

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 264/17

o obvyklé ceně podílu id. 1/2 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 983/4, pozemku p.č. 983/21, součástí je stavba: Velká Chuchle, č.e. 37, rodinná rekreace, pozemku p.č. 983/32, s příslušenstvím, zapsaných na LV číslo 292, katastrální území Velká Chuchle, obec Praha, okres Hlavní město Praha a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář
soudní exekutor
Na Plískavě 1525/2
102 00 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Exekuční řízení č.j. 003 EX 5360/11-43

Dle 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 07.12.2017 znalecký posudek vypracoval:

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Hranicích 12.12.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně podílu id. 1/2 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 983/4, pozemku p.č. 983/21, součástí je stavba: Velká Chuchle, č.e. 37, rodinná rekreace, pozemku p.č. 983/32, s příslušenstvím, zapsaných na LV číslo 292, katastrální území Velká Chuchle, obec Praha, okres Hlavní město Praha a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Chata zahrádkářská
Adresa předmětu ocenění: Nad Radotínem 37
110 00 Praha, Velká Chuchle
LV: 292
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Velká Chuchle
Počet obyvatel: 1 267 449
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **6 371,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 07.12.2017 za přítomnosti paní Jany Vašíčkové a souseda, který si nepřál zveřejnit v posudku jméno.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN ze dne 28.11.2017, LV číslo 292, k.ú. Velká Chuchle
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastníky prohlídky
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- www.sreality.cz, www.nemovitosti.eu, www.reality.cz, a další
- informace z cenové mapy pozemků Hlavního města Praha 2017

5. Vlastnické a evidenční údaje

Kadlec Ladislav, Kozičín 30, 26101 Příbram 1/2
Kadlec Václav Jasin, Nad Radotínem č. ev. 37/1, Velká Chuchle, 15900 Praha 5 1/2

Omezení vlastnického práva:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Kadlec Václav Jasin

Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění díla, vodovodní přípojky, právo přístupu za účelem údržby a opravy dle smlouvy ze dne 19.11.2009.

Jiná omezení nebyla zjištěna.

6. Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází v zástavbě rekreačních objektů, v ulici Nad Radotínem. Jedná se o svažitě, oplocené pozemky, na kterém stojí nepodsklepená, přízemí chata. V blízkosti se nachází elektrické vedení vysokého napětí. Příjezd je po nezpevněné komunikaci.

Při ocenění nebyly nemovitosti přístupné v plném rozsahu přístupné a proto se vycházelo z informací sdělených účastníky prohlídky a sousedem. V době prohlídky se v chatě nacházela osoba, která nereagovala na volání znalce a neumožnila prohlídku (kouřilo se z komína chaty). Zaměření bylo provedeno laserovým měřidlem DISTO z ulice, některé míry a vybavení bylo odhadnuto.

Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
 - porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
 - výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Chata
2. Pozemky
3. Trvalé porosty

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Na pozemcích byla vytvořena skládka všeho nepotřebného.	I	-0,20
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Havířov a katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s lyžařskými středisky kategorie 4 až 5 hvězdiček nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,995}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,790}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	-0,01
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,06
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Pozemky jsou svažité. Na pozemcích byla vytvořena skládka všeho nepotřebného.	I	-0,20

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,560}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,557}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,442}$$

1. Chata

Nepodsklepená, samostatně stojící chata bez obytného podkroví se nachází na pozemku p.č. 983/21. Je napojena asi na elektřinu, vodovod a žumpu. Objekt je užíván asi 50 let.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází asi dva pokoje.

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

Konstrukce	Provedení
1. Základy	asi betonové
2. Obvodové stěny	asi dřevěné, oboustranně obíjené
3. Stropy	asi s rovným podhledem
4. Krov	sedlový
5. Krytina	eternitové šablony, dožité
6. Klempířské konstrukce	pozinkované
7. Úpravy povrchů	nátěry, poškozené
8. Dveře	dřevěné
9. Okna	dřevěné, jednoduché, dožité
10. Vrata	ne

11. Podlahy	asi prkenné
12. Elektroinstalace	asi 220V

Objekt není udržovaný a velmi podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

V cele objektu jsou venkovní úpravy - přípojky sítí, žumpa a oplocení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Hlavní město Praha, oblast č. 18
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	3 550,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	4,00*7,00	=	28,00 m ²
-------	-----------	---	----------------------

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	28,00 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor

