

Okres: Benešov
Obec : Jankov

ZNALECKÝ POSUDEK č.3759/118/2014

ODHAD OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI

objektu rodinného domu č.p.41 s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Jankovská Lhota a obci Jankov, okres Benešov

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 6 stran textu včetně titulního listu a předává se objednavateli v 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 3.dubna 2014.

A.Podklady pro ocenění:

- a)List vlastnictví č.499 pro k.ú.Jankovská Lhota, okres Benešov ze dne 10.3.2014, vyhotoveno dálkovým přístupem
- b)Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku

List vlastnictví č.499 pro k.ú. Jankovská Lhota, okres Benešov ze dne 10.3.2014

Vlastnické právo: Klapkovská Petra, Krkonošská 203, 543 01 Vrchlabí

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 3.dubna 2014.

Stručný popis oceňované nemovitosti:

Předmětná nemovitost je rodinný dům č.p.41 s příslušenstvím v k.ú.Jankovská Lhota a obci Jankov, okres Benešov, který je umístěn na okraji zastavěné severní, stavebně nesrostlé části obce Jankovská Lhota nedaleko komunikace procházející obcí. Vesnice Jankov leží na území okresu Benešov a náleží pod Středočeský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Votice. Obec Jankov se rozkládá asi šestnáct kilometrů jižně od Benešova a sedm kilometrů východně od města Votice. Úředně žije v katastru této středně velké vesnice zhruba 890 obyvatel. Jankov se dále dělí na deset částí, konkrétně to jsou: Bedřichovice, Čečkov, Čestín, Jankov, Jankovská Lhota, Nosákov, Odlochovice, Otradovice, Pičín a Podolí. Pro děti, jež jsou ve školní věku, mají v obci k dispozici základní školu vyššího stupně a předškoláci mohou navštěvovat i školu mateřskou. Pro využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště. Dále bychom v obci našli knihovnu, kostel a hřbitov. V obci Jankov má ordinaci jeden praktický lékař a jeden zubař. Kromě toho je v zde umístěn i domov s pečovatelskou službou a domov důchodců. Z další občanské vybavenosti je zde rovněž poštovní úřad. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod. Vesnice Jankov leží v průměrné výšce 510 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1352. Celková katastrální plocha obce je 2980 ha, z toho orná půda zabírá 55%. Pětina katastru obce je osázena lesním porostem. Vzhledem k geografické poloze bychom našli v obci velmi málo ploch s travním porostem.

Jedná se o objekt samostatně stojícího rodinného domu. Okolní zástavba převážně rodinné domy. Jedná se o objekt rodinného domu s příslušenstvím, který je užíván od roku 2011. K nemovitosti patří studna, venkovní úpravy a pozemky. Objekt je napojen na elektrorozvod, vodovodní přípojku ze studny, kanalizace do žumpy, pozemky jsou oploceny. Příjezd po zpevněné komunikaci. Objekt se nachází na st.p.č.70 o výměře 73 m2. Dále k objektu náleží p.č.84/3 – vodní plocha, rybník o

výměře 19 m², p.č.84/4 – vodní plocha, rybník o výměře 20 m², p.č.85/1 – ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 184 m², p.č.88/1 – trvalý travní porost o výměře 321 m². Tyto pozemky tvoří jednotný funkční celek s objektem rodinného domu.

Rodinný dům č.p.41

Rodinný dům v k.ú.Jankovská Lhota a obci Jankov, okres Benešov, obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má přibližně čtvercový půdorys, je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a zařízené podkroví. V 1.NP. je zádveří, kuchyň, koupelna a WC a obývací pokoj. V podkroví je obytný pokoj, ložnice a lodžie. Základy betonové, obvodové nosné zdivo, stropy s rovným podhledem, střecha sedlová, krytina tašková, krov dřevěný, schody ocelové do podkroví, vnitřní omítky vápenné a sádrokartonové podhledy, venkovní omítky vápenné částečné, okna plastová a střešní, dveře dřevěné a plastové, podlahy keramická dlažba, plovoucí, vnitřní obklady keramické, vytápění objektu elektrickými přímotopy, příprava TUV elektrický bojler. Vybavení objektu je uvažováno jako standardní. Objekt rodinného domu je připojen na inženýrské sítě. Stav objektu je průměrný. Půdorysné rozměry objektu 7,9 m x 7,85 m.

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.41 s příslušenstvím a pozemky v k.ú.Jankovská Lhota a obci Jankov, okres Benešov

1. Cena obvyklá

Znaleckým úkolem je určení obvyklé ceny. Dle zákona o oceňování majetku se cenou obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíbenosti. 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 jednájí 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, Jankov, **cena 1 990 000,- Kč**



Prodej, rodinný dům Jankov, CP 690 m², okr. Benešov. Dům po rekonstrukci, na oploceném pozemku je k okamžitému nastěhování. K podsklepenému domu náleží garáž na dva automobily. Vytápění elektrokotlem, možnost obnovení topení na tuhá paliva. Na zahradě se nachází pergola s krbem, skleník a bazén. V obci škola, školka, obchody, restaurace. Veškerá občanská vybavenost Votice 9 km.

