

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 0778-89/14

NEMOVITÁ VĚC: Rekreační chata č.e.23 včetně příslušenství, venkovní úpravy a studna v obci Albrechtice nad Vltavou, část obce Újezd, okr. Písek, kraj Jihočeský

Katastrální údaje: Kraj Jihočeský, okres Písek, obec Albrechtice nad Vltavou, k.ú. Albrechtice nad Vltavou

Adresa nemovité věci: Albrechtice nad Vltavou, část Újezd č.e.23, 398 16

Vlastníci stavby: Tomáš Procházka, Mattioliho 3248/11, 106 00 Praha 10, vlastnictví: SJM
Monika Procházková, Kubelíkova 717/64, 130 00 Praha 3, vlastnictví: SJM

OBJEDNATEL: Exekutorský úřad Praha-východ, JUDr. Ivo Ebert

Adresa objednatele: Milešovská 1326/4, 130 00 Praha 3

ZHOTOVITEL: Ing. Alena Kováčová

Adresa zhotovitele: Pěší 454, 330 08 Zruč-Senec

IČ: 67874312

telefon: 603143616

e-mail:

kovacova@pilsfree.net

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

650 000 Kč

Datum místního šetření: 5.6.2014

Stav ke dni:

5.6.2014

Počet stran: 8 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 2

Ve Zruči, dne 07.09.2014

Ing. Alena Kováčová



Kováčová

NÁLEZ

Znalecký úkol

Stanovení ceny obvyklé nemovitosti pro potřeby exekučního řízení.

Veškeré uvedené nemovitosti jsou dislokovány v obci Albrechtice nad Vltavou, k.ú. Albrechtice nad Vltavou, okr. Písek a vedeny na LV č. 609.

Dislokace je určena dle kopie katastrální mapy s vyznačením.

Přehled podkladů

- výpis z Katastru nemovitostí LV 609 a 29 vedený u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrálního pracoviště Písek, pro k.ú. Albrechtice nad Vltavou ze dne 15.8.2014 a 7.9.2014
- kopie katastrální mapy ze dne 15.8.2014
- usnesení sp. zn. 149 EX 2331/12-38
- informace a údaje sdělené zástupcem vlastníka nemovitosti
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

Znalci nebyly poskytnuty kontaktní údaje na vlastníka. Vlastník nebyl přítomen. Přístup byl umožněn pouze na pozemek, vzhledem k tomu, že pozemek je částečně oplocen nízkým živým plotem, ve kterém byly vytvořeny průchody. Nebyl umožněn přístup do nemovitosti a z toho důvodu nebylo možno provést řádné zaměření objektu a vlastní prohlídku nemovitosti.

Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.

Úvod

Ocenění bylo provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. „o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Obvyklá cena

Je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných, srovnatelných věcí nebo poskytováním obdobné, srovnatelné služby v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

Metoda porovnání obchodovatelných cen

Pro určení reálných obchodovatelných cen porovnáním nemovitostí jako celku bylo provedeno porovnání na základě upravených inzerovaných cen obdobných nemovitostí v realitní inzerci, při současném zohlednění všech kritérií používaných pro cenové porovnání. K porovnání byly vybrány tři obdobné nemovitosti shodných nebo podobných vnějších i vnitřních charakteristických znaků. Ve srovnávací hodnotě byly zohledněny jak existující, tak také nastupující trendy vývoje trhu nemovitostí.

Rozbor tržního prostředí

V rámci zajištění podkladů pro zpracování ocenění metodou porovnání obchodovatelných cen nemovitostí jako celku bylo znalcem provedeno šetření zaměřené na oblast realitní inzerce, realitních serverů a realitní makléře pracující na trhu nemovitostí při prodeji obdobných nemovitostí – rodinné domy, chalupy, rekreační objekty. Z hlediska současné situace a dlouhodobých trendů na trhu realit je možno konstatovat, mírný vzestup zájmu o tento druh realit a je rovněž nutno vzít v úvahu polohu nabízené nemovitosti.

Srovnatelné rekreační objekty byly nalezeny na realitním serveru www.sreality.cz a

www.zapadoceskereality.cz období 06-08/2014. Pro stanovení porovnávací hodnoty jsou nabídkové ceny srovnatelných nemovitostí na trhu v době ocenění sníženy o cca 5-10% (provize RK, právní služby, a pod.).

