

Okres: Praha-východ
Obec : Říčany

ZNALECKÝ POSUDEK č.3301/57/2013

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.43 v ulici Rooseveltova s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Kuří u Říčan a obci Říčany, okres Praha-východ

Objednavatel posudku: Královská dražební a.s.
Kateřinská 482
128 00 Praha 2

Účel posudku: zjištění obvyklé ceny

Předpis pro ocenění: zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Posudek vypracoval: Ing.Jiří Vyhnálek
Sekaninova 408, 500 11 Hradec Králové
Mobil 732 459 996

Posudek obsahuje 5 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 19.února 2013.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.3 pro k.ú.Kuří u Říčan, okres Praha-východ ze dne 18.2.2013, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.3 pro k.ú. Kuří u Říčan a obec Říčany, okres Praha-východ ze dne 18.2.2013

Vlastnické právo:

Jurka Tomáš, Rooseveltova 43, Kuří, 251 01 Říčany

B.Další údaje:

Datum provedení místního šetření a jeho účastníci:

Ocenění nemovitosti bylo provedeno dle podkladů, které dodal objednatel posudku. Vstup do objektu nebyl umožněn, vybavení objektu se uvažuje jako standardní.

Datum k němuž se ocenění provádí:

Ocenění nemovitosti je provedeno ke dni 19.února 2013.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.43 s příslušenstvím v k.ú.Kuří u Říčan a obci Říčany, okres Praha-východ, který je umístěn v zastavěné západní, stavebně nesrostlé části obce Kuří v ulici Rooseveltova. Město Říčany je součástí okresu Praha východ a náleží pod Středočeský kraj. Říčany je také obcí s rozšířenou působností. Obec Říčany se rozkládá asi 22 kilometrů jihovýchodně od centra Prahy. Stálý počet občanů tohoto středně velkého města je asi 12390 obyvatel. V obci se nachází veškerá občanská vybavenost. Velmi dobré dopravní spojení s Hlavním městem Praha.

Jedná se o objekt samostatně stojícího rodinného domu. Okolní zástavba převážně rodinné domy. Jedná se o objekt rodinného domu s příslušenstvím, který je užíván s různými úpravami přibližně z roku 1908 (bývalá zemědělská usedlost). K nemovitosti patří vedlejší stavby (stodola, výměnek, kolna, pergola), kopaná studna, venkovní úpravy a pozemky. Objekt je napojen na elektrorozvod, vodovodní přípojku ze studny, kanalizace do žumpy, možnost připojení na obecní vodovod a plynovodní přípojku, pozemky jsou oploceny. Příjezd po asfaltové komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č.52 o výměře 614 m². Dále k objektu náleží p.č.36/3 – zahrada o výměře 603 m². Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek s objektem rodinného domu.

Rodinný dům č.p.43

Rodinný dům v k.ú.Kuří u Říčan a obci Říčany, okres Praha-východ, obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží a zařízené podkroví. V 1.PP. jsou sklepy. V 1.NP. je veranda, 2xchodba, pokoj, kuchyň, šatna, koupelna WC. V podkroví je chodba, 2

pokoje a koupelna. Základové pasy prokládané kamenem, obvodové nosné zdivo smíšené (kámen, cihla), stropy klenbové nad suterénem, nad přízemím dřevěné trémové stropy s rovným podhledem, střecha sedlová, krytina tašková BRAMAC, krov dřevěný, schody dřevěné do podkrovní, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, vnitřní a venkovní omítky vápenné částečné, okna plastová, střešní, dveře dřevěné, podlahy keramická dlažba, plovoucí, koberce, vytápění objektu elektrickými přímotopy, příprava TUV elektrický bojler. Vybavení objektu je uvažováno jako standardní. Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Původní objekt byl dokončen v roce 1908, přibližně před 40 lety byl zrekonstruován a v dalších letech byl dále stavebně upravován a modernizován. Stav objektu je průměrný. Obestavěný prostor objektu je cca 604 m³.

Nemovitost byla na žádost objednatele oceněna bez místního šetření, pouze na základě informací od objednatele ocenění.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto ocenění.

