

Popis

č. 4296/2015

o ceně nemovitých věcí – pozemek **p.č. st. 462**, jehož součástí je zahrádkářská chata **č.e. 217** stojící na pozemku parc.č. st. 462, a pozemek **p.č. 392/26**; k datu 29.10.2015 zapsáno v katastru nemovitostí pro okres Praha-východ a obec a katastrální území Zdiby na listu vlastnictví **č. 625** pro výlučného vlastníka:

Volf Jaroslav, Ruská 614/42, Vršovice, 101 00 Praha 10, nar. 9.2.1985

Objednatel posudku:	DRS IMMO a.s., IČ 262 85 011 Lazy VII 5583, 760 01 Zlín
Účel posudku:	Odhad obvyklé ceny pro dobrovolnou veřejnou dražbu podle § 13 zákona č. 26/2000 Sb.
Zhotovitel posudku:	Ing. Zbyněk Domanský soudní znalec v oboru ceny a odhady nemovitostí a odhadce nemovitého majetku, IČ 644 63 389 Anenská 169, Jaroslavice, 760 01 Zlín z.domansky@gmail.com , www.z-domansky.eu tel: 731 402 122 , datová schránka: fwbkes2
Datum místního šetření:	8.10.2015
Datum, k němuž je provedeno ocenění:	8.10.2015

Ve Zlíně dne 29.10.2015

1.1 Přehled oceňovaných nemovitostí

Soubor nemovitostí:

1. Stavební pozemky
2. Zahrádkářská chata, součásti a příslušenství

1.2 Všeobecné a místopisné údaje

Obec Zdiby leží na severovýchodním okraji aglomerace města Roztoky (severně od Prahy) poblíž dálnice D8. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2014 obec má celkem 3 092 obyvatel a je zde pošta, škola s jedním stupněm a zdravotnické zařízení.

Soubor nemovitostí v ulici Na Ladech v zahrádkářské osadě jihozápadně od souvisle zastavěného území obce.

1.3 Popis oceňovaného areálu

Soubor nemovitostí je přístupný po veřejných zpevněných komunikacích. Riziko přístupu, sociální riziko a negativní vlivy okolí nebyly zjištěny. Je v zóně se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně (zóna 1). V místě je možnost napojení pouze na elektrickou síť (výhledově se plánuje rozšíření možností napojení na další inženýrské sítě). Nabídka na trhu nemovitostí převyšuje poptávku.

Pozemky:

Pozemky jsou ve zhruba rovinném terénu. Podle územního plánu pozemky jsou v zastavitelných plochách RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci.

- Pozemek **p.č. st. 462** (podle KN zastavěná plocha a nádvoří o výměře **38 m²**) tvoří plocha zcela zastavěná zahrádkářskou chatou.
- Pozemek **p.č. 392/26** (podle KN zahrada o výměře **404 m²**) má charakter zahrady tvořící jednotný funkční celek se stavebním pozemkem, na němž stojí hlavní stavba.

Výměra pozemků ve funkčním celku s hlavní stavbou činí:

$$P_{fc} = 38 + 404 = 442 \text{ m}^2 < 1000 \text{ m}^2$$

Hlavní stavba:

- Zahrádkářská chata **č.e. 217** (podle KN stavba pro rodinnou rekreaci, stojící na pozemku p.č. st. 462) – samostatná chata.

Vedlejší stavba:

- Kůlna (stavba nezapsaná v KN, stojící na pozemku p.č. 392/26) – samostatná stavba v zahradě.

Další součásti a příslušenství:

Elektropřípojka, studna, žumpa, oplocení, zahradní sklep a trvalý porost.

Omezení vlastnického práva:

- Nebyl zjištěn obtížně vypověditelný nájemní vztah.

- Podle záznamů v KN nemovitosti nejsou zatíženy omezeními vlastnického práva typu práva stavby s nezřízenou stavbou, dražební vyhlášky, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod.
- Podle nahlížení do KN nemovitosti jsou zatíženy:
 - Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 - Nařízení exekuce - Volf Jaroslav
 - Předkupní právo
 - Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Volf Jaroslav
 - Věcné břemeno užívání
 - Zahájení exekuce - Volf Jaroslav
 - Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
 - Zástavní právo smluvní

Podle předloženého výpisu z katastru nemovitostí je věcné břemeno užívání a předkupní právo zřízeno ve prospěch: ACEMA Credit Czech, a.s., Koblížná 71/2, Brno-město, 602 00 Brno, IČ 261 58 761. Vzhledem k tomu, že vykonáním dražby dojde k zániku těchto právních titulů, nebude při tomto ocenění věcné břemeno užívání a předkupní právo zohledněno srážkou z výsledné obvyklé ceny.

