

Znalecký posudek č. 4970/208/2014

O ceně rodinného domu čp. 550 v Sadové ul. v obci Statenice, okr. Praha západ, včetně příslušenství a pozemku

Objednatel posudku:

BFT Management
V Olšinách 16/82
100 00 Praha 10 Strašnice
IČ: 25619055

Účel posudku: tržní hodnota nemovitostí v souvislosti s dražbou

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, podle stavu ke dni 22.9.2014 posudek vypracoval:

Jaroslav Trojánek
K Jezeru 128
251 66 Mirošovice

Posudek obsahuje 13 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Mirošovicích, 24.9.2014

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně rodinného domu čp. 550 v Sadové ul. v obci Statenice, okr. Praha západ včetně příslušenství a pozemku podle stavu ke dni 22.9.2014.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 22.9.2014.

3. Podklady pro vypracování posudku

a/ výpis z LV č. 1008 pro k.ú. Statenice, obec Statenice, okr. Praha západ

b/ snímek katastrální mapy

c/ údaje zjištěné na místě samém

4. Vlastnické a evidenční údaje

Podle části A LV č. 1008 pro k.ú. Statenice, obec Statenice, okr. Praha západ /v příloze znaleckého posudku/

5. Dokumentace a skutečnost

Stavebně - technická projektová dokumentace není k dispozici, nebylo předloženo kolaudační rozhodnutí /pokud je k dispozici/.

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je rodinný dům čp. 550 v Sadové ul. v obci Statenice, okr. Praha západ včetně příslušenství a pozemku /pp.st.č. 813, pp.č. 556/5 a č. 557/8 k.ú. Statenice/, na kterém je rodinný dům s příslušenstvím situovaný.

Rodinný dům se nachází v okrajové části souvislé zástavby obce s přístupem po zpevněné komunikaci, z inženýrských sítí se vyskytuje elektřina, veřejný vodovod, kanalizace a plyn /na tyto sítě je rodinný dům napojen/. Částečně svažitý pozemek je převážně oplocen /vjez do garáže přímo z ulice/ s výhledem do širokého okolí.

Obec Statenice disponuje pouze částečnou občanskou vybaveností /obchod, zdravotní středisko, restaurace, sportovní zařízení/. Hromadná dopravní obslužnost v obci v rámci PID /atobusová doprava/ a i individuální dopravou k hranici hlavního města je velmi dobrá /pouze několikakilometrová vzdálenost/.

Věcná břemena a zástavní práva zapsána příslušném LV, který je přílohou zn. posudku.

7. Obsah posudku

a) Rodinný dům

- b) Venkovní úpravy
- c) Trvalé porosty
- d) Pozemky

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. o oceňování majetku.

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,03
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,00
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost	VII. Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	0,01
7 Hromadná doprava	III. Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	-0,03
8 Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Bez možnosti komerčního využití	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,04
11 Vlivy ostatní neuvedené	III. Vlivy zvyšující cenu	0,20

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,257$$

a) Rodinný dům – § 13

Rodinný dům je samostatně situovaný s jedním podzemním podlažím a dvěmi nadzemními podlažími. Objekt obsahuje jednu bytovou jednotku s rozsáhlejším příslušenstvím. Vnitřní vybavení domu je nadstandardní /viz vnitřní dispozice, konstrukce a vybavení/.

Vnitřní dispozice:

1 PP - vestavěná garáž /dvě stání pro osobní automobil/, technická místnost, WC, místnost bazénu, sauna

1 NP - obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice, WC, šatna, terasa

2 NP - chodba se schodišťovým prostorem, 3* ložnice, koupelna s WC, další koupelna a WC, šatna, terasa

Zastavěná plocha domem 256,50 m².

Konstrukce a vybavení: základy izolované proti zemní vlhkosti, svislé obvodové konstrukce zděné z moderních zdících materiálů běžných parametrů se zateplením v tl. 50 a 60 cm, stropy nespalné s rovným podhledem, střecha převážně valbového typu, částečně plochého charakteru, střešní krytina taškové, klempířské konstrukce z TZ plechu, vnitřní omítky štukové, částečně z vysoce leštěného šuku, vnější štukové na tepelněizolační vrstvě, schody betonové s dřevěným obkladem stupnic, vnitřní obklady keramické v kuchyni, koupelnách, na záchodech, dveře dřevěné masivní osazené pouze částečně, vrata lamelová sekční na dálkové ovládání, okna dřevěná zdvojená charakteru Euro, podlahy ušlechtilá kamenná dlažba, plovoucí dřevěné v masivu z dřeva tropického stromu /Merbau/, vytápění plynové podlahové, elektroinstalace světelná a motorová, bleskosvod, rozvod studené a teplé vody, vnitřní kanalizace do veřejné sítě, zdroj teplé vody v kombinaci s vytápěním, záchody splachovací, oboustanný krb nadstandardního provedení, centrální vysavač, rekuperace.