1.NP:	(4,00*7,00)*(2,50)	=	70,00 m ³
zastřešení:	(4,00*7,00)*(2,00)	=	56,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	126,00 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ F
1. Druh stavby: Zahrádkářská chata	I	0,02
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Plochá střecha nebo krov umožňující zřízení podkroví (nevyužito)	II	0,00
4. Napojení stavby na síť: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: Bez zákl. příslušenství	I	-0,10
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.): Snižující hodnotu stavby - U chaty se nachází zbytky kůlny, která je v havarijním stavu.	I	-0,08
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m ²	III	0,03
9. Kriterium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,750 = \mathbf{0,252}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

$$\text{Index trhu s nemovitými věcmi } I_T = \mathbf{0,790}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,560}$$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,550,- \text{ Kč/m}^3 * 0,252 = 894,60 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 126,00 \text{ m}^3 * 894,60 \text{ Kč/m}^3 * 0,790 * 0,560 = 49\,867,15 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

$$= \mathbf{49\,867,15 \text{ Kč}}$$

Chata - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

$$= \mathbf{49\,867,15 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny vlastnickým podílem

$$* \mathbf{1 / 2}$$

Chata - zjištěná cena

$$= \mathbf{24\,933,58 \text{ Kč}}$$

2. Pozemky

Pozemky jsou svažité.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{0,790}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,560}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Ochranné pásmo - V blízkosti se nachází elektrické vedení vysokého napětí.	II	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Pozemky jsou svažité. Na pozemcích byla vytvořena skládka všeho nepotřebného.	I	-0,20

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,770}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,790 * 0,770 * 0,560 = \mathbf{0,341}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------	-------	-----------------------------------

§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří

§ 4 odst. 1	6 371,-	0,341		2 172,51
-------------	---------	-------	--	----------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	983/4	583,00	2 172,51	1 266 573,33
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	983/21	28,00	2 172,51	60 830,28
§ 4 odst. 1	zahrada	983/32	93,00	2 172,51	202 043,43

Stavební pozemky - celkem	704,00			1 529 447,04
---------------------------	--------	--	--	---------------------

Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 529 447,04 Kč
---	---	------------------------

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
---------------------------------	---	-------

Pozemky - zjištěná cena	=	764 723,52 Kč
--------------------------------	---	----------------------

3. Trvalé porosty

Pozemky jsou osázeny neudržovanými trvalými porosty.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 529 447,04
Celková výměra pozemku	m ²	704,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	60,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	130 350,60
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	8 472,79

Trvalé porosty - celkem:		8 472,79 Kč
---------------------------------	--	--------------------

Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	8 472,79 Kč
--	---	--------------------

Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
--	---	-------

Trvalé porosty - zjištěná cena	=	4 236,40 Kč
---------------------------------------	---	--------------------

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno

Na nemovité věci - pozemku p.č. 983/32 vázne věcné břemeno (podle listiny) právo umístění díla, vodovodní přípojky, právo přístupu za účelem údržby a opravy dle smlouvy ze dne 19.11.2009.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku::

Věcné břemeno - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	10 000,- Kč
---	---	--------------------

Úprava ceny vlastnickým podílem

*** 1 / 2**

Ocenění věcného břemene činí

= 5 000,- Kč

C. REKAPITULACE

1. Chata	24 933,60 Kč
2. Pozemky	764 723,50 Kč
3. Trvalé porosty	4 236,40 Kč
Ocenění - celkem:	793 893,50 Kč
Věcná břemena váznoucí na majetku	
1. Věcné břemeno	-5 000,- Kč
Věcná břemena váznoucí na majetku - celkem:	-5 000,- Kč
Výsledná cena po odečtení břemen - celkem:	788 893,50 Kč
Výsledná cena - celkem:	<u>788 893,50 Kč</u>
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	<u>788 890,- Kč</u>

slovy: Sedmsetosmdesátosmtisícsmsetdevadesát Kč

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÉ VĚCI

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje **obvyklou cenou**.

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.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

1. Nákladová
 - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitostí v současných cenách a cena nemovitostí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitostí
2. Porovnávací
 - porovnání oceňované nemovitosti s prodávanými nebo prodanými nemovitostmi
3. Výnosová
 - se používá u nemovitostí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitostí

Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Metoda nákladová - uvedena na předcházejících stránkách ocenění

Atraktivnost daného místa, lokality s přihlédnutím ke kupní síle obyvatelstva, zaměstnanosti v daném regionu, konkrétní umístění, především velikost a rozsah vztažené k okolí, přístupnost apod. je vyjádřena cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu, přičemž již z ceny dle cenového předpisu zohledňuje prodejnost oproti nákladovým cenám koeficient prodejnosti a dle provedené analýzy v daném konkrétním místě, současného stavu na trhu s nemovitostmi, je možno konstatovat, že cena obecná by u předmětných nemovitostí byla upravena koeficientem vlivu.