Rodinný dům, Jankov, **cena 1 590 000,- Kč**



Nabídka je určena především pro zájemce hledající čisté a klidné místo pro bydlení, nebo odpočinek, který není příliš vzdálený výhodám hlavního města, ležící v krásné krajině. Na pozemku o rozloze 450 m² stojí kamenný dům a stodola, dům prošel před 15 roky rozsáhlou rekonstrukcí. Obě stavby jsou suché dobře udržované. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci a městský vodovod, vytápěn je závěsným kotlem na plyn. V 1.NP se nachází vstupní chodba, která spojuje obývací s kuchyní, z té se vstupuje do koupelny a pokoje. Ze vstupní haly pokračuje chodba, kde se nalézá WC a technické zázemí, dále z chodby vedou dveře vlevo na terasu, vpravo do víceúčelové haly, odkud dále pokračuje schodiště do podkroví. Tam je umístěna ložnice. Půdní prostor skýtá možnost dobudování dalších obytných místností. Zvláštností této nabídky je sklep, s podmínkami vhodnými pro vinný archiv. Stodola je prostorná a přístupná tak, že může sloužit i jako garáž. Obec Jankov leží v okrese Benešov na počátku oblasti nazývané "Česká Sibiř", obklopená čistou lesnatou přírodou. V městečku se nachází škola, školka, pošta, OÚ, lékař, základní obchody a služby, restaurace a sportoviště. Má solidní autobusové spojení do okolních měst, Ve vzdálenosti 13 km severovýchodně leží město Vlašim, 16 km severně město Benešov a 57 km Praha, 23 km západně město Sedlčany, 27 km jižně město Tábor.

Rodinný dům, Neustupov, **cena 1 999 000,- Kč**



Nabízíme Vám prodej rodinného domu 4+1 v obci Neustupov, okres Benešov. Tato nemovitost prošla v posledních letech kompletní rekonstrukcí vnitřních prostor a částečně venkovních. Nové podlahy, rozvody vody, elektřiny a odpady do vlastní jímky, ústřední topení, zateplení PPS, nové příčky, omítky, obklady. Přizemní rodinný domek venkovského typu s dispozicí: vstupní chodba, vlevo vchod do velkého samostatného pokoje, napravo obývací hala s krbem a vstupem do kuchyně a 2 pokojů. Z chodby vchod - samostatné WC, koupelna s WC, sprchovým koutem a rohovou vanou o celkové užitné ploše 137 m². Před východem na zahradu technická místnost a kotelna. Zahrádka oddělena terasovitě, samostatná garáž s dílnou, krytá terasa s krbem s možností průchodu do kuchyně. V obci částečná OV. Tato nemovitost je vhodná nejen k trvalému bydlení s možností okamžitého nastěhování, ale i k rekreaci, neboť tato oblast zvaná Česká Sibiř je zajímavá nejen kulturními památkami, ale i krásnou krajinou. Velmi dobré autobusové spojení Votice, Benešov a Praha.

Odhad ceny obvyklé oceňované nemovitosti činí

1 700 000,- 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.3759/118/2014 znaleckého deníku.

Znalečné účtuji dle přiložené likvidace na základě dokladu - faktury č.125/2014.

V Hradci Králové dne 3.dubna 2014.

.....
razítko a podpis

List vlastnictví č.499 pro k.ú.Jankovská Lhota, okres Benešov

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2014 14:35:02

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 529842 Jankov

Kat.území: 656712 Jankovská Lhota

List vlastnictví: 499

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Klapkovská Petra, Krkonošská 203, 54301 Vrchlabí	905310/3851	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 70	73	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Jankovská Lhota, č.p. 41, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 70				
84/3	19	vodní plocha	rybník	
84/4	20	vodní plocha	rybník	
85/1	184	ostatní plocha	manipulační plocha	
88/1	321	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Věcné břemeno vedení

vodovodní a elektrické přípojky

Parcela: St. 70 Parcela: 1166/4 V-1049/2012-201

Listina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.03.2012.

V-1049/2012-201

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

o Zástavní právo smluvní

pohledávka 950.000,- Kč

budoucí pohledávka 1.425.000,- Kč do 31.3.2042

budoucí pohledávka 1.425.000,- Kč do 31.3.2042

AKCENTA, spořitelní a úvěrní Parcela: St. 70 V-1048/2012-201

družstvo, Gočárova třída 312/52, Parcela: 84/3 V-1048/2012-201

Pražské Předměstí, 50002 Hradec Parcela: 84/4 V-1048/2012-201

Králové, RČ/IČO: 64946851 Parcela: 85/1 V-1048/2012-201

Parcela: 88/1 V-1048/2012-201

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z.. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.03.2012.

V-1048/2012-201

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.03.2014 14:35:02

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 529842 Jankov

Kat.území: 656712 Jankovská Lhota

List vlastnictví: 499

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

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.03.2012.