Doklad o uvedení stavby domu do užívání nebyl znalci předložen.

Stavebně - technický stav: negativním jevem daného rodinného domu je zhoršený stav interieru stavby, spočívající v převážně chybějících výplních dveřních otvorů včetně zárubní, nadto vybourána příčka mezi původním vstupním prostorem a obytným prostorem v přízemí domu, dále chybí sanitární zařízení předměty /vany, event. sprchové kouty, umyvadla - pravděpodobně dodatečně odstraněny, dále částečně keramické obklady stěn/, chybí vnitřní parapety oken, kotel ústředního vytápění, zdroj ohřevu vody, rekuperační system, odstraněno dřevěné cedrové obložení sauny, není zkompletována elektroinstalace a rozvody vody, rozbité skleněné obložení krbu, chybí technologie bazénu, vybavení kuchyně se spotřebiči. Na místě je dále úvaha o možných skrytých vadách vlivem neobývání v zimním období a necitlivých úprav při dodatečné demontáži vybavení, čímž došlo ke znehodnocení interieru stavby. Zábradlí na terase domu bylo dodatečně odstraněno.

Cena dokončovacích stavebních prací s přihlédnutím ke shora uvedenému pro uvedení domu do standardní obyvatelnosti je odhadována na cca 2 000 000,- až 3 000 000,- Kč /cena je odvislá od použití jednotlivých nových konstrukcí a vybavení, event. při znehodnocení /opravách/ původních konstrukcí a vybavení/.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům: typ D

Konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená

Typ střechy: s plochou střechou

Podlaží: se dvěma nadzemními podlažími

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 111 Budovy jednobytové

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.11.1 domy rodinné jednobytové

Koeficient změny ceny stavby: 2,126

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1 PP - užitná plocha	3,25 m		202,00 m ²
1 NP - užitná plocha	3,30 m		163,50 m ²
2 NP - užitná plocha	2,95 m		114,50 m ²
Součet:	9,50 m		480,00 m ²

Obestavěný prostor (OP):

celá stavba = 2 086,00 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	4,30 %	Standardní
2. Zdivo	24,30 %	Nadstandardní
3. Stropy	9,30 %	Standardní
4. Střecha	4,20 %	Standardní
5. Krytina	3,00 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	6,40 %	Nadstandardní
8. Fasádní omítky	3,30 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,40 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,40 %	Nadstandardní
11. Schody	3,90 %	Nadstandardní
12. Dveře	3,40 %	Podstandardní
13. Okna	5,30 %	Standardní
14. Podlahy obytných místností	2,30 %	Nadstandardní
15. Podlahy ostatních místností	1,40 %	Nadstandardní
16. Vytápění	4,20 %	Nadstandardní
17. Elektroinstalace	4,00 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,50 %	Standardní
19. Rozvod vody	2,80 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody	1,60 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22. Kanalizace	2,90 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Nevyskytuje se
24. Vnitřní vybavení	5,00 %	Standardní
25. Záchod	0,40 %	Nadstandardní
26. Ostatní	3,00 %	Podstandardní
27. garážová vrata		
80 000,- × 1,852 / (OP × ZCK × K ₅ × K _i)	= 1,79 %	
28. bazén		
120 000,- × 1,852 / (OP × ZCK × K ₅ × K _i)	= 2,69 %	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :	1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :	
2. Zdivo	0,54 × 24,30 %
	+ 0,1312