Nemovitosti jsou zatíženy omezením vlastnického práva, jak jsou zapsány na listu vlastnictví. Při tomto ocenění pro účely dražby budou nemovitosti oceněny jako bez omezení vlastnického práva.

Určení obvyklé ceny objektu rodinného domu č.p.43 v ulici Rooseveltova s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Kuří u Říčan a obci Říčany, okres Praha-východ

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom 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 oblíby. Alternativou je definice mezinárodní asociace TeGoVA, která říká, že tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně a z vlastní vůle.

Pro účely tohoto ocenění se obvyklou tržní cenou, obvyklou cenou a tržní cenou bude rozumět shodně taková cena, která odpovídá výše uvedeným definicím.

2. Popis způsobu ocenění

Odhad obvyklé ceny nemovitosti bude proveden na základě cen zjištěných metodou porovnávací.

3. Porovnávací metoda

Pro tento účel ocenění se nejlépe hodí porovnávací metoda. Východiskem pro tuto metodu je zjištění realizovaných cen stejných nebo obdobných nemovitostí. Dále se obecně porovnává oceňovaná nemovitost s jinou obdobnou nemovitostí nebo

obdobnými nemovitostmi z hlediska obsahu, funkce, regionální příslušnosti, času a vybavenosti. Obsahem se rozumí zejména velikost, rozsah a stavebně technické vlastnosti, funkční charakter a užitné vlastnosti celku a jeho dílčích částí, regionální příslušností vazby na geografické, demografické a ekonomické faktory lokality a tržního segmentu, časem zejména čas realizace prodeje, současné cenové trendy a ekonomická životnost oceňovaného objektu a vybaveností kvalitativní a kvantitativní zhodnocení příslušenství dílčích částí celku. Při tomto porovnání je odhadnut vliv těchto faktorů na výši ceny oceňované nemovitosti oproti srovnávaným.

4. Porovnávací metoda - porovnání

Pro účely porovnávací metody byly nalezeny srovnatelné nemovitosti:

Rodinný dům, Pacov, **cena 4 690 000,- Kč**



Rodinný dům s užitnou plochou 210m², po kompletní rekonstrukci, v obci Říčany-Pacov. Zahrada 600m². Dům prošel v loňském roce kompletní rekonstrukcí: Nová střecha, plastová okna, zateplovací fasáda, plynové topení, koupelny atd. IS-elektřina, plyn, vodovod, kanalizace, studna na zavlažování. V domě byla dodatečně instalovaná nadstandardní italská sanita.

Rodinný dům, ulice Roklanská, Říčany, **cena 4 690 000,- Kč**



Nabízíme na prodej prostorný rodinný dům 5+1 v klidné části Říčan. Dům je celý podsklepený, má dvě obytná podlaží a rovnou střechu. V přízemí je kuchyň, velký obývací pokoj s krbem a se vstupem na terasu, dále koupelna, WC a veranda, v

podkroví jsou čtyři ložnice a šatna. Jedná se o dům z roku cca 1930, v letech 1974 a 1994 byl rozsáhle přestavěn a dostavěn, včetně dostavby samostatné garáže, která je v těsné blízkosti domu. Okrasná zahrada se vzrostlými stromy skýtá dostatek soukromí. Na zahradě je pergola a nad terénem umístěný bazén. V domě jsou veškeré inženýrské sítě, včetně plynové přípojky, která je dovedena do sklepa. Vytápění domu je buď elektrokotlem nebo kotlem na tuhá paliva. Ohřev TUV je elektrickým boilerem. Dům je velice pěkně udržovaný, včetně zahrady. Ke dni prodeje bude prázdný a vyklizený. Mimo vlastního pozemku je součástí oplocené zahrady navíc 500 m² pozemku, který je v nájmu od Města Říčany

Rodinný dům, ulice Na Kozákově, Říčany, **cena 4 190 000,- Kč**



Prodej prostorného RD s terasou, po kompletní rekonstrukci, na pozemku 360m², v lokalitě Praha –Východ – Říčany. Jedná se o samostatnou polovinu dvojdomu, která je složena ze tří nadzemních podlaží. Dům je po kompletní rekonstrukci. K domu dále náleží zahrada se vzrostlými stromy, kamennou skalkou a zahradním domkem. Přímo na pozemku je parkovací stání pro dva až tři vozy.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

3 950 000,- Kč

Tato zjištěná cena dle názoru znalce plně postihuje základní charakteristiky oceňované nemovitosti a je možné ji považovat za reálný odhad ceny obvyklé.

