

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-14950

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Slavíky

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Beroun, obec Tmaň, k.ú. Tmaň

Adresa nemovité věci: č.p. 9, 267 01 Slavíky

OBJEDNAVATEL: ISALIS v.o.s

Adresa objednatele: Jankovcova 1518/2, 170 00 Praha 7

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Insolvenční řízení č. j. KSPH 68 INS 26347/2016 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

8 340 000 Kč

Datum místního šetření: 20.10.2017

Stav ke dni:

03.11.2017

Počet stran: 15 stran

Počet příloh: 11

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 03.11.2017

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 426 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba č.p. 9 Slavíky, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 242/7 (orná půda), vše v kat. území Tmaň, obec Tmaň, část obce Slavíky, okres Beroun, zapsáno na LV 637.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) 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 prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak 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.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Přehled podkladů

Objednávka společnosti ISALIS v.o.s., insolvenčního správce k vypracování znaleckého posudku na uvedenou nemovitou věc uvedenou pod č.j. KSPH 68 INS 26347/2016.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 20.10.2017.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Kopie projektové dokumentace.

Informace od vlastníka.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Místopis

Obec Tmaň se nachází ve Středočeském kraji, cca 5 km jihozápadně od města Beroun, cca 4 km východně od města Zdice a cca 4 km jižně od města Králův Dvůr. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. V obci se dále nachází pošta, knihovna a zámek. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází ve východní zastavěné části obce Tmaň - Slavíky č.p. 9 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Tmaň, Slavíky, rozc.1.0” se nachází cca 600 m od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
 Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:	parc. č. 866 Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5	

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základové desce. Konstrukce budovy je zděná, z tvarovek Porotherm, a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda domu je zateplená. Dům není podsklepený. Střecha budovy je valbová s krytinou z betonových tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z měděného plechu. Střecha domu je opatřena komínem, střešními okny a vikýři. Strop je dřevěný, trámový. Okna domu jsou dřevěná s trojsklem (EURO). Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou hliníkové, bezpečnostní. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je dřevěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

V přízemí domu se nachází chodba, spíž, technická místnost, pokoj, koupelna s WC, obývací pokoj s kuchyňským koutem a schodiště z masivu. Ve 2. NP je chodba, 3 pokoje a koupelna s WC. Vnitřní dveře domu jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené. Podlahy jsou pokryty keramickou dlažbou a plovoucí podlahou. V 1. NP je koupelna se sprchovým koutem a s WC. Ve 2. NP je koupelna s vanou, saunou, sprchovým koutem, bidetem a WC. Obklady jsou keramické. Dům je ve velmi dobrém stavu.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, studny a ČOV. Přípojky nebylo možné ověřit. V domě je elektronický zabezpečovací systém. Ve 3 místnostech se nachází klimatizace. Vytápění domu je elektrickým koltem. V 1. NP je podlahové topení a ve 2. NP jsou radiátory. V domě se nachází krb na tuhá paliva s přípravou na výměník. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler a kotel se zásobníkem.

Na pozemku parc. č. St. 426 stojí stavba rodinného domu č.p. 9. Pozemek je v Katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 144 m². Pozemek parc. č. 242/7 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 426 a tvoří s ním jeden funkční celek pravidelného tvaru. V Katastru nemovitostí je veden jako orná půda o celkové výměře 4 056 m². Pozemky jsou rovinnaté až středně svažité, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny dřevěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, studna, ČOV, terénní úpravy, přístřešek pro auta, opěrné zdi, bazén, pergola s markýzou, pergola s inženýrskými sítěmi, automatická závlaha, dílna se sklepem a zahradní domek. Konstrukce zahradního domku je smíšená. Střecha domku je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 866 ve vlastnickém právu Středočeského kraje.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy, porosty, studna, ČOV, terénní úpravy, opěrné zdi. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, 2 pergoly, zahradní domek, bazén, přístřešek pro auta, dílna se sklepem. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 20.10.2017 za účasti vlastníka. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Byla předložena kopie kolaudačního rozhodnutí.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

