

ZNALCKÝ POSUDEK

číslo 925-214/2020

NEMOVITÁ VĚC: pozemek p.č.st.564, jehož součástí je objekt rodinné rekreace č.e.387, včetně pozemku p.č.738/49, příslušenství a trvalých porostů (LV č.317), k.ú.Vlkančice, obec Vlkančice, okres Praha-východ

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Vlkančice, k.ú. Vlkančice
Adresa: Vlkančice, 281 63 Vlkančice

VLASTNÍK: Sandra Háhová

Adresa: Palackého 1300/23, 586 01 Jihlava

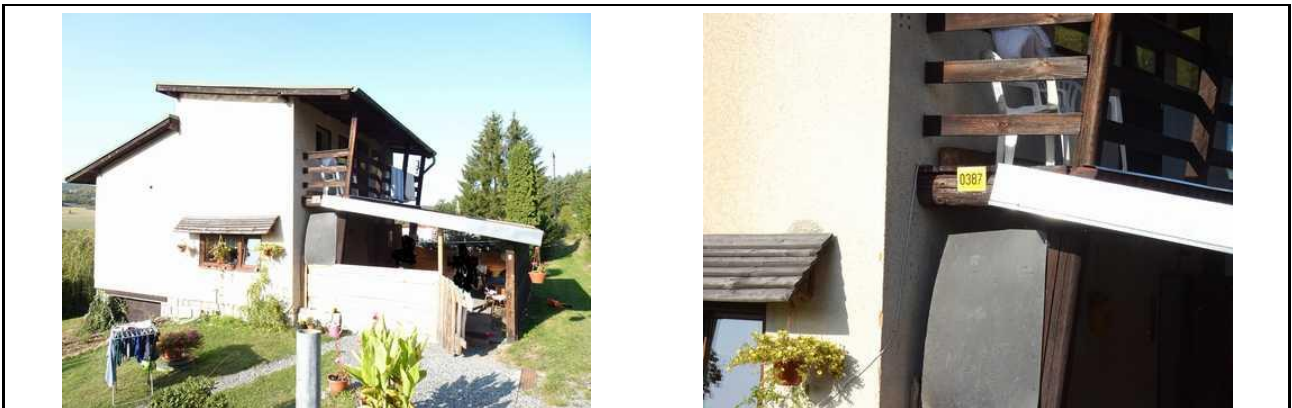
OBJEDNATEL: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČO: 29135419

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 nedobrovolné dražby (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

2 600 000 Kč

Stav ke dni: 21.9.2020

Datum místního šetření: 21.9.2020

Za přítomnosti: užívatelky nemovitosti

Počet stran: 9 stran

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

V Pardubicích, dne 26.10.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitosti - pozemku p.č.st.564, jehož součástí je objekt rodinné rekreace č.e.387, včetně pozemku p.č.738/49, příslušenství a trvalých porostů (LV č.317), k.ú.Vlkančice, obec Vlkančice, okres Praha-východ, který si objednala společnost EURODRAŽBY.CZ a.s., jako podklad pro nedobrovolnou dražbu.

Přehled podkladů

Poskytnuté objednatelem posudku :

- výpis z KN LV č.317 vyhotovený dálkovým přístupem dne 16.6.2020
- odhad obvyklé ceny nemovitosti č.61/61/2009 vypracovaný M.Vehovským dne 2.7.2009
- skutečnosti zjištěné na místě

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z KN LV č.317, k.ú.Vlkančice, obec Vlkančice, okres Praha-východ :

Vlastník : Háhová Sandra

Místopis

Vlkančice jsou obec nacházející se v okrese Praha-východ, kraji Středočeském, cca 10 km severně od města Sázava, cca 10 km jižně od pověřené obce města Kostelec nad Černými lesy, cca 23 km jihovýchodně od obce s rozšířenou působností města Říčany, cca 16 km severně od odbočky 34 dálnice D1 a cca 45 km od hranice hl.města Prahy.

Jedná se o obec s minimální občanskou vybaveností (obecní úřad, restaurace, koupaliště). Obcí prochází silnice III. třídy. Obec je dostupná autobusovou linkovou dopravou ze Stříbrné Skalice, Kostelce nad Černými lesy. V lokalitě je omezené množství pracovních příležitostí.

