


# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 237/6317/2013**

**o obvyklé ceně bytu č. 25/2  
v bytovém domě č.p. 25 včetně podílu 1/4 na společných  
částech domu a pozemku čís. parcely St. 75,  
k.ú. Svojetín, v obci Svojetín,  
okres Rakovník, Středočeský kraj**



<b>ID (Surveyor's Report):</b> <b>237/6317/2013</b>		<b>LV no.:</b> <b>389</b>			
<b>Name of subject / Předmět ocenění:</b> Byt (jednotka podle zák.č. 72/1994 Sb.) č. 25/2 v bytovém domě č.p. 25 včetně podílu o velikosti 1/4 na společných částech domu a pozemku čís. parcely St. 75, k.ú. Svojetín, v obci Svojetín, okres Rakovník, Středočeský kraj					
<b>Address of subject / Adresa majetku:</b> Svojetín č.p.25, 270 04 Svojetín					
<b>Purpose of Appraisal / Účel ocenění:</b> Odhad obvyklé ceny nemovitosti pro postup podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění					
Cost value: Věcná hodnota:		881 368 Kč		Market value Tržní hodnota	
				300.000 Kč	
Yield value: Výnosová hodnota:		Nestanovena Kč		Common price Obvyklá cena	
				300.000 Kč	
Comparative value: Porovnávací hodnota:		304 000 Kč		Quick sale: (validity 6 monts): Rychlý prodej (platnost 6 měsíců):	
				nestanoveno Kč	
Number of properties: Počet objektů:		1		<b>LAND / POZEMEK</b>	
Main building: Hlavní stavba:		byt č. 25/2 (jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb.)		Číslo parcel Parcel of land nr.	
				St. 75(podíl 1/4)	
Appurtenances: Příslušenství:		2x sklep v 1.PP (8,75 m2)		Size: Velikost	
				1238 m <sup>2</sup> , podíl 1/4	
Location in the town: Poloha v obci:		obytná zóna, západní část obce Svojetín		Type: Druh	
				zastavěná plocha a nádvoří	
Infrastructure: Infrastruktura		v obci Svojetín pouze základní, úplná ve městě Rakovník (cca 12 km)		Unit price: Jednotková cena	
				200 Kč/m <sup>2</sup>	
<b>MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT</b>			<b>LEASE / PRONÁJEM</b>		
Construction system: Konstrukční systém:		zděný		Whole property: Celá nemovitost:	
				77,60 m <sup>2</sup>	
Built-up area: Zastavěná plocha:		m <sup>2</sup>		Office area: Kancelářské plochy:	
				m <sup>2</sup>	
Floor area: Podlahová plocha:		77,60 m <sup>2</sup>		Storage area: Skladové plochy:	
				m <sup>2</sup>	
Unit price: Jednotková cena:		3 866 Kč/m <sup>2</sup>		Income: Příjem:	
				Kč	
Building finished in year Rok pořízení:		cca 1970		Cost: Náklady:	
				Kč	
Wear (average): Znehodnocení:		55 %		Capitalization rate: Kapitalizační míra:	
				%	

**Property right / Vlastnické právo:**

Podle části A listu vlastnictví č. 389 ze dne 8.5.2013 jsou oceňované nemovitosti ve vlastnictví SJM pana Miroslava Jelínka a paní Aleny Jelínkové, oba bytem Svojetín č.p.25, 270 04 Svojetín.

**Restricting conditions / omezující podmínky:**

Podle části C listu vlastnictví č. 389 ze dne 8.5.2013 je vlastnické právo k bytu omezeno:

- zástavním právem smluvním k zajištění pohledávek s příslušenstvím vzniklých ze Smlouvy č. 001070/08/02/001 do výše 643.041,- Kč k bytu č. 25/2 v budově čp. 25 na St. P. 75 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na společných částech domu čp. 25 a téhož podílu na St. p. 75 ve prospěch Credit Funding a.s., (IČ 27606716), a to na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. sml. č. 001070/08/03/001 ze dne 27.6.2008, právní účinky vkladu práva ke dni 30.6.2008. (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze)
- rozhodnutím o úpadku (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze)

Výše uvedená omezení evidovaná v části C listu vlastnictví č. 389 nejsou v celkovém návrhu obvyklé ceny zohledněny.

Jiná omezení nebyla zjištěna.

**Real burden / věcná břemena:**

Podle části C listu vlastnictví č. 389 ze dne 8.5.2013 nejsou oceňované nemovitosti zatíženy žádným věcným břemenem.