OBSAH

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Tmaň - Slavíky

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 9 Tmaň - Slavíky

OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Tmaň - Slavíky

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Tmaň			
Popis:	Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Tmaň. Celková plocha pozemku je 1 838 m ² . Veškeré IS jsou na hranici pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,95
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,90
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 490 000	1 838	810,66	0,86	693,11

Název:	Tmaň			
Popis:	Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Tmaň. Celková plocha pozemku je 2 154 m ² . Veškeré IS jsou na hranici pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -				0,95
velikost pozemku -				1,00
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				1,00
úvaha zpracovatele ocenění -				0,90
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
1 664 000	2 154	772,52	0,86	660,50

Název:	Tmaň - Lounín			
Popis:	Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Tmaň - Lounín. Celková plocha			

pozemku je 3 346 m². Veškeré IS jsou na hranici pozemku. Pozemek je přístupný z místní zpevněné komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 994 670	3 346	895,00	0,86	765,23

Zjištěná průměrná jednotková cena	706,28 Kč/m²
--	--------------------------------

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje - provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu KRC použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje - možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje - velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje - intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku - zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku - zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti - zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele ocenění - zohledňuje prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 426	144	706,00	101 664
orná půda	242/7	4 056	706,00	2 863 536
Celková výměra pozemků		4 200	Hodnota pozemků celkem	2 965 200

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 9 Tmaň - Slavíky

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	144,00 m ²
Plocha pozemku:	4 200,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.


Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.


Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Koněprusy		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Koněprusy. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 129 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 169 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu. Voda je čerpána z vlastní studny. Odpady jsou svedeny do septiku. Vytápění budovy je ústřední elektrické. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	1 129,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		0,89	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,15	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		1,18	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90	
Cena	Celkový koeficient Kc		Upravená cena
7 990 000 Kč	1,09		8 684 786 Kč

Název:	Rodinný dům Mezouň		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Mezouň. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 899 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 137 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizace a plynovod. Vytápění budovy je ústřední plynové. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, pergola a zahradní domek. K domu patří zahrada a vestavěná garáž. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	899,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,95	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		0,92	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,05	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		1,20	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		0,90	

Cena
8 199 000 Kč

Celkový koeficient Kc
0,99

Upravená cena
8 126 160 Kč

Název: Rodinný dům Bavoryně - Na Lhotkách

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Bavoryně - Na Lhotkách. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střeška budovy je polovalbová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 014 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 160 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu a vodovod. Odpady jsou svedeny do septiku. Vytápění budovy je ústřední na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. K domu patří zahrada a vestavěná garáž. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 1 014,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,15
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,19
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Cena
6 600 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,19

Upravená cena
7 885 023 Kč

Název: Rodinný dům Loděnice

Popis: Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Loděnice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střeška budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 986 m². Zastavěná plocha nemovité věci je 260 m². Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod a kanalizaci. Vytápění budovy je ústřední elektrické. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, garáž, pergola, zastřešené parkovací stání. K domu patří zahrada a studna. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

Pozemek: 986,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	0,87
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,20
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Cena

Celkový koeficient Kc

Upravená cena

9 750 000 Kč

0,89

8 681 287 Kč

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Minimální jednotková porovnávací cena	7 885 023 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 344 314 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	8 684 786 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	8 344 314 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	8 344 314 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Tmaň - Slavíky 2 965 200,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 9 Tmaň - Slavíky 8 344 314,- Kč

Porovnávací hodnota	8 344 314 Kč
Hodnota pozemku	2 965 200 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 27 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny.

Obvyklá cena

8 340 000 Kč

slovy: Osmmilionůtřistačtyřicettisíc Kč

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností navrhuje stanovit cenu obvyklou pozemku parc. č. St. 426 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém stojí stavba č.p. 9 Slavíky, způsob využití: rod. dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 242/7 (orná půda), vše v kat. území Tmaň, obec Tmaň, část obce Slavíky, okres Beroun, zapsáno na LV 637 v objektivní zaokrouhlené výši **8.340.000,- Kč**.