7. Vnitřní omítky	$0,54 \times 6,40 \%$	+ 0,0346
9. Vnější obklady	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	- 0,0040
10. Vnitřní obklady	$0,54 \times 2,40 \%$	+ 0,0130
11. Schody	$0,54 \times 3,90 \%$	+ 0,0211
12. Dveře	$-0,54 \times 3,40 \%$	- 0,0184
14. Podlahy obytných místností	$0,54 \times 2,30 \%$	+ 0,0124
15. Podlahy ostatních místností	$0,54 \times 1,40 \%$	+ 0,0076
16. Vytápění	$0,54 \times 4,20 \%$	+ 0,0227
23. Vybavení kuchyně	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	- 0,0050
25. Záchod	$0,54 \times 0,40 \%$	+ 0,0022
26. Ostatní	$-0,54 \times 3,00 \%$	- 0,0162
27. garážová vrata	$0,54 \times 1,79 \%$	+ 0,0097
28. bazén	$0,54 \times 2,69 \%$	+ 0,0145
Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4:		= 1,2254

Ocenění:

Základní jednotková cena:	2 070,- Kč/m ³	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	$\times 1,2254$	
Polohový koeficient K_5 :	$\times 0,9000$	
Koeficient změny cen staveb K_i :	$\times 2,1260$	
Základní jednotková cena upravená:	= 4 853,49 Kč/m³	
Základní cena upravená:	2 086,00 m³ $\times$ 4 853,49 Kč/m³	= 10 124 380,14 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Opotřebení: 4,000 %

Odpočet opotřebení: 10 124 380,14 Kč $\times$ 4,000 %

Cena objektu po odečtení opotřebení:

$$\begin{array}{r}
 - 404\,975,21 \text{ Kč} \\
 = 9\,719\,404,93 \text{ Kč}
 \end{array}$$

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	IV. Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3 Změny v okolí	III. Bez vlivu	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
5 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,970$$

Index polohy: $I_P = 1,257$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

$$\begin{array}{r}
 = 9\,719\,404,93 \text{ Kč} \\
 \times 1,219 \\
 = 11\,847\,954,61 \text{ Kč}
 \end{array}$$

Rodinný dům – určená cena:

11 847 954,61 Kč

b) Venkovní úpravy – § 18

Rozsah venkovních úprav tvořících příslušenství rodinného domu:

- pilíř pro měření elektr. energie s přípojkou elektro
- pilíř HUP s přípojkou
- venkovní rozvody kanalizace
- přípojka vody z veřejného řadu
- přípojka kanalizace do veřejného řadu
- zpevněné plochy
- oplocení pozemku /do ulice na JZ straně pozemku dodatečně odstraněno/
- opěrné zdi
- venkovní schodiště
- dřevěná pergola
- venkovní koupací jezírko
- přístřešek technologie úpravy vody /bez technologie/

Ocenění

Cena stavby: Rodinný dům

Podíl z ceny stavby:

Cena venkovních úprav:

$$\begin{array}{r} 11\,847\,954,61 \text{ Kč} \\ \times \quad 5,0 \text{ \%} \\ \hline = \quad 592\,397,73 \text{ Kč} \end{array}$$

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	IV. Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3 Změny v okolí	III. Bez vlivu	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
5 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,970$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,03
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,00
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00

5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost	VI. Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	0,00
7 Hromadná doprava	IV. Zastávka hromadné dopravy do 500 m	-0,02
8 Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Bez možnosti komerčního využití	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,999$$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	592 397,73 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,969
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	574 033,40 Kč

) **Venkovní úpravy – určená cena:** **574 033,40 Kč**

c) Trvalé porosty – § 40 - § 47

Zastoupení dřevin: listnaté a jehličnaté stromy, listnaté a jehličnaté keře

Okrasný porost, pokryvná plocha 350 m²

Okrasné rostliny zjednodušeným způsobem – § 47

Plocha	Název	Parc. č.	Koef.	Jedn. cena poz.	Celková cena
350 m ²	pokryvná plocha	556/5	0,085	1 383,6846 Kč	41 164,62 Kč
Trvalé porosty zjednodušeným způsobem § 47 – celkem:					= 41 164,62 Kč

Trvalé porosty – určená cena: **41 164,62 Kč**

d) Pozemky – § 4

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Statenice
Název okresu: Praha-západ

Koeficienty úpravy výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,75
2 Hospodářsko-správní význam obce	III. Ostatní města a všechny obce v okr. Praha -východ, Praha-západ	0,85
3 Poloha obce	III. Obec vzdálená od hranice města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	1,02
4 Technická infrastruktura v obci	I. Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	1,00
5 Dopravní obslužnost obce	II. Integrovaná doprava a železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,95
6 Občanská vybavenost v obci	IV. Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	0,90