Předmětná nemovitá věc je situovaná rekreační osadě situované cca 500m jihovýchodně od hranice zastavěné části obce. Lokalita je přístupná úzkou zpevněnou komunikací, na kterou navazuje nezpevněná část. Část přístupové komunikace je ve vlastnictví fyzických osob, bez právního ošetření. Předmětná nemovitost je umístěná v severovýchodní části lokality. Zastávka autobusu je ve větší vzdálenosti cca 750m.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input 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 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:	okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku:	<input type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input checked="" type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

738/124	Obec Vlkančice
738/122	Obec Vlkančice
1063	Obec Vlkančice
1086/23	fyzická osoba
783	fyzická osoba

Celkový popis

Nemovitost je tvořena pozemkem p.č.st.564, jehož součástí je stavba rodinné rekreace č.e.387. Pozemek p.č.738/49 obklopuje dům. Je užíván jako zahrada. Nachází se na něm krytá veranda přistavěná k JZ uliční fasádě chaty, přístřešek užívaný jako kryté stání pro osobní automobil v J rohu pozemku, bazén, venkovní úpravy a trvalé porosty. Veranda a přístřešek nejsou v katastrální mapě zaneseny.

Nemovitost JZ, SZ a SV sousedí s obdobnými rekreačními objekty. Z ulice není oplocená. Pozemky jsou SZ od komunikace skloněné. Nemovitost je pravděpodobně napojená na veřejný rozvod elektřiny. Voda je pravděpodobně přivedena ze studny, kanalizace svedena do žumpy dle podkladové dokumentace.

Jedná se o samostatně stojící zděnou podsklepenou rekreační chatu s jedním nadzemním podlažím a podkrovím s pultovou střechou

Dispozice dle podkladové dokumentace :

1.PP - garáž, sklep, technická místnost

1.NP - chodba, kuchyně, obývací pokoj, WC, koupelna, podkroví - 3 pokoje

Vytápění je dle dokumentace křbovými kamny, ohřev vody el.bojlerem. Ostatní nezjištěno.

Technický stav je dle náhledu dobrý. Objekt je dle podkladové dokumentace užívaný od roku 1981.

Vně viditelné konstrukce jsou v dobrém technickém stavu. Venkovní úpravy dle náhledu z přístupové komunikace tvoří přípojky inženýrských sítí, opěrné zidky, zpevněné a nezpevněné plochy, venkovní bazén, dřevěný přístřešek. Studna je vrtaná. Dle náhledu jsou v dobrém technickém stavu.

Nemovitost k předmětnému datu pravděpodobně slouží k bydlení.

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	Obestavěný prostor	382 = 382,00
Obestavěný prostor - celkem:		382,00 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Podezdívka jen u typu I	obložená kamenem
3. Obvodové stěny	zděné kce, obvodové tl.45cm
4. Stropy	s rovným podhledem
5. Zastřešení	krov dřevěný, střecha pultová
6. Krytina	plechová
7. Klempířské konstrukce	úplné
8. Úprava povrchů	nezjištěno
9. Schodiště	nezjištěno
10. Dveře	nezjištěno
11. Okna	pravděp.dřevěné
12. Podlahy	nezjištěno
13. Vytápění	křbovými kamny
14. Elektroinstalace	světelná a motorová
15. Rozvod vody	standardní
16. Zdroj teplé vody	el.bojler
17. Rozvod propan-butanu	nezjištěno

18. Kanalizace	standardní
19. Záchod	standardní
20. Okenice	
21. Vnitřní vybavení	nezjištěno
22. Ostatní	nezjištěno

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
 ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
 Komentář: v katastrální mapě není zakreslena krytá veranda
 přístup přes pozemky jiného vlastníka, bez právního řešení

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
 Komentář: zástavní právo smluvní

OCENĚNÍ

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 nemovitosti obdobné technologie a 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 užité plochy.

Užitná plocha:	92,00 m ²
Obestavěný prostor:	382,00 m ³

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rekreační chata
Lokalita:	Stříbrná Skalice
Popis:	samostatně stojící zděná chata inženýrské sítě : elektřina, vodovod, voda ze studny, kanalizace do žumpy vytápění : kamna na tuhá paliva

ohřev vody : el.bojler
technický stav : průměrný

Pozemek: 558,00 m²

Užitná plocha: 96,00 m²

Použité koeficienty:

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



Zdroj: realitní server

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 995 000	96,00	20 781	1,15	23 898

Název: **Rekreační chata**

Lokalita: Stříbrná Skalice

Popis: samostatně stojící zděná chata

zateplená fasáda

společné užívání bazénu, tenisového kurtu, parkoviště

inženýrské sítě : elektřina, voda ze studny, kanalizace do septiku

vytápění : ÚT tuhá paliva, krbová kamna

ohřev vody : el.bojler

technický stav : velmi dobrý

možnost celoročního užívání

Pozemek: 295,00 m²

Užitná plocha: 90,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,02
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,98