Místopis

Albrechtice nad Vltavou je obec ležící v jižních Čechách v okrese Písek a nachází se asi 14 km jihovýchodně od Písku. V obci se nachází obecní úřad, základní a mateřská škola, knihovna, zdravotnické zařízení, pohostinství a prodejna potravin a pošta. Obec má vybudovaný vodovod a kanalizaci. Plynofikace obce zatím chybí. V obci je přístaviště pravidelné osobní lodní dopravy Týn nad Vltavou - Orlik a zpět.

Újezd je vesnice, část obce. Nachází se asi 4,5 km na jihovýchod od Albrechtic nad Vltavou. Dopravní obslužnost v lokalitě zajišťují autobusové spoje. Zastávka autobusu je cca 330 m od oceňovaného objektu.

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

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Celkový popis

Objekt rekreační chaty je umístěn na levém břehu řeky Vltavy, cca 15 m od vody. Pozemek je v části svažité a v části rovinný. Je oplocen pouze nízkým živým plotem, ve kterém jsou provedeny průchody a dřevěná brána sloužící ke vjezdu na pozemek. Na pozemku je travní porost a několik okrasných jehličnatých stromů. K vyrovnání terénních rozdílů slouží kamenné schodiště. Na pozemku je dále umístěn přístřešek a zemní sklep. Přístup k pozemku je po nezpevněné polní cestě. V okolí jsou rekreační objekty.

Silné stránky

- oblast velmi vhodná k rekreaci
- možnost parkování na pozemku
- nedaleko objektu zastávka veřejné dopravy
- velikost pozemku, který je možno užívat s objektem

Slabé stránky

- přístup po nezpevněné komunikaci
- objekt umístěn v zátopovém pásmu
- pozemek jiného vlastníka

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 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stavba je na pozemcích jiného vlastníka | |
- Komentář: Další rizika spojená s právním stavem nemovitosti nebyla zjištěna.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

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

Komentář: Další rizika spojená s umístěním nemovitosti nebyla zjištěna.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo
- Exekuce

Komentář: Omezení vlastnického práva je dle zápisu v KN : exekučním příkazem k prodeji nemovitosti, zástavním právem exekutorským a zástavním právem smluvním a zahájením exekuce (Procházková Monika). Uvedená omezení nemají vliv na stanovení ceny obvyklé pro potřeby tohoto ocenění. Tato omezení zanikají nejpozději prodejem nemovitosti

Ostatní rizika: nejsou

Komentář: Ostatní rizika nebyla zjištěna.

OCENĚNÍ

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
Celková výměra pozemků		0	Hodnota pozemků celkem	0

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	60,00 m ²
Zastavěná plocha:	40,00 m ²

Popis oceňované nemovité věci

Objekt je samostatně stojící, je podsklepený, přízemní s obytným podkrovím. Jedná o dřevostavbu na kamenobetonové podezdívce. Střecha je sedlová s krytinou z azbestocementových šablon. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Okna jsou dřevěná zdvojená. Vstupní dveře jsou dřevěné palubkové, částečně prosklené. U obývacího pokoje je prostorná terasa s výhledem na řeku a krbem. Vytápění je pravděpodobně lokální tuhými palivy, voda je ze studny a odkanalizování je do žumpy. Stavební parcela pod chatou je ve vlastnictví ČR – Povodí Vltavy. Objekt je ve velmi dobrém, udržovaném stavu.

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

1. rekreační chata

Zděná chata, nacházející se v obci Újezd, soutok Lužnice a Vltavy. Chata má tři podlaží. V 1. NP se nachází kuchyně, sprchový kout a samostatné WC, ve 2. NP obývací pokoj s balkonem a ve 3. NP podkrovní ložnice. Vytápění na tuhá paliva, voda ze studny, odkanalizování do žumpy. Chata je umístěna v mimo zátopové oblasti, v okolí lesy, k řece cca 1 km.