Základní cena výchozí: $ZC_v = 2\,560,-$ Kč/m²

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 1\,423,27$ Kč/m²

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím

Součet výměr pozemků ve funkčním celku: $vp = 1\,090$ m²

Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 \times vp) \div vp = 0,983$

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Poptávka nižší než nabídka	-0,03
2 Vlastnické vztahy	IV. Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3 Změny v okolí	III. Bez vlivu	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00
5 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,970$$

Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
2 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
3 Ochranná pásma	I. Mimo ochranná pásma	0,00
4 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
5 Geometrický tvar pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

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

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,03
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,00
3 Poloha pozemku v obci	II. Navazující na střed (centrum) obce	0,00
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost	VII. Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	0,01
7 Hromadná doprava	IV. Zastávka hromadné dopravy do 500 m	-0,02

8 Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	I. Bez možnosti komerčního využití	0,00
9 Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10 Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,020$$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,989$

§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 1\,383,6846 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
813	zastav. plocha a nádvoří	257	355 606,94
556/5	zahrada	514	711 213,88
557/8	ostat. plocha, jiná plocha	319	441 395,39
	Součet:	1 090	1 508 216,21

Pozemky – určená cena:

1 508 216,21 Kč

C. Rekapitulace

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Rodinný dům	12 341 619,39 Kč
b) Venkovní úpravy	597 951,46 Kč
c) Trvalé porosty	41 164,62 Kč
d) Pozemky	1 508 216,21 Kč

Cena bez odpočtu opotřebení činí celkem: 14 488 951,68 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50: 14 488 950,– Kč

Výsledné ceny včetně opotřebení:

a) Rodinný dům	11 847 954,61 Kč
b) Venkovní úpravy	574 033,40 Kč
c) Trvalé porosty	41 164,62 Kč
d) Pozemky	1 508 216,21 Kč

Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem: 13 971 368,84 Kč

Cena po zaokrouhlení podle § 50: 13 971 370,– Kč

Určená cena: 13 971 370,– Kč

Cena slovy: třináctmilionůdevětsetsedmdesátjeden tisíc třístasedmdesát Kč

V Mirošovicích, 24.9.2014

Jaroslav Trojánek
K Jezeru 128
251 66 Mirošovice

D. Znalecká doložka

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posouzení posoudek jako znalecký posudek vypracovaný znaleckým ústavem v Praze dne 24. 7. 2013 č. 1178/07 pro vykladači
územně plánovacího úřadu a související nemovitosti.

Posouzení posoudek jako znalecký posudek č. 1178/07/2013
vypracovaný dne 24. 7. 2013

Posouzení a návrhy nákladů č. 1178/07/2013 pro přílohu k inventuře.

Posouzení 24. 7. 2013

INVESTAČNÍ TRŽNÍK

Městská 123
okres Praha - východ

E. Posouzení ceny předmětných nemovitostí ve vztahu k reálné tržní hodnotě.

Vzhledem k současné situaci na trhu s nemovitostmi při posouzení všech faktorů ovlivňujících cenu daných nemovitostí jako je umístění obce v regionu, poloha nemovitostí v obci, občanská vybavenost obce a blízkém okolí /její rozsah a dostupnost/, místní dopravní obslužnost, konstrukční charakteristika staveb včetně vyhodnocení jejich technického a morálního opotřebení, u pozemku pak posouzení právních vztahů včetně omezujících faktorů lze konstatovat, že shora uvedená určená cena nemovitostí v uvedeném rozsahu může v zásadě odpovídat tržní hodnotě v daném místě a čase. Znalec dále konstatuje, že se jedná o rodinný dům s příslušenstvím a pozemkem, jehož pozice na trhu s nemovitostmi je částečně vyjímečná, neboť stavba domu svým obestavěným prostorem, pojetím a rozsáhlým vnitřním nadstandardním použitím konstrukcí a materiálů /bohužel včetně jejich částečného dodatečného znehodnocení/ převyšuje standardní provedení běžných novostaveb rodinných domů v okolí. Protože na trhu chybí větší vzorek ve srovnatelné obchodovatelnosti pro dané nemovitosti pro určení ceny nemovitostí, lze tržní hodnotu určit pouze orientačně /tj. odborně odhadnout/ v rámci platné porovnávací metodiky oceňování podle platné oceňovací vyhl., jejíž účel v podstatě odpovídá porovnávací metodě ocenění.