Zdroj: realitní server

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 630 000	90,00	29 222	0,94	27 469

Název: **Rekreační chata**

Lokalita: Vlkančice

Popis: samostatně stojící dřevěná chata se zděnými přístavbami

letní kuchyně, zděná garáž s terasou, přístřešek na dřevo, dřevník,

fasáda zateplená, solární panely na střeše

inženýrské sítě : elektřina, voda ze studny, kanalizace do jímky

vytápění : tepelné čerpadlo, krb
 ohřev vody : el.bojler
 technický stav : velmi dobrý

Pozemek: 1 579,00 m²
Užitná plocha: 75,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,95
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]
3 300 000	75,00	44 000	0,72	31 680

Název: Rekreační chata

Lokalita: Samechov

Popis: samostatně stojící zděná chatová osada
 zahradní domek, kolna
 inženýrské sítě : elektřina, voda ze studny, kanalizace do septiku
 vytápění : kamna na tuhá paliva
 ohřev vody : el.bojler
 technický stav : průměrný, možnost celoročního obývání

Pozemek: 939,00 m²
Užitná plocha: 90,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,02
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realitní server

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 649 000	90,00	29 433	0,88	25 901

Minimální jednotková porovnávací cena	23 898 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	27 237 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	31 680 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Stanovená jednotková cena **28 000 Kč/m²**

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	92,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	2 576 000 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota

2 576 000 Kč

Silné stránky

dobrá dostupnost hl.města Prahy
zděná technologie
možnost celoročního užívání

Slabé stránky

hustá zástavba
přístup přes právně neošetřené pozemky
omezené inženýrské sítě v lokalitě

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 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 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.564, jehož součástí je objekt rodinné rekreace č.e.387, včetně pozemku p.č.738/49, příslušenství a trvalých porostů (LV č.317), k.ú.Vlkančice, obec Vlkančice, okres Praha-východ, se k předmětnému datu pohybuje pravděpodobně v rozpětí 2,4 - 2,8 mil.Kč, při vyjádření jedinou hodnotou :

Obvyklá cena

2 600 000 Kč

slovy: Dvamilionyšestsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.14

Závěr

Nemovitost je oceněna jako prázdná, bez závazků.

Nemovitost nebyla zpřístupněna, proto bylo provedeno pouze vnější ohledání nemovitosti, doplněné informacemi z podkladové dokumentace. Byly posuzovány pouze vnější viditelné konstrukce. Znalec upozorňuje, že se předpokládané konstrukce, vybavení, zařízení stavby a technický stav interiéru může od skutečnosti i výrazněji odlišovat. Stav nemovité věci byl uvažován jako průměrný.

V Pardubicích 26.10.2020

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.

