

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-17107

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Bubovice

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Beroun, obec Bubovice, k.ú. Bubovice
Adresa nemovité věci: K Letišti 131, 267 18 Bubovice

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Ingrid Švecová, soudní exekutorka

Adresa objednatele: Seifertova 455/17, 130 00 Praha 3

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

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

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 091 EX 01369/18 (ocenění stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****4 065 000 Kč**

Datum místního šetření: 11.9.2018

Stav ke dni:

7.11.2018

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 7

Počet vyhotovení: 3

V Praze, dne 7.11.2018

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou stavby č.p. 131 Bubovice, způsob využití: rod. dům, která stojí na pozemku parc. č. St. 306 (LV 337) v kat. území Bubovice, obec Bubovice, část obce Bubovice, okres Beroun, zapsáno na LV 343.

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

Usnesení soudní exekutorky JUDr. Ingrid Švecové o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 24.8.2018 pod č.j. 091 EX 01369/18-021.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 11.9.2018.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Oznámení o ohledání nemovité věci dne 28.8.2018.

Informace od povinného po telefonu.

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 Bubovice se nachází ve Středočeském kraji, cca 10 km východně od města Beroun, cca 25 km jižně od města Kladno a cca 18 km jihozápadně od hlavního města Praha. Jedná se o obec s málo rozvinutou infrastrukturou a se nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Bubovice v ulici K Letišti č.p. 131 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Bubovice” se nachází cca 200 m od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	veř. / vl.	☐ / ☐ elektro	☐ 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:

širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace
Přístup přes pozemky:		
254/36	Mudrochová Miloslava, K Letišti 131, 26718 Bubovice	
252/1	Obec Bubovice, Bubovická 27, 26718 Bubovice	

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je dřevěná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda domu je zateplená. Dům není podsklepený. Střecha budovy je valbová s krytinou z živичné šindele. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Stáří budovy je cca 10 let. Okna domu jsou plastová. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou plastové. K domu nepatří pozemek. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Dům je dispozičně řešen jako 4+kk. Vnitřní dveře domu jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené. Koupelna je s vanou, sprchovým koutem a s WC. WC je i samostatně. Podlahy jsou pokryté PVC, keramickou dlažbou a koberci. Obklady jsou keramické.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je ústřední elektrické. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St. 306 stojí stavba rodinného domu č.p. 131. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 104 m². Pozemek není předmětem ocenění, je ve vlastnickém právu manželky povinného. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 254/36 ve vlastnickém právu manželky povinného a přes pozemek parc. č. 252/1 ve vlastnickém právu obce Bubovice.

Součástí nemovité věci jsou IS. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Príslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 11.9.2018 bez účasti povinného, který poskytl informace po telefonu. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
ANO Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: Stavba rodinného domu stojí na pozemku parc. č. St. 306 ve vlastnickém právu manželky povinného.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

OBSAH

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Bubovice

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 131 Bubovice

OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Bubovice

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Bubovice, zdroj: www.sreality.cz - ID: 10500				
Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Bubovice. Celková plocha pozemku je 1 000 m ² . Veškeré IS jsou na hranici pozemku. Přístup k pozemku je z místní zpevněné komunikace.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
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]
2 500 000	1 000	2 500,00	0,81	2 025,00

Název: Bubovice, zdroj: www.sreality.cz - ID: 3815				
Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Bubovice. Celková plocha pozemku je 1 195 m ² . Veškeré IS jsou na hranici pozemku. Přístup k pozemku je 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. -			0,90	
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]
2 629 000	1 195	2 200,00	0,77	1 692,90

Název: Bubovice, zdroj: www.sreality.cz - ID: VK36250				
Popis: Na prodej stavební pozemek nacházející se v obci Bubovice. Celková plocha pozemku je 1 181 m ² . IS jsou na hranici pozemku. Přístup k pozemku je z místní zpevněné komunikace.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,90	
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]
2 200 000	1 181	1 862,83	0,81	1 508,89

Zjištěná průměrná jednotková cena	1 742,26 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 sračka. 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]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 306	104	1 742,00	1 / 1	181 168
Celková výměra pozemků			104	Hodnota pozemků celkem	181 168

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 131 Bubovice

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	104,00 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 K_1 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 Bubovice		
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Bubovice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu dřevěné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 650 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 100 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod a kanalizaci. Vytápění budovy je ústřední elektrické. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	650,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	0,90		
K7 Vliv pozemku	0,90		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90		
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena	
5 950 000 Kč	0,73	4 337 550 Kč	

Zdroj: www.sreality.cz - ID: 1082441308

Název:	Rodinný dům Vysoký Újezd	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Vysoký Újezd. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu dřevěné konstrukce. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 938 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 96 m ² . K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	938,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,00	 Zdroj: www.sreality.cz - ID: 1658
K2 Velikosti objektu	1,03	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00	
K6 Celkový stav	0,90	
K7 Vliv pozemku	0,90	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
5 503 209 Kč	0,75	4 132 195 Kč

Název:	Rodinný dům Nučice	
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Nučice. Jedná se o řadovou, krajní, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střecha budovy je polovalbová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 355 m ² . Zastavěná plocha nemovité věci je 113 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Vytápění budovy je ústřední plynové. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a garáž. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	355,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,95	 Zdroj: www.sreality.cz - ID: 662300
K2 Velikosti objektu	0,95	
K3 Poloha	0,97	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95	
K6 Celkový stav	0,90	
K7 Vliv pozemku	0,90	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
7 190 000 Kč	0,61	4 359 121 Kč