Metoda porovnávací

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitostí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitosti, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitostmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na servery - nemovitosti.eu, sreality.cz., reality.cz a další .

1. Prodej chaty 24 m2, pozemek 603 m2 Praha 5 - Velká Chuchle

1 000 000 Kč

Nabízíme k prodeji dřevostavbu tepelně izolované chaty na betonových pilotech v zahrádkářské osadě Třešňovka v Praze ve Velké Chuchli. Chata je z roku 1995. Součástí prodeje chaty je i přenechání pronájmu pozemku o výměře 603,5 m2 za roční nájemné. Pitná voda je zavedena do chaty a je i rozvedena po pozemku. Elektrický proud je řešen elektrocentrálou na 220V, nebo pomocí solárních panelů. Chata je rozdělena na obytnou verandu, dále pak na obytnou kuchyň s možností použití jako prostor na spaní. Kuchyňka je vybavena kuchyňskou linkou, sporákem s troubou na propan butan a lednicí, která je též na propan butan. V podkroví je pak možnost spaní – 3 - 4 lůžka. Na verandě jsou umístěna kamna na tuhá paliva. Chata se prodává zařízená. Na pozemku se nachází zděný sklep, domek na nářadí a suché WC, pergola s ohništěm a udírnou, sprcha s ohřevem, houpací lavice s koutkem pro děti. Velmi dobré spojení MHD, občanská vybavenost v okolí.

Celková cena: 1 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize

ID zakázky: 605998

Aktualizace: 25.11.2017

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2

Plocha zastavěná: 29 m²

Užitná plocha: 24 m²

Plocha podlahová: 24 m²

Plocha pozemku: 603 m²

Plocha zahrady: 579 m²

Sklep: 5 m²

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální tuhá paliva

Elektrina: 120V

Doprava: MHD

Komunikace: Neupravená

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

2. Prodej chaty 26 m², pozemek 253 m² Praha 5 - Lipence

595 000 Kč

Nabízíme vám k prodeji jednopodlažní chatu s bezbariérovým přístupem, která se nachází ve vyhledávané lokalitě chatové oblasti Kazín na břehu řeky Berounky v městské části Praha - Lipence. Chata byla nově postavena v roce 2003 a je kompletně dřevěná, strop je zateplen 5 cm polystyrenem a na střeše se nachází Bitumenové vlnité desky. Chata je vytápěna kamny na tuhá paliva a elektrickým infratopením. Do chaty je přivedena elektrina a voda a nachází se zde také pračka a sprcha s ohřevem vody 20 l boilerem. Samostatný záchod se pak nachází vedle zahradního domku na zahradě a je splachovací s jímkou, která je v současné době vyvážena jednou ročně. Chata se nachází na mnoho let pronajatém pozemku jiného vlastníka s ročním nájmem 2.440 Kč. V okolí chaty se nachází restaurace, zastávka MHD, přístaviště a přívoz.

Celková cena: 595 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu

Poznámka k ceně: Včetně daně z nabytí nemovitých věcí

ID zakázky: 7348

Aktualizace: 08.11.2017

Stavba: Dřevěná

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Okraj obce

Typ domu: Přízemní

Podlaží: 1. podlaží z celkem 1

Plocha zastavěná: 28 m²

Užitná plocha: 26 m²

Plocha pozemku: 253 m²

Plocha zahrady: 227 m²

Parkování:

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické

Odpad: Jímka

Elektrina: 230V, 400V

Doprava: Silnice, MHD, Autobus

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná

3. Prodej chaty 25 m², pozemek 432 m² Praha 5 - Lipence

330 000 Kč

Prodej chaty v obci Lipence. Leží na pronajatém pozemku o celkové výměře 432 m². Roční nájemné je 8208,- Kč. Chata je celá ze dřeva a topení je zajištěno krbovými kamny. V roce 2012 proběhla rekonstrukce střechy - nová střešní krytina a okapy. Zahrada je oplocená a upravená z velké části do roviny. Do chaty je zaveden el. proud. V okolí řeka Berounka, lesy a louky. Chata nabízí soukromí a klid. Pražský okruh 4 min. centrum Prahy 15 min. Více informací u makléře.