2. rekreační chata

Konstrukčně se jedná o dřevostavbu na kamenobetonové podezdívce. Dřevěná rámová konstrukce je oplášťena dřevěným řezivem a vyplněna čedičovou vatou. V podezdívce je ukryt sklep – sklad potravin. Přízemí chaty je tvořeno vstupem, místností WC s umývadlem a velkou obývací místností s kuchyňkou a jídelním koutem. U obývacího pokoje je prostorná terasa s výhledem na řeku. Podkroví tvoří jedna místnost – ložnice. Chata byla vystavěna a kolaudována v roce 1980. Umístěna cca 1,5 km pod vodním dílem Kořensko. Stavební parcela pod chatou je ve vlastnictví ČR – Povodí Vltavy. Objekt je ve velmi dobrém, udržovaném stavu.

Chata je napojena na dodávku elektřiny, vodou je zásobována ze společné studny, odkanalizována do vybiracího septiku. Vytápění je zajištěno stáložárnými kamny na tuhá paliva.

3. rekreační chata

Dřevěná chata s terasou přímo u Orlické přehrady v lokalitě obce Údráž. Chata s dispozicí 2+1 (kuchyně, obývací pokoj a ložnice v podkroví) a terasou s výhledem na přehradu, lokální vytápění kamny, opatřená solárním panelem, záchodem, dřevníkem a venkovním posezením. Zastavěná plocha 26 m² a pozemek u chaty o výměře 260 m² je v dlouhodobém pronájmu, přístup po komunikaci téměř k chatě.

4. rekreační chata

Dřevěná chata přímo u Orlické přehrady v lokalitě obce Údráž. Chata s dispozicí 2+1 (kuchyně, obývací pokoj a ložnice v podkroví) a terasou s výhledem na přehradu, lokální vytápění kamny, opatřená solárním panelem, záchodem, dřevníkem a venkovním posezením. Vytápění objektu je lokální, voda ze studny, odkanalizování do septiku. Zastavěná plocha 26 m² a pozemek u chaty o výměře 260 m² je v dlouhodobém pronájmu, přístup po komunikaci téměř k chatě.

Srovnatelné nemovité věci

Název: 1. rekreační chata

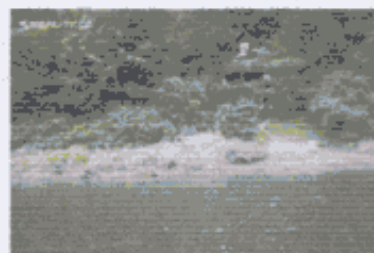
Lokalita: Albrechtice nad Vltavou, Újezd I

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	0,70



K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,10		
			Celkový koef. K _C 0,69	Upravená j. cena Kč/ks 239 749
Obest. prostor 0,00 m ³	Výměra pozemku 0 m ²	Celková cena 345 000 Kč	Jednotková cena 345 000 Kč/ks	
Název: 2. rekreační chata				
Lokalita: Albrechtice nad Vltavou, Újezd II				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		0,95		
K2 Velikosti objektu		1,00		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,02		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
			Celkový koef. K _C 0,97	Upravená j. cena Kč/ks 663 765
Obest. prostor 0,00 m ³	Výměra pozemku 0 m ²	Celková cena 685 000 Kč	Jednotková cena 685 000 Kč/ks	
Název: 3. rekreační chata				
Lokalita: Albrechtice nad Vltavou, Neznašov				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		0,95		
K2 Velikosti objektu		1,05		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,00		
K5 Celkový stav		1,00		
K6 Vliv pozemku		1,00		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
			Celkový koef. K _C 1,00	Upravená j. cena Kč/ks 748 125
Obest. prostor 0,00 m ³	Výměra pozemku 0 m ²	Celková cena 750 000 Kč	Jednotková cena 750 000 Kč/ks	
Název: 4. rekreační chata				
Lokalita: Údraž				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny		1,00		
K2 Velikosti objektu		1,02		
K3 Poloha		1,00		
K4 Provedení a vybavení		1,02		



K5 Celkový stav		1,00	
K6 Vliv pozemku		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		Celkový koef.	Upravená j. cena
		K_C	Kč/ks
		1,04	884 340
Obest. prostor	Výměra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
0,00 m ³	0 m ²	850 000 Kč	850 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Minimální jednotková porovnávací cena	239 749 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	633 995 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	884 340 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	633 995 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	633 995 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Současný stav	
Porovnávací hodnota	633 995 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	0 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč

Obvyklá cena

650 000 Kč

slovy: Šestsetpadesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.15

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Ocenění je zpracováno ke dni místního šetření. Cenu ovlivňuje stav trhu nemovitostí. Návrh ceny obvyklé je proveden na základě porovnání realizovaných a nabídkových cen v období 06/2014-08/2014 lokálního trhu nemovitostí, kdy byly uvažovány obdobné nemovitosti umístěné v co nejbližším okolí uvažované nemovitosti nebo v lokalitě co nejvíce obdobné. Oceňovanou nemovitost hodnotím jako dobře obchodovatelnou, vzhledem ke stavu nabídek na trhu realit a k současné situaci na trhu realit.

Vzhledem k výše zjištěným skutečnostem pro stanovení odhadu tržní hodnoty nemovitosti v dané lokalitě byla cena obvyklá navržena po zvážení všech okolností, které vyplývají ze všech výše uvedených skutečností.

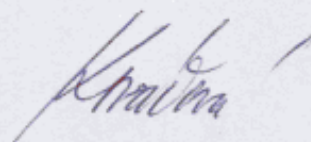
Ve Zruči 07.09.2014

Ing. Alena Kováčová
Pěší 454
330 08 Zruč-Senec

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 1.11.2006 pod č.j. Spr 280/2006 pro základní obor ekonomika v odvětví ceny a odhady, se specializací oceňování nemovitostí.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 0778-89/14 znaleckého deníku.

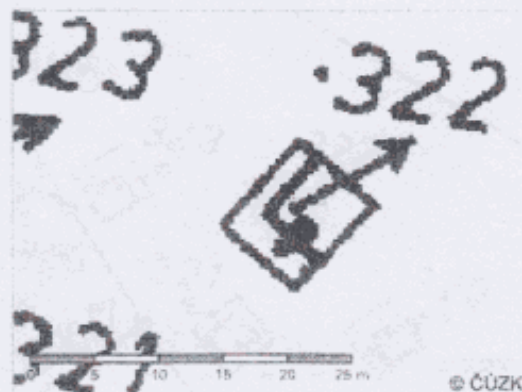
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 89/2014.





Informace o stavbě

Stavba:	č.e. 23
Obec:	Albrechtice nad Vltavou [549258]
Část obce:	Újezd [272]
Katastrální území:	Albrechtice nad Vltavou [600229]
Číslo LV:	609
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 322
Typ stavby:	budova s číslem evidenčním
Způsob využití:	stavba pro rodinnou rekreaci



Informace z RÚIAN

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Procházka Tomáš a Procházková Monika,	
Procházka Tomáš, Mattioliho 3248/11, Záběhlíce, 10600 Praha 10	
Procházková Monika, Kubelíkova 717/64, Žižkov, 13000 Praha 3	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Procházková Monika
Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

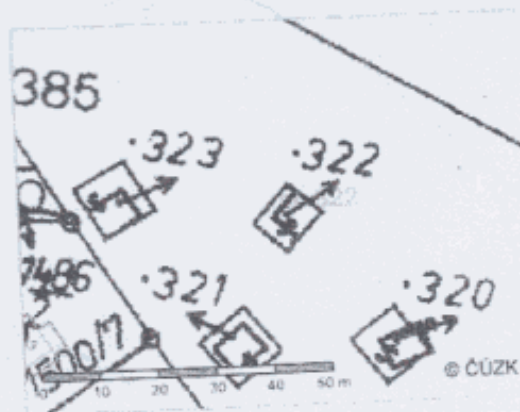
Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [V-140/2014](#), [V-1225/2014](#), [V-1227/2014](#), [V-1261/2014](#), [V-3123/2014](#).

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 15.08.2014 00:49:13.