V Praze 03.11.2017

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:	<p>Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.</p> <p>Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jiří Roub Ing. Petra Vaňková Štěpán Chlouba, DiS.</p> <p>Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.</p>
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-14950 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 637	3
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2017 14:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 68 INS 26347/2016 pro Jiří Vlasák, JUDr.

Okres: CZ0202 Beroun

Obec: 531855 Tmaň

Kat.území: 767620 Tmaň

List vlastnictví: 637

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Štěpničková Šárka, Slavíky 9, 26701 Tmaň	705501/0622	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m²]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 426

144 zastavěná plocha a nádvoří

Na pozemku stojí stavba: Slavíky, č.p. 9, rod.dům

242/7

4056 orná půda

zemědělský půdní fond

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Slavíky, č.p. 9

rod.dům

St. 426

31 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pro pohledávku ve výši 1. 117. 628,-- Kč s přísl.

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: St. 426

Z-8107/2014-202

001, vykonává: Finanční úřad pro Parcela: 242/7

Z-8107/2014-202

Středočeský kraj, Žitná 563/12, Stavba: Slavíky, č.p. 9

Z-8107/2014-202

Nové Město, 12000 Praha

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad v Berouně - 113337/2011 /026940204680 ze dne 30.05.2011.

Z-8002/2011-202

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky do celkové výše Kč 4. 400. 000,-- a příslušenství až do úplného zaplacení vyplývající ze Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. 500/126/06/2/02

GLP s.r.o., Hellichova 458/1, Malá Stavba: Slavíky, č.p. 9

V-7812/2016-202

Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO:

05058431

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z.. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.01.2007.

V-33/2007-202

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 11.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.07.2016. Zápis proveden dne 04.08.2016.

V-6044/2016-202

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 06.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 08.09.2016. Zápis proveden dne

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2017 14:15:02

Okres: CZ0202 Beroun

Obec: 531855 Tmaň

Kat.území: 767620 Tmaň

List vlastnictví: 637

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

05.10.2016.

V-7812/2016-202

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky do celkové výše Kč 4. 400. 000,-- a příslušenství až do úplného zaplacení vyplývající ze Smlouvy o zřízení zástavního práva k nemovitostem č. 500/126/06/2/01

GLP s.r.o., Hellichova 458/1, Malá Parcela: St. 426
Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: Parcela: 242/7
05058431

V-7812/2016-202

V-7812/2016-202

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z.. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.11.2006.

V-4770/2006-202

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 11.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.07.2016. Zápis proveden dne 04.08.2016.

V-6044/2016-202

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 06.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 08.09.2016. Zápis proveden dne 05.10.2016.

V-7812/2016-202

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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

Štěpničková Šárka, Slavíky 9, 26701 Tmaň, RČ/IČO:
705501/0622

Z-2720/2017-202

Listina Usnesení soudu o zahájení insolvenčního řízení Krajský soud v Praze, KSPH 68 INS-26347/2016 -A-25 ze dne 08.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 08.06.2017. Zápis proveden dne 12.06.2017; uloženo na prac. Beroun

Z-2720/2017-202

0 Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

3 Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.08.2005.

V-3226/2005-202

Pro: Štěpničková Šárka, Slavíky 9, 26701 Tmaň

RČ/IČO: 705501/0622

o Stavební povolení Výst. -764/2006 T GP 312-112/2006, čestné prohlášení ze dne 05.06.2006. Právní moc ke dni 27.06.2006.