Vzhledem k tomu, že v současné době dochází k oživení trhu s nemovitostmi zvláště ve vybraných dobře situovaných lokalitách /jedná se prakticky o velká města a k nim přilehlá území, v daném případě okres Praha západ/ se tržní hodnota předmětných nemovitostí - rodinného domu s příslušenstvím a pozemkem se s přihlédnutím ke shora uvedenému stanovuje na

13 950 000,- Kč

slovy: třináctmilionůdevětsetpadesáttisíc Kč

Přílohy - výpis z KN

- situace obce v regionu
- snímek katastrální mapy

- fotodokumentace

V Mirošovicích 24.9.2014

JAROSLAV TROJÁNEK
CENY A ODHADY NEMOVITOSTÍ
MIROŠOVICE, K JEZERU 128
251 66 SENOHRABY
Mob.: 604 484 012
Email: jaroslav.trojanek@seznam.cz



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2014 11:55:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539686 Statenice

Kat.území: 755346 Statenice

List vlastnictví: 1008

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Škrjuba Oleh, U Náměstí 711, 25241 Dolní Břežany

760808/9929

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 813

257 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Statenice, č.p. 550, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 813

556/5

514 zahrada

zemědělský půdní
fond

557/8

319 ostatní plocha

jiná plocha

B1 Jiná práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Parcela: St. 813

Parcela: 556/2

Z-2788/2007-210

Parcela: 556/5

V-6504/2004-210

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 31.08.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.09.2004.

V-6504/2004-210

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo exekutorské

na základě usnesení č.j. 216 EXE 5197/2013-17

ve výši 815.064,- Kč s příslušenstvím

a dále dle exekučního příkazu č.j. 070 Ex 420/13-26

MONTAKO s.r.o., Vodárenská 732,

Parcela: St. 813

Z-3156/2013-210

Lobeček, 27801 Kralupy nad Vltavou,

Parcela: 556/5

Z-3156/2013-210

RČ/IČO: 25123017

Parcela: 557/8

Z-3156/2013-210

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 070 Ex 420/13-26 ze dne 21.02.2013.

Z-3156/2013-210

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 070 Ex 420/13-26 ze dne 21.2.2013, Exekuční příkaz č.j. 070 Ex 420/13-26 nabyl právní moci dne 9.3.2013.

Z-4521/2013-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

ve výši 12.000.000,- Kč a příslušenství

budoucí pohledávky do výše 18.000.000,- Kč vzniklé ode dne uzavření Smlouvy o Úvěru do 29.02.2019

budoucí pohledávky do výše 18.000.000,- Kč vzniklé ode dne uzavření Zástavní smlouvy do 29.02.2019

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2014 11:55:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539686 Statenice

Kat.území: 755346 Statenice

List vlastnictví: 1008

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

AKCENTA, spořitelní a úvěrní
družstvo, Gočárova třída 312/52,
Pražské Předměstí, 50002 Hradec
Králové, RČ/IČO: 64946851

Parcela: St. 813
Parcela: 556/5
Parcela: 557/8

V-812/2012-210
V-812/2012-210
V-812/2012-210

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.02.2012. Právní účinky
vkladu práva ke dni 01.02.2012.

V-812/2012-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

do výše 6.500.000,- Kč a příslušenství

budoucí pohledávky do výše 9.750.000,- Kč, vzniklé ode dne uzavření Smlouvy o Úvěru
do 31.1.2036budoucí pohledávky do výše 9.750.000,- Kč, vzniklé ode dne uzavření Zástavní smlouvy
do 31.1.2036

AKCENTA, spořitelní a úvěrní
družstvo, Gočárova třída 312/52,
Pražské Předměstí, 50002 Hradec
Králové, RČ/IČO: 64946851

Parcela: St. 813
Parcela: 556/5
Parcela: 557/8

V-11124/2010-210
V-11124/2010-210
V-11124/2010-210

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.12.2010. Právní účinky
vkladu práva ke dni 29.12.2010.