Celková cena: 330 000 Kč za nemovitost, včetně provize

ID zakázky: 606212

Aktualizace: Včera

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Okraj obce

Typ domu: Přízemní

Podlaží: 1

Plocha zastavěná: 32 m²

Užitná plocha: 25 m²

Plocha podlahová: 25 m²

Plocha pozemku: 432 m²

Plocha zahrady: 400 m²

Parkování: 5

Rok rekonstrukce: 2012

Topení: Lokální tuhá paliva

Elektřina: 120V, 230V

Doprava: Autobus

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky

Vybavení: Částečně

Vyhodnocení porovnávací metody:

Požadované ceny v inzerátech byly upraveny směrem dolů o cca 10-15 %. Na základě výše uvedených porovnání a zhodnocení užitné hodnoty nemovitostí a na základě zvážení všech okolností, zohlednění současné situace, velikosti obce, dosažitelnosti regionálního centra, míry nezaměstnanosti, zájmu investorů o tuto oblast a v současném stavu na trhu s nemovitostmi navrhuji cenu oceňovaných nemovitých věcí ve výši cca 550-650 tisíc. Kč.

Metoda výnosová - nebyla použita.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovité věci:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Práva:

Omezení vlastnického práva:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Kadlec Václav Jasin

Věcné břemeno (podle listiny) právo umístění díla, vodovodní přípojky, právo přístupu za účelem údržby a opravy dle smlouvy ze dne 19.11.2009.

Jiná omezení nebyla zjištěna.

2. Závady:

Závady nebyly zjištěny.

Stanovení obvyklé ceny nemovité věci:

S přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujících obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu nemovité věci

600 000,- Kč

z toho podíl id. 1/2:

300 000,- Kč

slovy: Třistatisíc Kč

Tato hodnota je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitostmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 12.12.2017

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 264/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 264/17.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.11.2017 16:55:02

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 5360/11 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 729213 Velká Chuchle List vlastnictví: 292
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kadlec Ladislav, Kozičín 30, 26101 Příbram	480720/042	1/2
Kadlec Václav Jasin, Nad Radotínem č.ev. 37/1, Velká Chuchle, 15900 Praha 5	470803/114	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
983/4	583	zahrada		zemědělský půdní fond
983/21	28	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Velká Chuchle, č.e. 37, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 983/21				
983/32	93	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístění díla - vodovodní přípojky
právo přístupu za účelem jeho údržby a oprav
dle čl.II.smlouvy a v rozsahu dle GP č.1118-108/2008

Parcela: 983/4

Parcela: 981/5

V-4808/2010-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 12.10.2009. Právní účinky
vkladu práva ke dni 03.02.2010.

V-4808/2010-101

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

právo umístění díla, vodovodní přípojky, právo přístupu za účelem údržby a opravy
dle čl. II smlouvy
dle GP č. 1120-110/2008

Parcela: 983/2

Parcela: 983/32

V-62167/2009-101

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.11.2009. Právní účinky
vkladu práva ke dni 03.12.2009.

V-62167/2009-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/2

Kadlec Václav Jasin, Nad Radotínem č.ev. 37/1, Velká Chuchle, 15900 Praha 5, RČ/IČO: 470803/114

Parcela: 983/21

Z-31060/2016-101

Parcela: 983/32

Z-31060/2016-101

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.11.2017 16:55:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 729213 Velká Chuchle List vlastnictví: 292

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 983/4

Z-31060/2016-101

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 003 EX-5360/2011 34 ze dne 13.07.2016.

Právní účinky zápisu ke dni 14.07.2016. Zápis proveden dne 08.08.2016.

Z-31060/2016-101

o Nařízení exekuce

Mgr. Richard Bednář, Exekutorský úřad Praha 10

Kadlec Václav Jasin, Nad Radotínem č.ev. 37/1, Velká Chuchle, 15900 Praha 5, RČ/IČO: 470803/114

Z-36172/2016-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 80 EXE-612/2011 -10 Obvodní soud Praha 9 ze dne 17.05.2011. Právní účinky zápisu ke dni 19.08.2016. Zápis proveden dne 24.08.2016; uloženo na prac. Praha

Z-36172/2016-101

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví 13 D-720/2015 -93 ze dne 03.06.2016. Právní moc ke dni 03.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 06.06.2016. Zápis proveden dne 13.06.2016.

