ENI CONSULT spol. s r.o.
znalecký ústav
obor ekonomika
oceňování majetku

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 189/6759/2014

**Pozemek čís. parcely St. 132,
rodinný dům č.p. 81 a další stavby tvořící součást
oceňovaného pozemku, k.ú. Velká Buková,
obec Velká Buková, okres Rakovník, Středočeský kraj**

ENI CONSULT spol. s r.o. - znalecký ústav, Chomutovská 2233, 434 01 Most, IČ 60281821, DIČ CZ60281821
tel./fax: 476 108 173, tel. 602 447 444, 602 447 459, e-mail eniconsult@seznam.cz, http://www.eniconsult.cz

ID (Surveyor´s Report):	LV no.:
189/6759/2014	81

Name of subject / Předmět ocenění
Pozemek čís. parcely St. 132, rodinný dům č.p. 81a další stavby tvořící součást oceňovaného pozemku, k.ú. Velká Buková, obec Velká Buková, okres Rakovník, Středočeský kraj

Address of subject / Adresa majetku:
Velká Buková č.p. 81, 270 23 Velká Buková

Purpose of Appraisal / Účel ocenění:
Odhad obvyklé ceny nemovitostí pro postup podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění

Cost value: Věcná hodnota:	941.518 Kč	**Market value** **Tržní hodnota**	**540.000 Kč**
Yield value: Výnosová hodnota:	nebyla stanovena Kč	**Common price** **Obvyklá cena**	**540.000 Kč**
Comparative value: Porovnávací hodnota:	543.000 Kč	**Quick sale:** (validity 6 monts): **Rychlý prodej** (platnost 6 měsíců):	**nestanoveno Kč**

Number of properties: Počet objektů:	1
Main building: Hlavní stavba:	rodinný dům jako součást pozemku
Appurtenances: Příslušenství:	další stavby: přípojky IS (voda z vlastní studny, kanalizace svedená do jímky na cizím pozemku, elektro, telefon), studna, kanalizační jímka na cizím pozemku, oplocení, vrátka, zpevněné plochy
Location in the town: Poloha v obci:	východní okraj obce Velká Buková, při hlavní průjezdní komunikaci obcí
Infrastructure: Infrastruktura	v obci Velká Buková pouze základní, úplná ve městě Rakovník (cca 11 km)

LAND / POZEMEK

Čísla parcel Parcel of land nr.	St. 132
Size: Velikost	432 m^2
Type: Druh	zastavěná plocha a nádvoří
Unit price: Jednotková cena	150 Kč/m^2

MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT

Construction system: Konstrukční systém:	kamenné a cihelné zdivo
Built-up area: Zastavěná plocha:	131,54 m^2
Floor area: Podlahová plocha (obytná):	170,66 m^2
Built-up space: Obestavěný prostor:	909,93 m^3
Unit price: Jednotková cena:	Kč/m^2
Building finished in year Rok pořízení:	1913
Wear (average): Znehodnocení:	75 %

LEASE / PRONÁJEM

Whole property: Celá nemovitost:	170,66 m^2
Resident area: Bytové plochy:	m^2
Storage area: Skladové a ostatní plochy:	m^2
Other and manufacturing: Ostatní	m^2
Income: Příjem:	Kč
Cost: Náklady:	Kč
Capitalization rate: Kapitalizační míra:	%

Property right / Vlastnické právo:
Podle části A listu vlastnictví č. 81 ze dne 15.5.2014 jsou oceňované nemovité věci ve vlastnictví paní Jany Eidelpesové, bytem Velká Buková č.p. 81, 270 23 Velká Buková.

Restricting conditions / omezující podmínky:
Podle části C listu vlastnictví č. 81 ze dne 15.5.2014 jsou oceňované nemovité věci omezeny následujícími omezeními:

-zástavním právem exekutorským k uspokojení pohledávky ve výši 64.945,98,- Kč s příslušenstvím ve prospěch Raiffeisen stavební spořitelny, a.s. (IČ 49241257), a to na základě exekučního příkazu o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 11 EX-132/2013-83 (23EXE1032/13-16) ze dne 21.2.2014, právní účinky vkladu práva ke dni 21.2.2014 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

-zástavním právem smluvním k zajištění pohledávek s příslušenstvím ze smlouvy o úvěru č. 0301899179 ve výši 1.470.000,- Kč a veškerých budoucích pohledávek, které vzniknou do 31.12.2042, do celkové výše 1.470.000,-Kč, ve prospěch České spořitelny, a.s.(IČ 45244782), a to na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. sml. č. 0301899179/1 ze dne 29.11.2007, právní účinky vkladu práva ke dni 30.11.2007 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

-zahájením exekucí (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění)

-exekučními příkazy k prodeji nemovitosti (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění)

-nařízením exekuce (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění)

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná v části C listu vlastnictví č.81.