V-11124/2010-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

1) ve výši 2.000.000,-- Kč s příslušenstvím,

2) budoucí pohledávky do výše 3.000.000,-- Kč vzniklé ode dne uzavření Smlouvy o Úvěru
do 31.10.2035,3) budoucí pohledávky do výše 3.000.000,-- Kč vzniklé ode dne uzavření Zástavní smlouvy
do 31.10.2035

AKCENTA, spořitelní a úvěrní
družstvo, Gočárova třída 312/52,
Pražské Předměstí, 50002 Hradec
Králové, RČ/IČO: 64946851

Parcela: St. 813
Parcela: 556/5
Parcela: 557/8

V-8810/2010-210
V-8810/2010-210
V-8810/2010-210

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.10.2010. Právní účinky
vkladu práva ke dni 21.10.2010.

V-8810/2010-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Jablonská, Slavičková 372/2
160 00 Praha 6

Škrjuba Oleh, U Náměstí 711, 25241 Dolní Břežany,
RČ/IČO: 760808/9929

Z-41398/2013-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 034 EX 364/13-6 k 206 EXE-
6486/2013 9 Okresní soud Praha-západ ze dne 12.06.2013; uloženo na prac. Praha

Z-41398/2013-101

o Zahájení exekuce

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2014 11:55:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539686 Statenice

Kat.území: 755346 Statenice

List vlastnictví: 1008

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Pospíchal, 28. října 1474/20, 288 02 Nymburk
Škrjuba Oleh, U Náměstí 711, 25241 Dolní Břežany,
RČ/IČO: 760808/9929

Z-1613/2013-208

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Nymburk 070 Ex-420/2013 -7 ze dne 05.02.2013; uloženo na prac. Nymburk

Z-1613/2013-208

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Škrjuba Oleh, U Náměstí 711, 25241 Dolní Břežany,
RČ/IČO: 760808/9929

Z-17261/2013-210

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSPH 60 INS 22798/2013-A-25 Krajský soud v Praze ze dne 22.10.2013; uloženo na prac. Praha-západ

Z-17261/2013-210

o Dražební vyhláška

na základě usnesení 206EXE 6823/2012-11

Parcela: St. 813

Z-11525/2013-210

Parcela: 556/5

Z-11525/2013-210

Parcela: 557/8

Z-11525/2013-210

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 105 EX 214/12-58 ze dne 25.07.2013.

Z-11525/2013-210

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

n základě Usnesení 206 EXE 6486/2013-9

Parcela: St. 813

Z-9320/2013-210

Parcela: 556/5

Z-9320/2013-210

Parcela: 557/8

Z-9320/2013-210

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 034EX 364/13-9 ze dne 12.06.2013.

Z-9320/2013-210

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na základě usnesení č.j. 216 EXE 5197/2013-17

Parcela: St. 813

Z-3153/2013-210

Parcela: 556/5

Z-3153/2013-210

Parcela: 557/8

Z-3153/2013-210

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 070 Ex 420/13-25 ze dne 21.02.2013.

Z-3153/2013-210

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na základě usnesení 206 EXE 6823/2012-11

Parcela: St. 813

Z-12957/2012-210

Parcela: 556/5

Z-12957/2012-210

Parcela: 557/8

Z-12957/2012-210

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 105 EX 214/12-25 ze dne 27.07.2012.

Z-12957/2012-210

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2014 11:55:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539686 Statenice

Kat.území: 755346 Statenice

List vlastnictví: 1008

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Pavel Vyžral, Brožíkova 6, 370 01 České Budějovice
Škrjuba Oleh, U Náměstí 711, 25241 Dolní Břežany,
RČ/IČO: 760808/9929

Z-12957/2012-210

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 206 EXE 6823/2012-11 ze dne 25.06.2012; uloženo
na prac. Praha-západ

Z-12957/2012-210

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

00-5/2012-210

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 31.08.2004. Právní účinky
vkladu práva ke dni 02.09.2004.

V-6504/2004-210

Pro: Škrjuba Oleh, U Náměstí 711, 25241 Dolní Břežany

RČ/IČO: 760808/9929

o Smlouva kupní ze dne 05.12.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.01.2007.

V-758/2007-210

Pro: Škrjuba Oleh, U Náměstí 711, 25241 Dolní Břežany

RČ/IČO: 760808/9929

o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 13.12.2010.