V-40090/2016-101

Pro: Kadlec Václav Jasin, Nad Radotínem č.ev. 37/1, Velká Chuchle, RČ/IČO: 470803/114
15900 Praha 5

Kadlec Ladislav, Kozičín 30, 26101 Příbram

480720/042

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
983/4	22644	583
983/32	22014	37
	22644	56

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

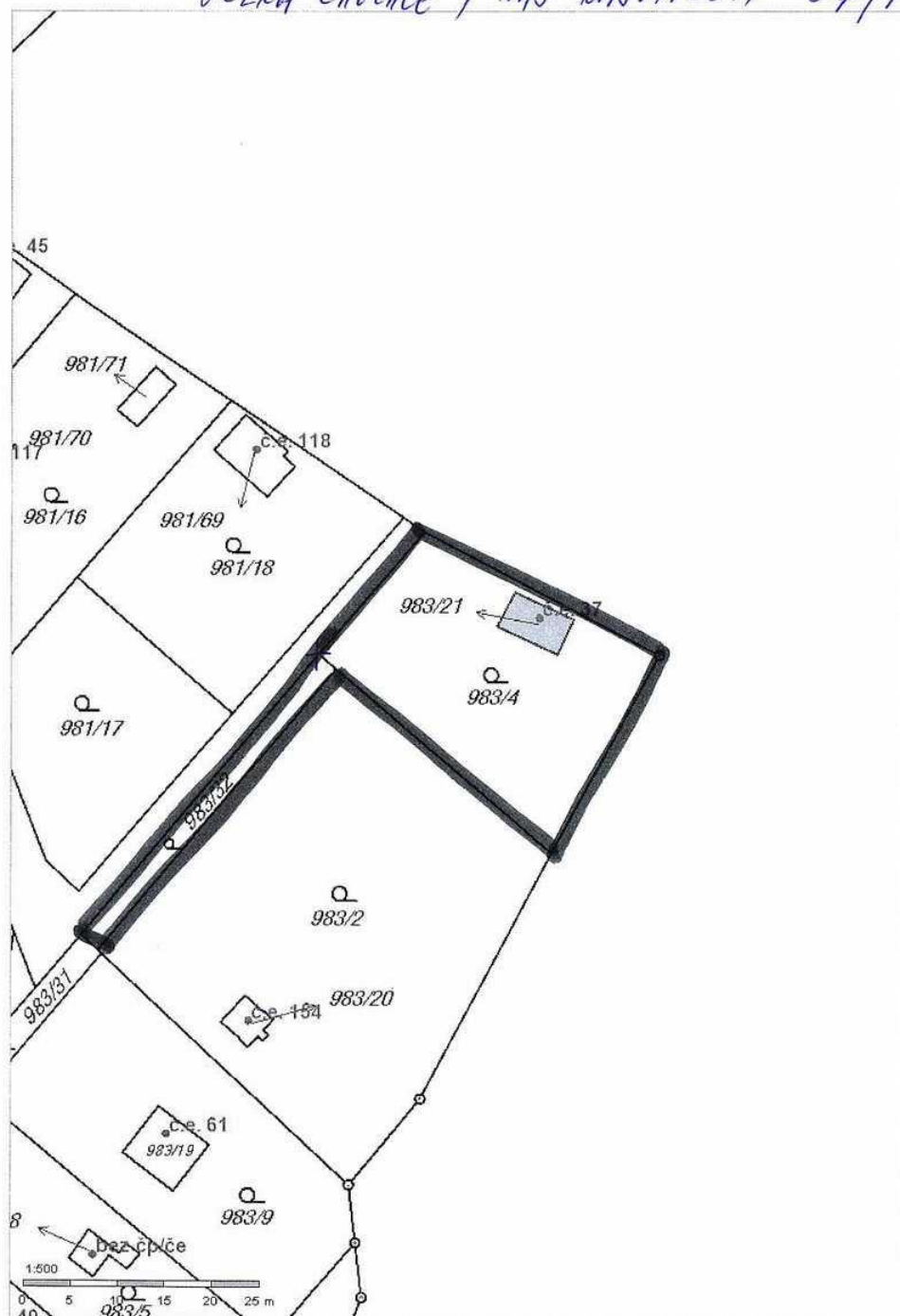
Vyhotoveno: 28.11.2017 17:14:36

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 2

VELKÁ CHUCKLE, NAD KASOVIČEM 37/1 c.č. 1.



50° 00' 06" N
14° 12' 38" E

