

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 256/17

o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 1276, součástí je stavba: Černošice, č.p. 831, rodinný dům, pozemku p.č. 1277, s příslušenstvím, LV číslo 1933, katastrální území Černošice, obec Černošice, okres Praha-západ 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 9311/17-51

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 22.11.2017 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 21 stran textu včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Hranicích 27.11.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 1276, součástí je stavba: Černošice, č.p. 831, rodinný dům, pozemku p.č. 1277, s příslušenstvím, LV číslo 1933, katastrální území Černošice, obec Černošice, okres Praha-západ a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Jiráskova 831
252 28 Černošice
LV: 1933
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-západ
Obec: Černošice
Katastrální území: Černošice
Počet obyvatel: 6 914

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 439,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 850,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.11.2017 za přítomnosti paní Jany Vašíčkové a sousedky, která se nepředstavila.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN ze dne 13.11.2017, LV číslo 1933, k.ú. Černošice
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastnicí prohlídky
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- www.sreality.cz, www.nemovitosti.eu, www.reality.cz a další

5. Vlastnické a evidenční údaje

Beznoska Miroslav, Jiráskova 831, 25228 Černošice

Omezení vlastnického práva:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Beznoska Miroslav

Zástavní právo smluvní

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 - rodinný dům č.p. 831 se nachází v ulici Jiráskova, v zástavbě rodinných domů. Jedná se o rodinný dům a kůlnu, na rovinatých, oplocených pozemcích. Příjezd je po zpevněné asfaltové komunikaci.

Při prohlídce nebyly nemovité věci v plném rozsahu přístupné a proto se vycházelo při ocenění z informací sdělených účastníci prohlídky. Zaměření bylo provedeno laserovým měřidlem DISTO z ulice. Některé míry a vybavení bylo odhadnuto. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znaleci 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 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 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. Rodinný dům
2. Pozemky
3. Trvalé porosty

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: Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
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: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,10
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,155}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované.	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,070}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,236}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,070}$$

1. Rodinný dům

Přízemní, nepodsklepený, samostatně stojící, rodinný dům s obytným podkrovím, se sedlovou se nachází na pozemku p.č. 1276. Je napojen asi na vodovod, elektřinu, plyn a kanalizaci. Objekt byl postaven asi před 80 lety. Během užívání byla provedena přízemní přístavba s pultovou střechou ze západní a severní strany objektu.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází asi chodba, kuchyň, tři pokoje, koupelna a záchod. V podkroví se nachází asi dva pokoje.

Popis konstrukcí a vybavení:

1. Základy	betonové, bez izolace, izolace
2. Zdivo	cihelné
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	sedlová, pultová
5. Krytina	cementová taška, původní, plechová
6. Klempířské konstrukce	pozinkované
7. Vnitřní omítky	vápenné
8. Fasádní omítky	břízolit
9. Vnější obklady	ne

10. Vnitřní obklady	asi keramické
11. Schody	asi dřevěné
12. Dveře	dřevěné
13. Okna	plastové, dřevěné, dožité
14. Podlahy obytných místností	asi dlažby, plovoucí
15. Podlahy ostatních místností	asi PVC, dlažby
16. Vytápění	asi ústřední plynové
17. Elektroinstalace	asi 220 V
18. Bleskosvod	ne
19. Rozvod vody	asi teplé a studené
20. Zdroj teplé vody	asi kombinovaný plynový kotel
21. Instalace plynu	asi ano
22. Kanalizace	asi ano
23. Vybavení kuchyně	asi sporák
24. Vnitřní vybavení	asi umývadlo, vana
25. Záchod	asi splachovací
26. Ostatní	ne

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

V ceně rodinného domu jsou přípojky sítí, zpevněné plochy, oplocení, vrata a vrátka.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha - západ
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	6 077,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	$5,85 \cdot 8,40 + 3,30 \cdot 8,40 + 8,60 \cdot 5,80$	=	126,74 m ²
podkroví:	$5,85 \cdot 8,40$	=	49,14 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	126,74 m ²	3,00 m
podkroví:	49,14 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

1. NP:	$(5,85 \cdot 8,40) \cdot (3,50) + (3,30 \cdot 8,40) \cdot (2,30) + (8,60 \cdot 5,80) \cdot (3,30)$	=	400,35 m ³
zastřešení:	$(5,85 \cdot 8,40) \cdot (3,00 \cdot 0,5) + (3,30 \cdot 8,40) \cdot (0,50 \cdot 0,5) + (8,60 \cdot 5,80) \cdot (0,30 \cdot 0,5)$	=	88,12 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	488,47 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	126,74 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	175,88 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,39	