**Mortgages: / zástavní práva:**

Podle části C listu vlastnictví č. 389 ze dne 8.5.2013 je vlastnické právo k bytu omezeno:

- zástavním právem smluvním k zajištění pohledávek s příslušenstvím vzniklých ze Smlouvy č. 001070/08/02/001 do výše 643.041,- Kč k bytu č. 25/2 v budově čp. 25 na St. P. 75 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na společných částech domu čp. 25 a téhož podílu na St. p. 75 ve prospěch Credit Funding a.s., (IČ 27606716), a to na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. sml. č. 001070/08/03/001 ze dne 27.6.2008, právní účinky vkladu práva ke dni 30.6.2008. (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze)

**Legal and structural state / stavebně právní stav:**

Byt je v katastru nemovitostí evidován jako jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb., se způsobem využití jako byt. Ke dni ocenění je byt užíván pro účely bydlení, tzn. v souladu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí.

**Weak points / slabé stránky:**

- situování v obci s malou poptávkou pro bydlení v bytech
- bytový dům prakticky v původním stavu, zanedbaná údržba
- v obci Svojetín pouze základní občanská vybavenost, jedná se o obec lokálního významu

**Strong points / silné stránky:**

- byt po částečné rekonstrukci
- dostatečná výměra bytu

**Background Papers / podklady:**

a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 389 pro k.ú. Svojetín, obec Svojetín, prokazující stav evidovaný k datu 8.5.2013, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí

b/ kopie katastrální mapy pro část k.ú. Svojetín, vyhotovená dálkovým přístupem do katastru nemovitostí

c/ zjištění při prohlídce na místě

**Tour / prohlídka**

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 24.7.2013 za přítomnosti vlastníka nemovitosti pana Miroslava Jelínka.

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území :	761184
Název katastrálního území :	Svojetín
Kód obce :	542458
Název obce :	Svojetín
Počet obyvatel obce :	344
Datum stanovení počtu obyvatel :	01.02.2013
Kód okresu :	CZ020C
Název okresu :	Rakovník
Název kraje :	Středočeský kraj
Poloha v obci :	Západní část obce Svojetín, obytná zóna

### Infrastructure / Infrastruktura:

Obec Svojetín se svými 366 obyvateli patří k malým obcím okresu Rakovník a Středočeského kraje. Jedná se o obec lokálního významu. Obec Svojetín disponuje pouze základní občanskou vybaveností odpovídající velikosti a významu obce (obecní úřad, mateřská škola, obchod se základním sortimentem, restaurace), je situována cca 12 km severozápadně od města Rakovník, které je městem s rozšířenou a úplnou občanskou vybaveností.

Po dopravní stránce je obec dobře dostupná po silnicích druhých a třetích tříd, zejména po silnici II/227 (Rakovník – Žatec), která mj. v dalším průběhu navazuje na silnici I/6 (Praha – Karlovy Vary). V obci je zavedena autobusová doprava.

### Property location / Poloha nemovitosti:

Oceňovaný byt je situován v bytovém domě č.p. 25, v zástavbě bytových domů a rodinných domů. Lokalita je klidná, pro bydlení vhodná.

### Short description property / stručný popis majetku:

#### Byt č. 25/2:

Oceňovaný byt se nachází v 1.NP (zvýšené přízemí) zděného bytového domu č.p. 25, na pozemku čís. parcely St. 75, k.ú. Svojetín, v obci Svojetín.

Bytový dům je situován jako samostatně stojící, je podsklepený, má 2 nadzemní podlaží, zastřešení je střechou sedlového tvaru. V bytovém domě se nachází celkem 4 bytové jednotky, společné prostory a sklepní prostory v 1.PP. Bytový dům je bez výtahu.

K oceňované bytové jednotce náleží podíl 1/4 na společných částech bytového domu č.p. 25 a pozemku čís. parcely St. 75, k.ú. Svojetín.

#### Dispoziční řešení:

Oceňovaný byt o velikosti 4+1 se sestává z chodby (9,62 m<sup>2</sup>), pokoje (12,18 m<sup>2</sup>), pokoje (16,70 m<sup>2</sup>), ložnice (10,00 m<sup>2</sup>), koupelny (3,00 m<sup>2</sup>), WC (1,10 m<sup>2</sup>), kuchyně (10,00 m<sup>2</sup>), pokoje (11,50 m<sup>2</sup>) a ložnice (3,50 m<sup>2</sup>). K bytu náleží užívání dvou sklepů v 1.PP bytového domu o celkové výměře 8,75 m<sup>2</sup>.

Celková podlahová plocha bytu je 77,60 m<sup>2</sup>, bez výměry sklepů.

#### Konstrukční řešení a vybavení (domu a bytu):

Bytový dům je založen na betonových základových pasech a patkách, svislé nosné konstrukce jsou zděné, stropy tvoří betonové panely, střešní konstrukce je dřevěná vázaná sedlového tvaru, střešní krytinu tvoří eternitové šablony, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, schodiště je betonové s povrchovou úpravou TERACO. Podlahy v bytě jsou betonové, povrchové krytiny tvoří keramická dlažba, PVC a textilní krytina.

Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, vnitřní omítky jsou štukové, v sociálním zázemí a kuchyni doplněné keramickým obkladem. Vnitřní příčky jsou zděné, vnitřní dveře jsou dřevěné plné a prosklené do ocelových zárubní, vstupní dveře do bytu jsou dřevěné, vstupní dveře do bytového domu jsou dřevěné. Vnější omítky jsou břizolitové.

Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, kanalizace, vody a telefonu. Rozvody vody jsou plastové, napojené na veřejný řad a rozvody kanalizace jsou plastové, svedené do kanalizační jímky pro bytový dům. V bytě je proveden rozvod propanbutanu. Vytápění je ústřední, vlastním elektrokotlem, zásobování teplou užitkovou vodou je zajištěno elektrickým zásobníkovým ohřívačem. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou, plynovým sporákem a digestoří. Sociální zázemí je vybaveno standardními zařízeními (vana, WC a umývadlo). V bytovém domě není výtah.

**Stáří a stavební stav:**

Přesné údaje o stáří bytového domu nebyly zjištěny. Podle dostupných informací byl bytový dům postaven přibližně v roce 1970, v rámci tehdejší bytové výstavby v obci, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 43 let. V minulých letech nebyly na bytovém domě provedeny prakticky žádné stavební úpravy. Údržbu bytového domu lze charakterizovat jako zanedbanou. Vzhledem k celkovému stáří bytového domu a zanedbané běžné údržbě lze technický stav hodnotit jako zhoršený. Na bytovém domě nejsou patrné žádné statické nebo jiné vážnější stavební závady.

**Byt:**

V roce 2009 byly provedeny stavební úpravy v rozsahu: modernizace sociálního zázemí, nové rozvody vody, výměna kuchyňské linky, nové povrchy podlah, opravy omítek, přepažení kuchyně (vznik 1x pokoj a kuchyně), výměna oken za plastová. Celkový stavebně technický stav bytu lze hodnotit jako poměrně dobrý, vnitřní vybavení je v průměrném standardu.

**Pozemek:**

K oceňovanému bytu č. 25/2 náleží podíl 1/4 na pozemku čís. parcely St. 75, k.ú. Svojetín.

Pozemek čís. parcely St. 75 je z části zastavěn bytovým domem č.p. 25, nezastavěnou část tvoří nádvoří kolem bytového domu.

Pozemek je téměř rovinné konfigurace, napojen na inženýrské sítě el. proudu, vody, kanalizace (do vlastní jímky pro bytový dům) a telefonu.

Pozemek je přístupný z veřejné komunikace, pozemku čís. parcely 1726/1 (ostatní komunikace/ostatní plocha), který je ve vlastnictví obce Svojetín. Přístup a příjezd lze hodnotit jako bezproblémový.

Tvar pozemku je patrný z kopie katastrální mapy v příloze.

## HODNOCENÍ A ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní hodnota) bytu (jednotky podle zák.č. 72/1994 Sb.) č. 25/2 v bytovém domě č.p. 25 včetně podílu o velikosti 1/4 na společných částech domu a pozemku čís. parcely St. 75, k.ú. Svojetín, v obci Svojetín, okres Rakovník, Středočeský kraj, zapsaného na listu vlastnictví č. 389 pro k.ú. Svojetín, obec Svojetín, stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v příložené tabulce, činí ke dni ocenění 24. července 2013 (po zaokrouhlení)

**300.000,- Kč**

Slovy: Třistatisíc Kč

### Ocenění práv a závad spojených s nemovitostí

Podle části C listu vlastnictví č. 389 ze dne 8.5.2013 je vlastnické právo k bytu omezeno:

- zástavním právem smluvním k zajištění pohledávek s příslušenstvím vzniklých ze Smlouvy č. 001070/08/02/001 do výše 643.041,- Kč k bytu č. 25/2 v budově čp. 25 na St. P. 75 včetně spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na společných částech domu čp. 25 a téhož podílu na St. p. 75 ve prospěch Credit Funding a.s., (IČ 27606716), a to na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. sml. č. 001070/08/03/001 ze dne 27.6.2008, právní účinky vkladu práva ke dni 30.6.2008. (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze)
- rozhodnutím o úpadku (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze)

**Výše uvedená omezení evidovaná v části C listu vlastnictví č. 389 nejsou v celkovém návrhu obvyklé ceny zohledněny.**

**Jiná omezení nebyla zjištěna.**

ENI CONSULT, spol. s r.o. podává znalecký posudek jako znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 13.1.1999 pod zn. 212/98-ODO do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny nemovitého a movitého majetku.

Znalecký posudek je veden pod pořadovým číslem 237/6317/2013.

Vypracoval: Lukáš Kajgr

Ing. Vladimír Hůda  
jednatel

V Mostě, dne 31. července 2013