Z-13315/2006-202

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.06.2017 14:15:02

Okres: CZ0202 Beroun

Obec: 531855 Tmaň

Kat.území: 767620 Tmaň

List vlastnictví: 637

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

Listina

Pro: Štěpničková Šárka, Slavíky 9, 26701 Tmaň

RČ/IČO: 705501/0622

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

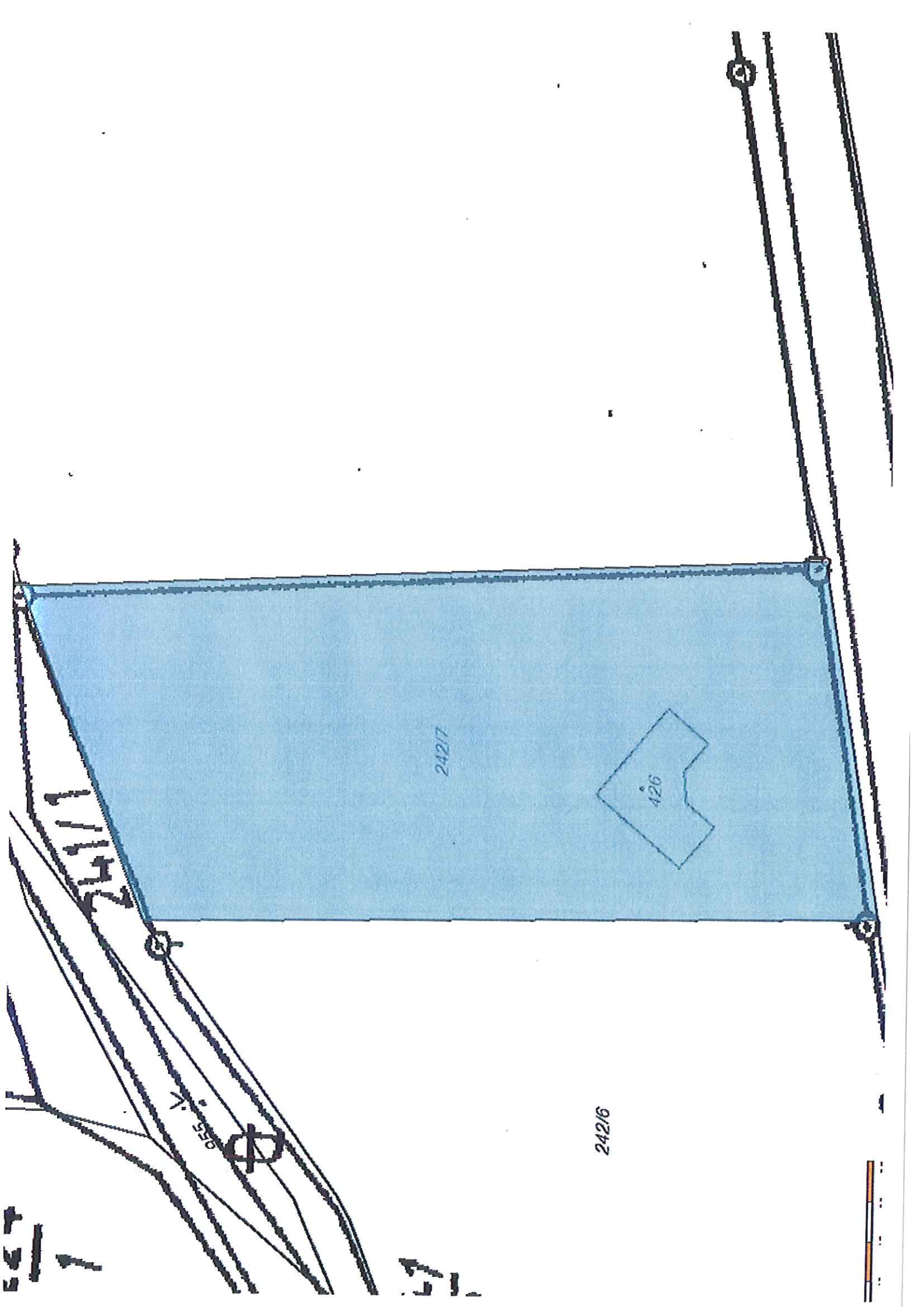
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
242/7	42611	1363
	42644	2693