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² - Vedlejší stavby tvoří kůlna na zahradě o zastavěné ploše do 25 m ² .	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = \mathbf{0,600}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,650 = \mathbf{0,630}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,070**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 6\,077,- \text{ Kč/m}^3 * 0,630 = 3\,828,51 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 488,47 \text{ m}^3 * 3\,828,51 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,070 = 2\,001\,020,14 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 001 020,14 Kč

2. Pozemky

Pozemky jsou rovinaté.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 1,070**

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: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,070 = 1,070$$

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		1 850,-	1,070		1 979,50
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1276	210,00	1 979,50	415 695,-
§ 4 odst. 1	zahrada	1277	510,00	1 979,50	1 009 545,-
Stavební pozemky - celkem			720,00		1 425 240,-

Pozemky - zjištěná cena = 1 425 240,- Kč

3. Trvalé porosty

Na pozemcích u rodinného domu se nacházejí neudržívané trvalé porosty.

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

Celková cena pozemku:	Kč	1 425 240,00
Celková výměra pozemku	m ²	720,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	50,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	98 975,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	6 433,38

Trvalé porosty - zjištěná cena = 6 433,38 Kč

C. REKAPITULACE

1. Rodinný dům	2 001 020,10 Kč
2. Pozemky	1 425 240,- Kč
3. Trvalé porosty	6 433,40 Kč

Výsledná cena - celkem: **3 432 693,50 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **3 432 690,- Kč**

slovy: Třimilionyčtyřicetdvatisícšestsetdevadesát Kč

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

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 nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
2. Porovnávací
 - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
3. 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.

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 nemovitými věcmi je možno konstatovat, že cena obecná by u předmětných nemovitých věcí 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 nemovitých věcí, 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 nemovitých věcí, 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 nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na servery - nemovitosti.cz, sreality.cz, reality.cz a na další.

1. Prodej rodinného domu 141 m², pozemek 558 m² Klidná, Třebotov

3 800 000 Kč

Prodej, rodinný dům. Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům o zastavěné ploše 216 m² a se zahradou 334 m². Dům nabízí v přízemí prostorné zádveří, obývací pokoj, kuchyň, jídelnu a vedle jídelny malou ložnici. V patře je velký pokoj, který lze rozdělit na dva menší. Podlahová plocha místností domu bez sklepů, garáže a techn. místností je 80m². Dům je z části podsklepený. U domu jsou dvě garáže, přístřešek. Na zahradě jsou vzrostlé stromy a další zahradní zděný domek. Dům je napojen na tlakovou kanalizaci, je zaveden plyn a elektřina. Bydlení v přírodě s vynikající dostupností do centra Prahy. Dům se nachází v absolutně klidné části obce Třebotov. Koupi domu lze financovat hypotečním úvěrem, který Vám zdarma zprostředkujeme. Video naleznete na <https://www.youtube.com/watch?v=c30qbv3-olU&feature=youtu.be>.

Celková cena: 3 800 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Poznámka k ceně: Vč. provize a právního servisu, bez daně z nabytí ve výši 4%.

ID zakázky: 595870

Aktualizace: 30.10.2017

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 3 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 216 m²

Užitná plocha: 141 m²

Plocha podlahová: 80 m²

Plocha pozemku: 558 m²

Plocha zahrady: 342 m²

Sklep: 22 m²

Parkování: 2

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální plynové, Lokální tuhá paliva

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V, 400V

Doprava: Silnice

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

Vybavení: Částečně

2. Prodej rodinného domu 125 m², pozemek 482 m² V Lavičkách, Černošice

4 700 000 Kč

Nabízíme k prodeji zděnou chatu s dřevěným prodkrovím v tzv. Toskánském stylu s výhledem na Berounku. Dům lze využívat i k trvalému bydlení či jen rekreaci a není v zátopové oblasti. Jedná se o stavbu na skále, která má svá kouzla. Úžasný interiér, úplný komfort, terasy, příprava na bazén atd. Zahrada je strmější s možností vytvoření plošin. Dům má dispozici 4+kk a dalším zázemím. V prvním podlaží je plně vybavená kuchyně s komorou, prostorný obývací pokoj s krbem, krásnou prostornou terasou a plně vybavenou koupelnou. V druhém patře 3 ložnice, wc, koupelna a terasa. Parkování u domu zatím pro 1 auto. Zelená a klidná lokalita nabízí komfortní bydlení pro náročné klienty. Možnosti sportování - cyklostezka, rybolov, písčná pláž, nedaleko Karlštejn. Zajistíme Vám financování.