Název:	Rodinný dům Srbsko			
Popis:	Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Srbsko. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 888 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, kanalizaci a plynovod. Vytápění budovy je ústřední plynové. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a zahradní domek. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.			
Pozemek:	888,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00		Zdroj: www.sreality.cz - ID: 45267	
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	1,00			
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95			
K6 Celkový stav	1,20			
K7 Vliv pozemku	0,90			
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90			
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena		
4 500 000 Kč	0,92	4 155 300 Kč		

Minimální jednotková porovnávací cena	4 132 195 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 246 042 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	4 359 121 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání			
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci			4 246 042 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			4 246 042
odečet pozemku	- 181 200,00	=	4 064 842,00
Výsledná porovnávací hodnota			4 064 842 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Bubovice

181 200,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 131 Bubovice

4 064 842,- Kč

Porovnávací hodnota

4 064 842 Kč

Hodnota pozemku

181 168 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 32 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. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

4 065 000 Kč

slovy: Čtyřmiliónyšedesátpěttisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- stavby č.p. 131 Bubovice, způsob využití: rod. dům, která stojí na pozemku parc. č. St. 306 (LV 337) v kat. území Bubovice, obec Bubovice, část obce Bubovice, okres Beroun, zapsáno na LV 343.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši 4.065.000,- Kč.

IV. Znamá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

V Praze 7.11.2018

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

Znalecká doložka:	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. Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Petra Vaňková Jakub Chrástský Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-17107 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 343	3
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1
Snímek ortofotomapy	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.08.2018 12:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 091 EX 0136/18 pro JUDr. Ingrid Švecová

Okres: CZ0202 Beroun

Obec: 531103 Bubovice

Kat.území: 615137 Bubovice

List vlastnictví: 343

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Mudroch Miloslav a Mudrochová Miloslava, K Letišti 131, 26718 Bubovice		
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Bubovice, č.p. 131

rod.dům

St. 306, LV 337

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ze smlouvy o hypotečním úvěru reg.č. 0000/246990-02/14/01-001/00/R a ze zástavní smlouvy k nemovitosti reg.č. 0000/246990-02/14/01-002/00/R, a to vzniklých ode dne uzavření těchto smluv do 8.12.2069, na splacení jistiny úvěru ve výši 2.110.000,- Kč s přísl. a z ostatních dluhů v souvislosti s těmito smlouvami do výše 2.532.000,- Kč

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Stavba: Bubovice, č.p. 131

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. číslo 0000/246990-02/14/01-002/00/R ze dne 21.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 21.05.2014. Zápis proveden dne 12.06.2014; uloženo na prac. Beroun

V-3905/2014-202

Pořadí k 21.05.2014 11:45

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. číslo 0000/246990-02/14/01-002/00/R ze dne 21.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 21.05.2014. Zápis proveden dne 12.06.2014; uloženo na prac. Beroun

V-3905/2014-202

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. číslo 0000/246990-02/14/01-002/00/R ze dne 21.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 21.05.2014. Zápis proveden dne 12.06.2014; uloženo na prac. Beroun

V-3905/2014-202

D Poznámky a další obdobné údaje

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 24.08.2018 12:15:02

Okres: CZ0202 Beroun

Obec: 531103 Bubovice

Kat.území: 615137 Bubovice

List vlastnictví: 343

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

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, MBA, T.G.Masaryka 623/12, 360 01 Karlovy Vary

Povinnost k

Mudroch Miloslav, K Letišti 131, 26718 Bubovice,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek, MBA 181 EX-5080/2018 -34 ze dne 13.06.2018. Právní účinky zápisu ke dni 13.06.2018. Zápis proveden dne 15.06.2018; uloženo na prac. Karlovy Vary Z-4179/2018-403

o Zahájení exekuce

pověřený exekutor: EÚ Praha 3, JUDr. Ingrid Švecová, Seifertova 455/17, Praha 13000

Povinnost k

Mudroch Miloslav, K Letišti 131, 26718 Bubovice,
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Praha 3, JUDr. Ingrid Švecová 091 EX-01369/2018 -009 (OS Beroun, 14 EXE 1048/2018-9) ze dne 22.06.2018. Právní účinky zápisu ke dni 22.06.2018. Zápis proveden dne 26.06.2018; uloženo na prac. Beroun

Z-2564/2018-202

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný Mudroch Miloslav, RČ: 760124/0625

Povinnost k

Mudroch Miloslav a Mudrochová Miloslava, K Letišti
131, 26718 Bubovice, RČ/IČO: [REDACTED]
Stavba: Bubovice, č.p. 131

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 3, JUDr. Švecová 091 EX-01369/2018 -011 (OS Beroun, 14 EXE 1048/2018-9) ze dne 22.06.2018. Právní účinky zápisu ke dni 22.06.2018. Zápis proveden dne 03.07.2018; uloženo na prac. Beroun

Z-2565/2018-202

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby (Z-15291/2009-202) ze dne 05.10.2009.

Z-12127/2012-202

Pro: Mudroch Miloslav a Mudrochová Miloslava, K Letišti 131, 26718 Bubovice RČ/IČO: [REDACTED]

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.08.2018 12:15:02

Okres: CZ0202 Beroun

Obec: 531103 Bubovice

Kat.území: 615137 Bubovice

List vlastnictví: 343

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

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: 24.08.2018 12:31:26