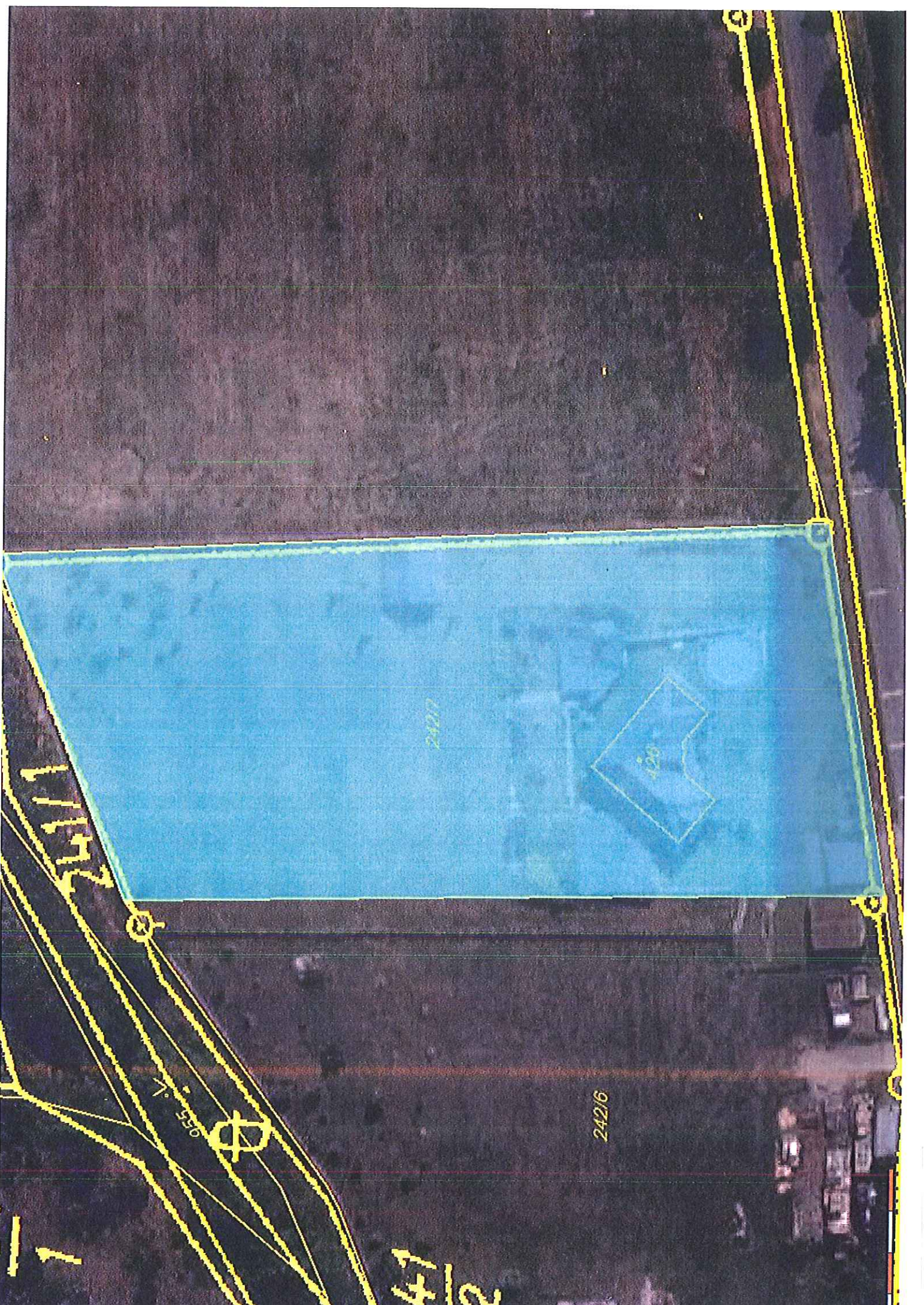
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun, kód: 202.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 13.06.2017 14:20:11