Jiné omezující podmínky nebyly zjištěny.

Real burden / věcná břemena:
Podle části C listu vlastnictví č. 81 ze dne 15.5.2014 není vlastnické právo k oceňovaným nemovitým věcem omezeno žádnými věcnými břemeny.

Mortgages: / zástavní práva:
Podle části C listu vlastnictví č. 81 ze dne 15.5.2014 jsou evidována následující zástavní práva:

-zástavním právem exekutorským k uspokojení pohledávky ve výši 64.945,98,- Kč s příslušenstvím ve prospěch Raiffeisen stavební spořitelny, a.s. (IČ 49241257), a to na základě exekučního příkazu o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 11 EX-132/2013-83 (23EXE1032/13-16) ze dne 21.2.2014, právní účinky vkladu práva ke dni 21.2.2014 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

-zástavním právem smluvním k zajištění pohledávek s příslušenstvím ze smlouvy o úvěru č. 0301899179 ve výši 1.470.000,- Kč a veškerých budoucích pohledávek, které vzniknou do 31.12.2042, do celkové výše 1.470.000,-Kč, ve prospěch České spořitelny, a.s.(IČ 45244782), a to na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. sml. č. 0301899179/1 ze dne 29.11.2007, právní účinky vkladu práva ke dni 30.11.2007 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

Legal and structural state / stavebně právní stav:
Rodinný dům č.p. 81 je v katastru nemovitostí evidován se způsobem využití k bydlení. Ke dni ocenění je rodinný dům užíván pro potřeby bydlení. Stavba splňuje zákonné parametry rodinného domu, tzn. skutečný stav je v souladu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí.

Poznámky:

1. *Přístavba vstupu není zakreslena v katastrální mapě. Doporučujeme uvést v soulad skutečný stav se stavem zakresleným v katastrální mapě.*
2. *Kanalizační jímka, do které je odkanalizován rodinný dům č.p. 81 je situována na cizím pozemku (p.p.č. St. 122) a nebyl zjištěn doklad, na jehož základě bylo povoleno užívání jímky. Doporučujeme usilovat o povolení řádného užívání kanalizační jímky.*
3. *Část pozemku zahrady ve funkčním celku, která se nachází na pozemku čís. parcely St. 122, je užívána pouze na základě nájemní smlouvy. Doporučujeme usilovat o odkoupení této části pozemku čís. parcely St. 122.*

Weak points / slabé stránky:

- v obci Velká Buková pouze základní občanská vybavenost, jedná se o obec lokálního významu
- delší dojezdová vzdálenost do obcí a měst s rozšířenou občanskou vybaveností
- zhoršený technický stav rodinného domu
- rodinný dům odkanalizován do kanalizační jímky situované na cizím pozemku (p.p.č. St. 122)
- část pozemku zahrady ve funkčním celku s rodinným domem, se nachází na cizím pozemku (p.p.č. St. 122) a je užívána pouze na základě nájemní smlouvy
- zásobování rodinného domu pouze užitkovou vodou ze zkušebního vrtu. Nebylo doloženo povolení o odběru podzemních vod.

Strong points / silné stránky:

- situování v chráněné krajinné oblasti Křivoklátsko
- situování v poměrně vyhledávané rekreační oblasti

Background Papers / podklady:

a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 81 pro k.ú. Velká Buková, obec Velká Buková, prokazující stav evidovaný k datu 15.5.2014, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí
b/ katastrální mapa pro část k.ú. Velká Buková vyhotovená z dálkového nahlížení do katastru nemovitostí
c/ zjištění při prohlídce na místě

Tour / prohlídka

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 15.5.2014 za přítomnosti vlastníka nemovité věci paní Jany Eidelpesové.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území :	778257
Název katastrálního území :	Velká Buková
Kód obce :	542563
Název obce :	Velká Buková
Počet obyvatel obce :	253
Datum stanovení počtu obyvatel :	01.02.2013
Kód okresu :	CZ020C
Název okresu :	Rakovník
Název kraje :	Středočeský
Poloha v obci :	Při hlavní průjezdní komunikaci obcí, obytná zóna