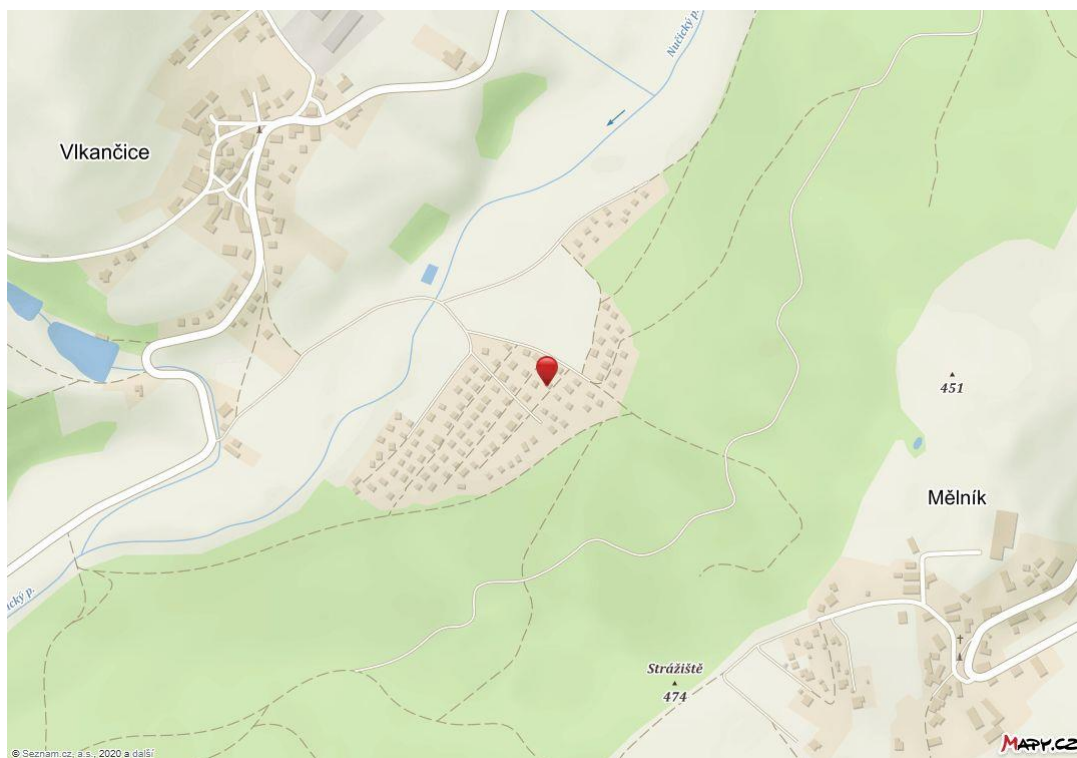
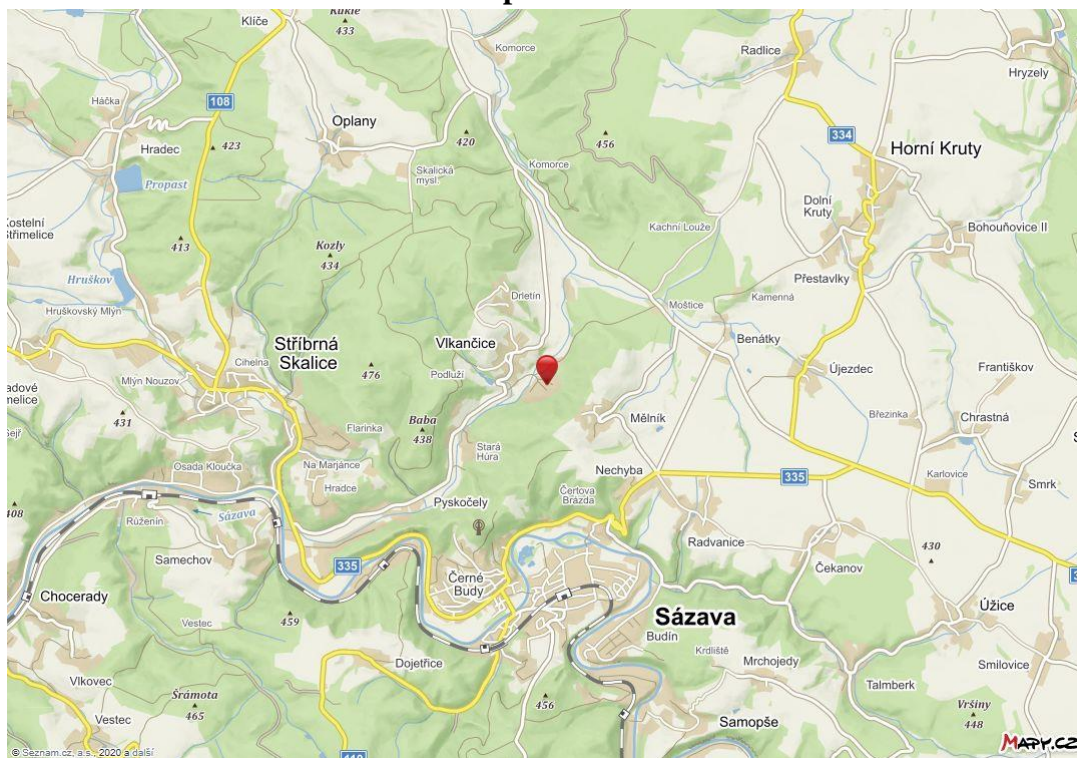
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí LV č.1448	2
Snímek katastrální mapy	1



Mapa oblasti



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.06.2020 11:35:03

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 533874 Vlkančice
 Kat.území: 783943 Vlkančice List vlastnictví: 317
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Háhová Sandra, Palackého 1300/23, 58601 Jihlava		

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 564	54	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Vlkančice, č.e. 387, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 564				
738/49	405	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	

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 pohledávky ve výši 2.552.125,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: St. 564, Parcela: 738/49

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 8900/251661-01/09/01-004/00/R ze dne 06.08.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.08.2009.
 V-3961/2009-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 30.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.08.2009.

V-4072/2009-204

Pro: Háhová Sandra, Palackého 1300/23, 58601 Jihlava

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Kopie katastrální mapy