2427

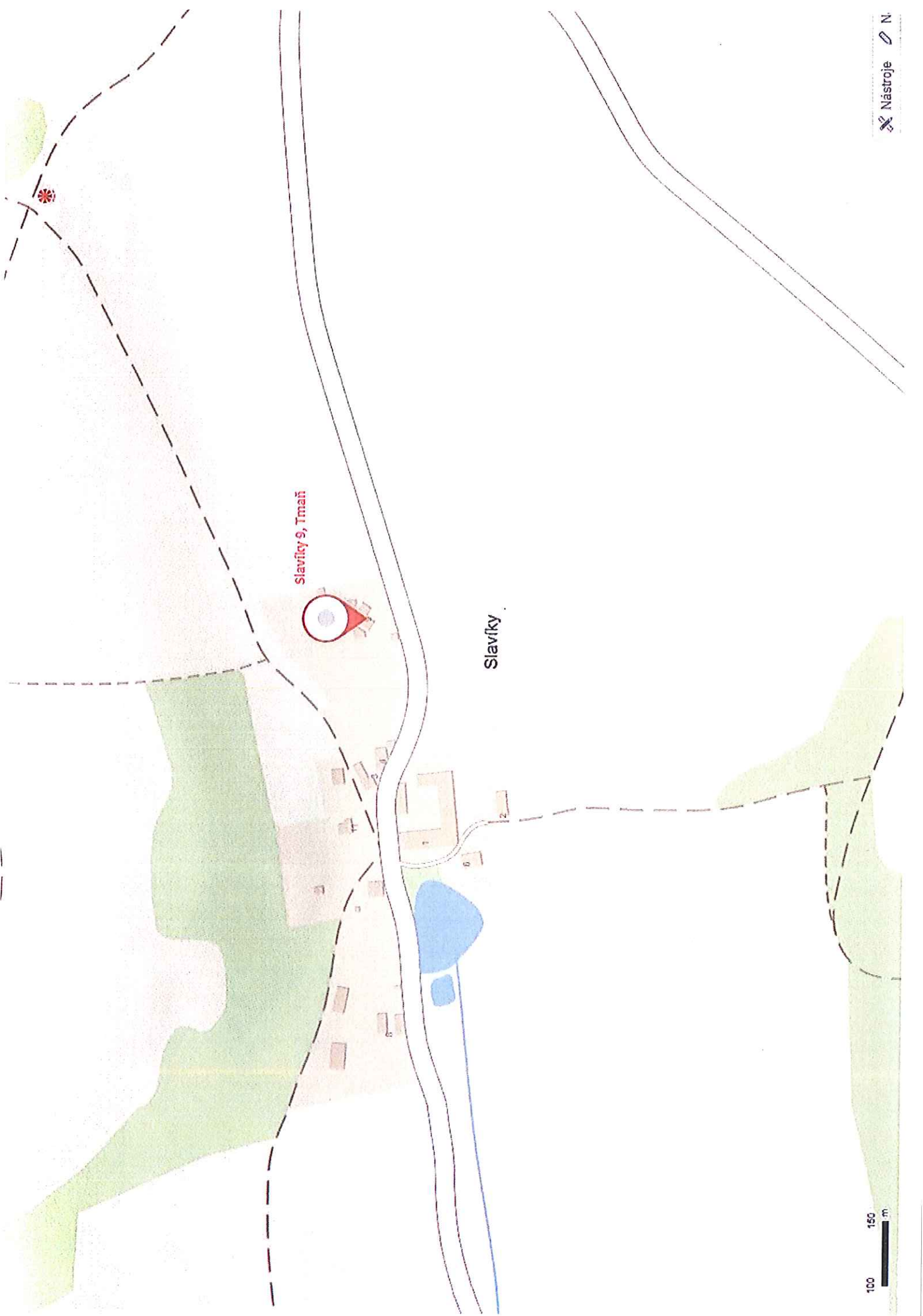
120

1172

2421/6

OFF 1

47
—
2



Slavky 9, Tmaň

Slavky

100 150 m

Nástroje N