V-1049/2012-201

Pro: Klapková Petra, Krkonošská 203, 54301 Vrchlabí

RČ/IČO: 905310/3851

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
88/1	74700	321

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 Benešov, kód: 201.

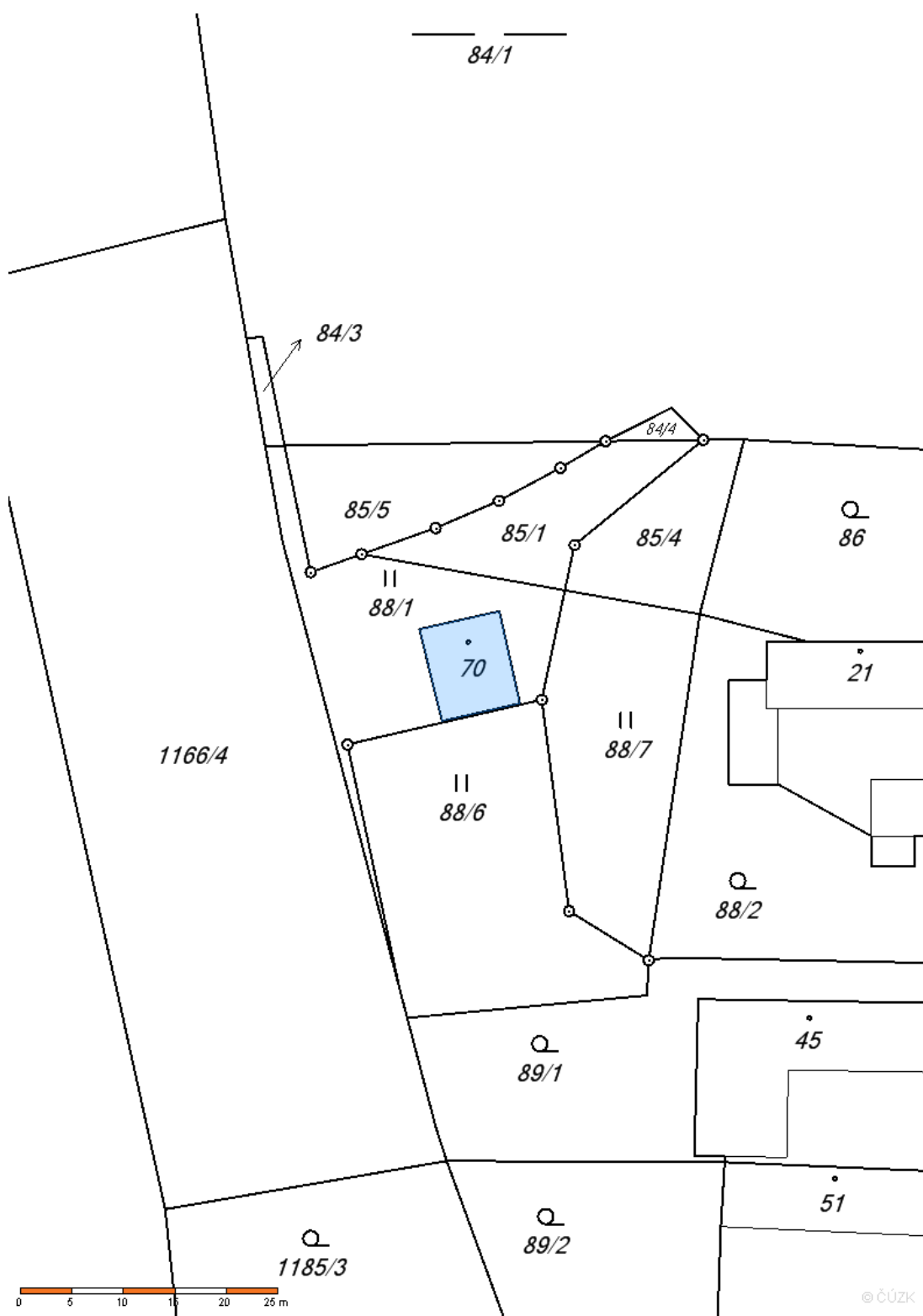
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 10.03.2014 14:56:44

Podpis, razítko:

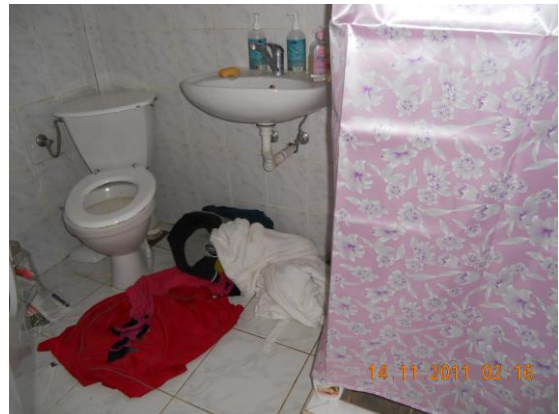
Řízení PÚ:

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Jankovská Lhota, okres Benešov



Fotodokumentace nemovitosti:





Mapy