5. Závěrem

Pro odhad ceny obvyklé nemovitosti byly použity nejen podklady o oceňované nemovitosti a jejich vazby na vlastnictví a využitelnost, ale byly dále obecně zkoumány územní vlivy lokality, ve které se oceňovaná nemovitost nachází. Zjištěná cena úměrně odpovídá známým a zjištěným skutečnostem.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové č.j. Spr. 1943/87 ze dne 29.2.1988 pro základní obor Stavebnictví pro odvětví stavby obytné, stavby průmyslové a stavby zemědělské a stavební materiál, č.j. Spr. 5116/2002 ze dne 1.10.2003 pro základní obor Ekonomika – odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod poř. č.3301/57/2013 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.64/2013.

V Hradci Králové dne 19.února 2013.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.3 pro k.ú. Kuří u Říčan a obec Říčany, okres Praha-východ

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 18.02.2013 15:15:02

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 538728 Říčany
Kat.území: 677647 Kuří u Říčan List vlastnictví: 3

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Jurka Tomáš, Rooseveltova 43, Kuří, 25101 Říčany	881007/0005	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	52		614 zastavěná plocha a nádvoří		
	36/3		603 zahrada		zemědělský půdní fond

Stavby	Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Kuří, č.p. 43			rod.dům		St. 52

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
° Zástavní právo smluvní		
pohledávka ve výši Kč 3.680.000,- včetně příslušenství		
Modrá pyramida stavební spořitelna, Stavba: Kuří, č.p. 43		V-13125/2009-209
a.s., Bělehradská 222/128, Parcela: St. 52		V-13125/2009-209
Vinohrady, 12021 Praha, RČ/IČO: Parcela: 36/3		V-13125/2009-209
60192852		
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.12.2009.		
		V-13125/2009-209
° Zástavní právo smluvní		
budoucí pohledávky do výše Kč 3.680.000,-		
Modrá pyramida stavební spořitelna, Stavba: Kuří, č.p. 43		V-13125/2009-209
a.s., Bělehradská 222/128, Parcela: St. 52		V-13125/2009-209
Vinohrady, 12021 Praha, RČ/IČO: Parcela: 36/3		V-13125/2009-209
60192852		
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.12.2009.		
		V-13125/2009-209
° Zástavní právo smluvní		
1) pohledávka ve výši 1.200.000,-Kč s příslušenstvím (čl. II. bod 1 písm. a))		
2) budoucí pohledávky do výše 1.800.000,-Kč (čl. II. bod 1 písm. b)) vzniklé ode dne uzavření smlouvy do 30.11.2035		
3) budoucí pohledávky do výše 1.800.000,-Kč (čl. II. bod 1 písm. c)) vzniklé ode dne uzavření smlouvy do 30.11.2035		
AKCENTA, spořitelni a úvěrní	Stavba: Kuří, č.p. 43	V-12028/2010-209
družstvo, Gočárova třída 312/52,	Parcela: St. 52	V-12028/2010-209
Pražské Předměstí, 50002 Hradec	Parcela: 36/3	V-12028/2010-209
Králové, RČ/IČO: 64946851		
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 23.11.2010. Právní účinky		

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

strana 1

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Obec: 538728 Říčany

List vlastnictví: 3

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

Oprávnění pro

Povinnost k

vkładu práva ke dni 24.11.2010.

V-12028/2010-209

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 02.12.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.12.2009.

V-13050/2009-209

Pro: Jurka Tomáš, Rooseveltova 43, Kuří, 25101 Říčany

RČ/IČO: 881007/0005

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m²]

36/3

52601

603

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-východ, kód: 209.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 18.02.2013 15:35:45

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.



Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem 510023_001683 , že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 2 listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Trutnov 4

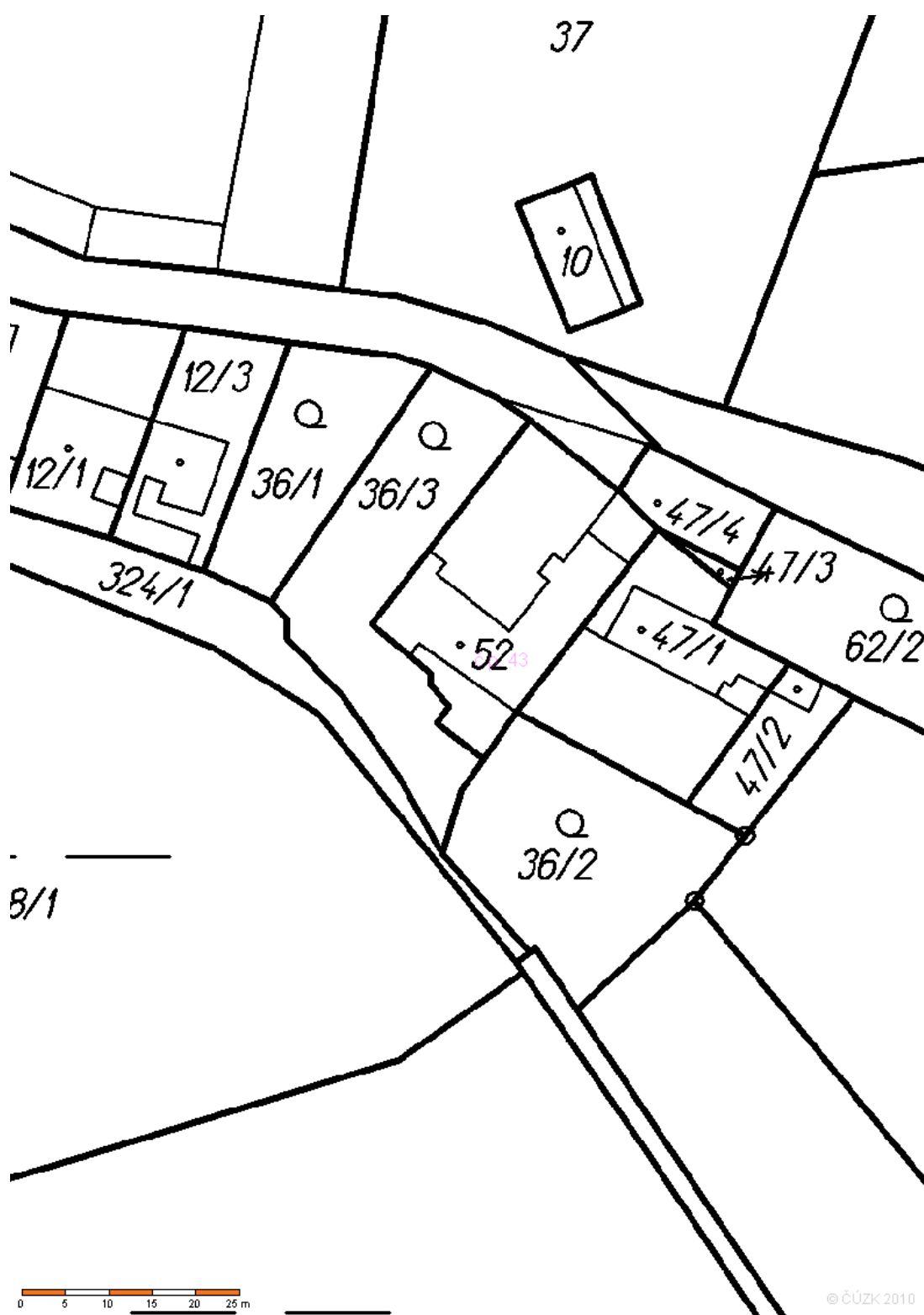
dne 18.02.2013 v 15:37

Podpis 

Razítko:



Vlasakova Hana



Fotodokumentace nemovitosti:



Mapa