Informace o pozemku

Parcelní číslo: [st.322#](#)
Obec: [Albrechtice nad Vltavou \[549258\]#](#)
Katastrální území: [Albrechtice nad Vltavou \[600229\]](#)
Číslo LV: 29
Výměra [m²]: 70
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: GUST2880,V.S.III-28-05
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku: [š.e.23](#)



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Česká republika,

Podíl

Právo hospodařit s majetkem státu

Povodí Vltavy, státní podnik, Holečkova 106/8, Smíchov, 15000 Praha 5

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

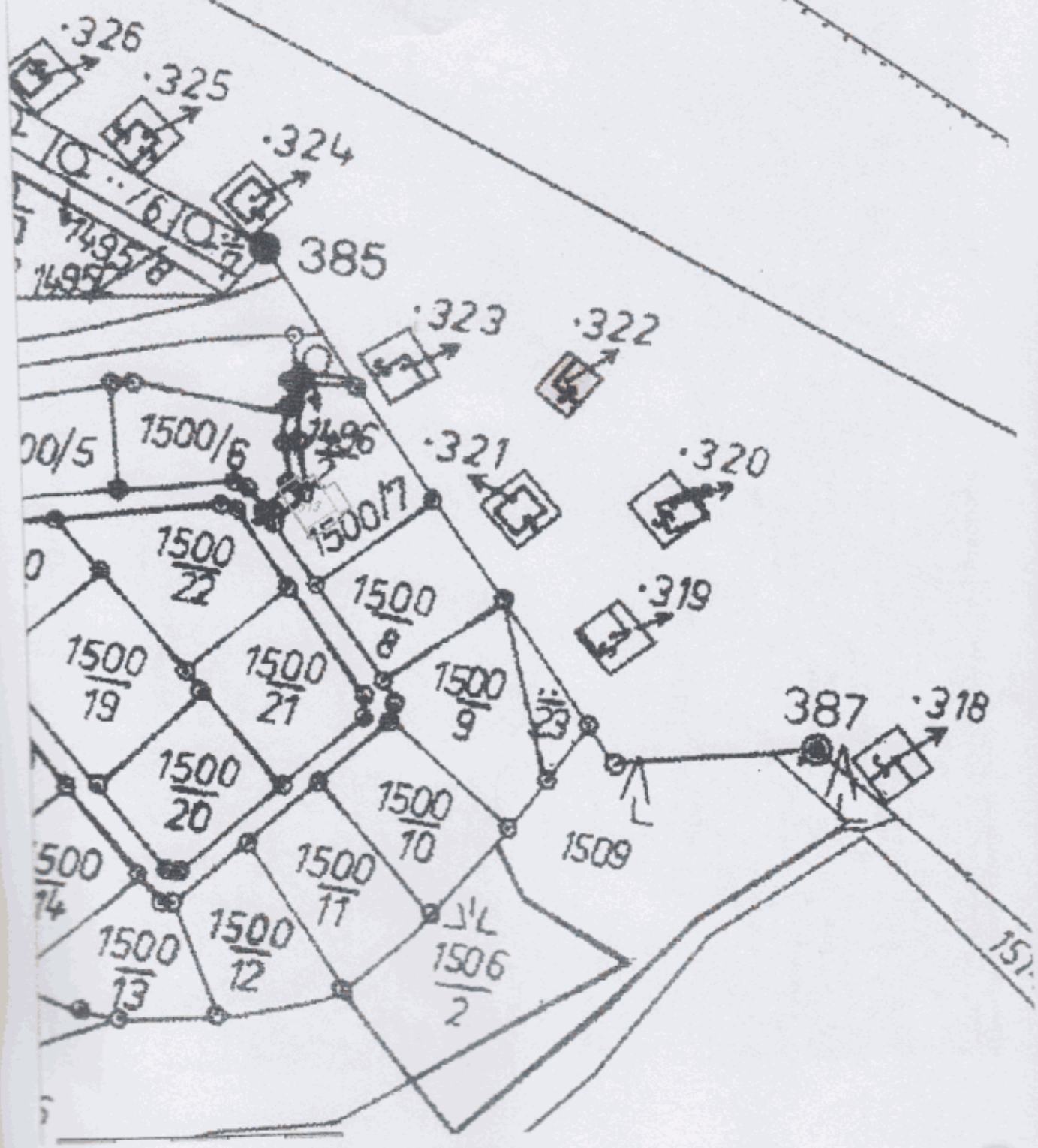
Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek#](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 07.09.2014 18:41:44.

27





Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem 64793330-49731-140916141455 že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z 13 listů se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zjišťovací prvek: bez zjišťovacích prvků

Ověřující osoba: Ivo Erbert

Vystavil: Erbert Ivo, JUDr. - soudní exekutor

V Praze dne 16.09.2014



64793330-49731-140916141455