Z-22759/2010-210

Pro: Škrjuba Oleh, U Náměstí 711, 25241 Dolní Břežany

RČ/IČO: 760808/9929

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra[m2]

556/5

12614

514

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.09.2014 11:55:02

Okres: **CZ020A Praha-západ**

Obec: **539686 Statenice**

Kat.území: **755346 Statenice**

List vlastnictví: **1008**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

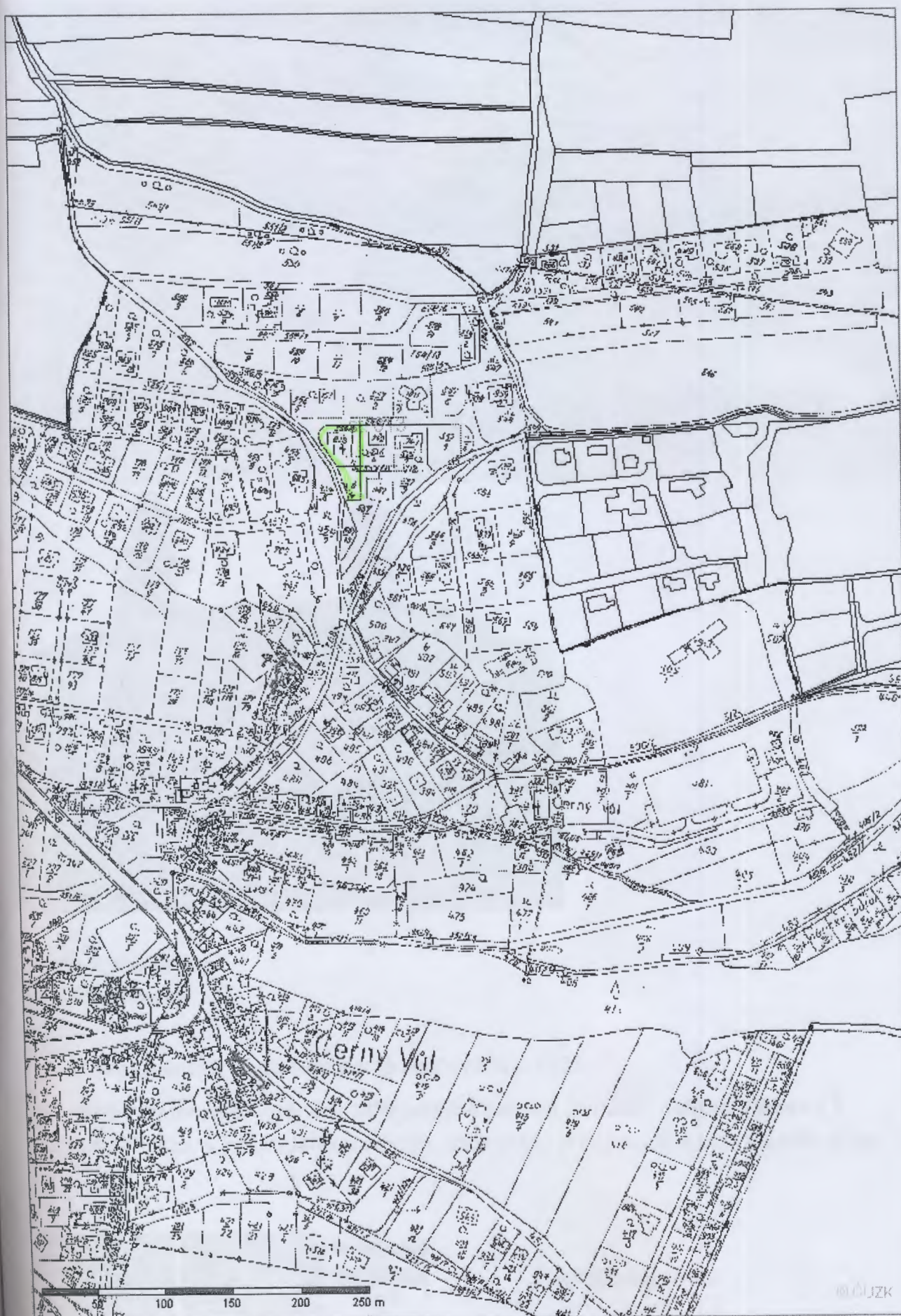
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 10.09.2014 12:10:20

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:





okres Praha-západ
kraj Středočeský

Obec nad Únětickým potokem prvně zmiňována r. 1227.

Na místě pův. tvrze doložené r. 1466 pozdně barokní čtyřkřídlý patrový **zámek** z 2. poloviny 18. stol. v hospodářském dvoře, zachovány též špýchar a brána z téže doby.

Celý popis



[další fotografie »](#)