Specifické tržní charakteristiky:

- Pozemky se nachází v zahrádkářské osadě, avšak alternativně lze pomýšlet na jejich využití k umístění hodnotnější stavby pro celoroční využití, případně trvalé bydlení. V okolí je výskyt hodnotnějších staveb na obdobných pozemcích v zahrádkářské osadě.
- Výhodná poloha z dohledu dojíždění do Prahy.

1.4 Stavební pozemky

Pozemky v obci s počtem 2 001 – 5 000 obyvatel v okrese Praha-východ sousedící s Prahou.

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>druh podle KN</i>	<i>skutečné využití</i>
st. 462	38	zastavěná plocha a nádvoří	zčásti zastavěná plocha
392/26	404	zahrada	funkčně související plocha
	442		

1.5 Zahrádkářská chata, součásti a příslušenství

1.5.1 Popis hlavní stavby

Nepodsklepená chata se dvěma nadzemními podlažními (2.NP je podkrovní) a sedlovou střechou. Vedle chaty je betonový venkovní sklep o půdorysu 2,80x2,00 m, přístupný poklopem a po ocelovém žebříku. Půdorys zastavěné plochy chaty je čtvercový. Hlavní vchod do chaty je v úrovni 1.NP od cesty na severovýchodní straně chaty. Podkrovní podlaží je přístupné stropním průlezem, po vnitřním žebříku.

Konstrukce a vybavení:

Základy betonové. Svislé nosné konstrukce dřevěné v tloušťce 10 cm. Krov dřevěný se střešní krytinou z šablon. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Vnitřní schodiště

se nevyskytuje, pouze žebřík. Stropy dřevěné trámové s viditelnými trámy. Podlahové krytiny z betonové a dřevěné. Vnitřní a vnější opláštění dřevěné, bez dodatečného zateplení. Dveře dřevěné. Okna dřevěná zdvojená.

Chata je napojena pouze na elektrickou síť. Voda je donášena z vlastní studny. Suchý záchod s žumpou je v kůlně umístěné na zahradě. Vnitřní rozvody světelné elektroinstalace. Vytápění lokální kamny na tuhá paliva. Vybavení kuchyně a soc. zařízení se nevyskytuje (pouze kuchyňské skříňky).

Dispoziční řešení:

1.NP: obytná místnost

2.NP: obytná půda (s matracemi na přespaní)

Historie a stav:

Stáří chaty 35-40 roků. Údržba běžná. Chata není vybavena pro trvalé celoroční využívání.

1.5.2 Popis dalších součástí a příslušenství

Vedlejší stavba:

- Kůlna – nepodsklepená zděná stavba s nízkou pultovou střechou.
ZP = 4,25*2,25 = **9,56 m²**

Venkovní úpravy:

- přípojka inženýrských sítí – elektrická (světelná)
- studna – kopaná, z betonových skruží, hloubka 12 m, s ruční pumpou a elektrickým ponorným čerpadlem
- žumpa – betonová
- oplocení – ocelové, drátěné, s plotovou bránou
- zahradní sklep – betonový

Trvalé porosty: Ovocné a okrasné stromy a keře v běžném rozsahu a kvalitě.

Celková rekapitulace

Obvyklá cena bez závad (před korekcí a zaokrouhlením):

Porovnání podle databází uskutečněných prodejů:

1. Stavební pozemky	Kč	412 000,00
2. Zahrádkářská chata, součásti a příslušenství	Kč	132 000,00
	CO →	544 000,00

Porovnání podle realitního trhu:

Porovnáním aktuálních nabídek realitních kanceláří (prodej srovnatelných malých chatek pro sezónní využití) v obci Zdiby (přičemž uvedené nabídkové ceny v cenové relaci 450-600 tis. Kč v závislosti na poloze, stavu a vybavení jsou vyšší nežli ceny reálně obchodovatelné) lze usuzovat na reálnou cenu oceňovaného rodinného domu na úrovni **500 000,00 Kč**.

Po úpravě průměrováním: $CO = (544000+500000)/2 = \mathbf{522\ 000,00\ Kč}$
--

Korekce obvyklé ceny po započtení právních závad:

Nemovitosti nejsou zatíženy nájemním vztahem a omezeními vlastnického práva typu práva stavby s nezřízenou stavbou, dražební vyhlášky, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod. K zapsanému věcnému břemeni, zástavnímu a předkupnímu právu a exekučním a insolvenčním titulům se při tomto ocenění nepřihlíží. Po provedeném zohlednění stavebně technického stavu a tržních charakteristik nemovitostí nebudou započteny srážky za stavebně technické a právní závady, které by po převodu vlastnictví zatěžovaly nemovitosti. Nebudou započteny další srážky či přírázky.

$CO' = 522000,00 * 1,00 = \mathbf{522\ 000,-\ Kč}$
--

Obvyklá cena nemovitých věcí
(po zaokrouhlení)
činí

520 000,- Kč

slovy: pětsetdvacettisíc korun českých

Ve Zlíně dne 29.10.2015

Ing. Zbyněk Domanský