Lze financovat Hypoúvěrem Hypocentra Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 940 000,- Kč a měsíční splátkou 13 754,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

Celková cena: 4 700 000 Kč za nemovitost, včetně provize (k jednání)

ID zakázky: 131246

Aktualizace: 21.11.2017

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2

Plocha zastavěná: 56 m²

Užitná plocha: 125 m²

Plocha podlahová: 125 m²

Plocha pozemku: 482 m²

Parkování:

Datum nastěhování: Ihned

Voda: Místní zdroj

Topení: Lokální tuhá paliva, Ústřední elektrické

Odpad: Septik

Elektrina: 230V

Doprava: Vlák, Silnice, MHD, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Energetická náročnost budovy: Třída D - Méně úsporná

Vybavení: Částečně

3. Prodej rodinného domu 110 m², pozemek 1 313 m² Na Pískách, Černošice

5 490 000 Kč

Nabízíme k prodeji ve výhradním zastoupení udržovaný rodinný dům v klidné a tiché části obce Černošice o dispozici 5+1 s obytnou plochou 110 m² s dvěma lodžiemi a s terasou. K domu náleží dvě zděné garáže. Městská část Praha 16 - Radotín s kompletní občanskou vybaveností je vzdálena 5 min autem. Zastávka příměstské linky cca 6 min chůze. Dům má dvě koupelny a dva záchody a je kompletně podsklepen. Sklepení lze účelově využít. Vytápění zajišťuje kotel na tuhá paliva. Na pozemku jímka a studna. Pozemek má výměru 1 313 m². Pro další informace mne neváhejte kontaktovat.

Celková cena: 5 490 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu

ID zakázky: 100

Aktualizace: 23.11.2017

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 144 m²

Užitná plocha: 110 m²

Plocha podlahová: 110 m²

Plocha pozemku: 1313 m²

Plocha zahrady: 1169 m²

Sklep: 50 m²

Garáž: 30

Rok kolaudace: 1991

Voda: Místní zdroj

Topení: Lokální tuhá paliva

Plyn: Individuální

Odpad: Jímka

Telekomunikace: Telefon, Internet

Doprava: Silnice, MHD, Autobus

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně ne hospodárná

Vyhodnocení porovnávací metody:

Požadované ceny v inzerátech byly upraveny směrem dolů o cca 10-15%. Na základě výše uvedených porovnání a zhodnocení užitné hodnoty nemovitých věcí 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 nemovitými věcmi navrhuji cenu oceňovaných nemovitých věcí ve výši cca 2,9-3,4 mil. Kč.

Metoda výnosová - nebyla použita.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:

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

Zahájení exekuce - Beznoska Miroslav

Zástavní právo smluvní

Jiná omezení nebyla zjištěna.

2. Závady:

Nebyly zjištěny.

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí:

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, 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 nemovitých věcí

3 200 000,- Kč

slovy: Třimiliónydvěstětisíc 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 nemovitými věcmi 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 27.11.2017

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. 256/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 256/17.

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 13.11.2017 15:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 9311/17 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539139 Černošice
Kat.území: 620386 Černošice List vlastnictví: 1933
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Beznoska Miroslav, Jiráskova 831, 25228 Černošice	741115/6973	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1276	210	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Černošice, č.p. 831, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 1276				
1277	510	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

dle smlouvy o úvěru č. 1100000336 ve výši 2.000.000,- Kč a příslušenství
budoucí pohledávky, které vzniknou ode dne uzavření Smlouvy o Úvěru do 31.5.2036
do výše 3.000.000,- Kč
budoucí pohledávky, které vzniknou ode dne uzavření Zástavní smlouvy do 31.5.2036
do výše 3.000.000,- Kč

WPB Capital, spořitelni družstvo v Parcela: 1276 V-4200/2011-210
likvidací, Kamenná 835/13, Štýřice, Parcela: 1277 V-4200/2011-210
63900 Brno, RČ/IČO: 25780450

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.05.2011. Právní účinky
vkladu práva ke dni 23.05.2011.

V-4200/2011-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Pliskavě 1525/2,
102 00 Praha 10

Beznoska Miroslav, Jiráskova 831, 25228 Černošice,
RČ/IČO: 741115/6973

Z-19539/2017-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 9311/17-14 k 206 EXE
5874/2017 ze dne 26.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 27.04.2017. Zápis
proveden dne 02.05.2017; uloženo na prac. Praha

Z-19539/2017-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: 1276 Z-2968/2017-210
Parcela: 1277 Z-2968/2017-210

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 003 EX 9311/17-15 ze dne

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.11.2017 15:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539139 Černošice
Kat.území: 620386 Černošice List vlastnictví: 1933
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

26.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 27.04.2017. Zápis proveden dne
03.05.2017; uloženo na prac. Praha-západ

Z-2968/2017-210

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 04.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.08.2010.

V-6355/2010-210

Pro: Beznoska Miroslav, Jiráskova 831, 25228 Černošice

RČ/IČO: 741115/6973

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1277	42210	36
	42312	474

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 Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 13.11.2017 15:17:42

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.
strana 2



GPS 49° 57' 02" N
14° 18' 28" E

