženo na prac. Kolín

V-4887/2015-204

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.06.2020 10:55:02

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 533866 Vitice
Kat.území: 782831 Vitice List vlastnictví: 525
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- o **Zákaz zatížení**
zřízené na dobu trvání zástavního práva
Oprávnění pro
Českomoravská stavební spořitelna, a.s., Vinohradská
3218/169, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO: 49241397
Povinnost k
Parcela: St. 146, Parcela: 586/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.0989406401/1 ze dne
20.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2015 16:34:13. Zápis proveden
dne 19.05.2015; uloženo na prac. Kolín
V-4887/2015-204

Pořadí k 27.04.2015 16:34

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta,
Horní 729/32, 639 00 Brno
Povinnost k
Vosecký Tomáš, č.p. 97, 28106 Vitice, RČ/IČO:
710803/0776

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Brno-město č.
j. 159 EX-00148/2019 -008 ze dne 08.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
09.04.2019 15:58:22. Zápis proveden dne 11.04.2019; uloženo na prac. Kolín
Z-2552/2019-204

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 3/6
Povinnost k
Vosecký Tomáš, č.p. 97, 28106 Vitice, RČ/IČO:

Parcela: St. 146, Parcela: 586/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město č. j.
159 EX-00148/2019 -013 ze dne 09.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
09.04.2019 15:58:17. Zápis proveden dne 15.04.2019; uloženo na prac. Kolín
Z-2560/2019-204

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 910/1977.
POLVZ:6/1978 Z-12100006/1978-204
Pro: Vosecká Marta, č.p. 97, 28106 Vitice RČ/IČO:
o Rozhodnutí o dědictví D 1381/1988.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.
strana 2

Kopie katastrální mapy