Infrastructure / Infrastruktura:

Obec Velká Buková se svými méně než 300 obyvateli patří k malým obcím okresu Rakovník a Středočeského kraje. Jedná se o obec lokálního významu. Obec Velká Buková disponuje pouze základní občanskou vybaveností odpovídající velikosti a významu obce (obecní úřad, obchod se základním sortimentem, restaurace). Obec Velká Buková je situována cca 11 km jihovýchodně od města Rakovník, které je městem s rozšířenou a úplnou občanskou vybaveností.
Po dopravní stránce je obec dostupná po silnicích třetích tříd, které dále navazují zejména na silnice II/201 (Slabce – Křivoklát - Zbečno – Unhošť) a II/227 (Městečko – Rakovník). Obec Velká Buková je dostupná autobusovou dopravou.
Obec Velká Buková je situována v poměrně nenarušené krajině CHKO Křivoklátsko, jedná se o oblast, která je poměrně vyhledávaná zejména za účelem rekreace.

Z inženýrských sítí je v obci proveden rozvod elektrického proudu a veřejného vodovodu.

Property location / Poloha nemovitostí:

Oceňované nemovité věci jsou situovány na východním okraji obce Velká Buková, při hlavní průjezdní komunikaci obcí, v zástavbě obdobných rodinných domů a rekreačních chalup (poloha nemovitosti je patrná ze situace širších vztahů v příloze ocenění).

Short description property / stručný popis majetku:

Rodinný dům č.p. 81:
Rodinný dům č.p. 81 je samostatně stojící stavba, která je součástí pozemku čís. parcely St. 132, k.ú. Velká Buková.

Dispoziční řešení:
Rodinný dům je situován jako samostatně stojící, je podsklepený (situovaný v zářezu do svahu), má jedno nadzemní podlaží (přízemí) a půdní prostor ve střeše sedlového tvaru. Vnitřní dispozice je tvořena jedním bytem o velikosti prakticky 4+1 s příslušenstvím. Vzhled stavby je patrný z fotodokumentace v příloze ocenění.

Podrobná vnitřní dispozice:
1.PP – chodba se schodištěm (10,00 m2), WC (0,94 m2), komora (1,12 m2), pokoj (25,18 m2), kotelna (11,48 m2), dílna (8,71 m2), sklad (5,05 m2).
1.NP – veranda (7,62 m2), chodba (9,16 m2), pokoj (13,97 m2), kuchyně (10,03 m2), koupelna s WC (6,42 m2), pokoj (28,07 m2), sklad přístupný vraty (12,49 m2)
Půdní prostor – 1x pobytová místnost (20,32 m2), volný půdní prostor

Konstrukční řešení a vybavení:
Stavba má svislé nosné konstrukce zděné z kamenného a cihelného zdiva, základy jsou zděné z kamene bez izolací proti zemní vlhkosti, stropní konstrukce jsou nad 1.PP klenbové, nad 1.NP dřevěné trámové, schodiště jsou dřevěná, střešní konstrukce je dřevěná vázaná sedlového tvaru, na přístavbě vstupu je střecha plochá, střešní krytina je tvořena osinkocementovými šablonami, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, podlahy jsou betonové a dřevěné, s běžnými povrchy (dlažba, textilní krytina, PVC). Okna jsou dřevěná zdvojená. Vstupní dveře jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou dřevěné plné a prosklené do ocelových zárubní, vstupní dveře do 1.PP jsou plastové. Vnitřní omítky jsou hladké, v sociálním zázemí doplněné keramickým obkladem. Vnější omítky jsou břízolitové, místy poškozené a opadané. Vrata do skladu jsou dřevěná otvíravá.

Rodinný dům má vnitřní rozvody elektrického proudu, vody, kanalizace a telefonu. Odkanalizování objektu je řešeno do kanalizační jímky, která je na cizím pozemku, zásobování vodou je z vlastní studny (užitková, pouze zkušební vrt). Rozvody vody jsou plastové a kovové, rozvody kanalizace jsou plastové a kameninové. Vytápění je ústřední, kotlem na tuhá paliva. Zdrojem teplé užitkové vody je kombinovaný elektrický zásobníkový ohřívač. Sociální zázemí je vybaveno standardními zařizovacími předměty (2x splachovací WC, vana, 2x umývadlo). Kuchyně je vybavena sektorovou kuchyňskou linkou a elektrickým sporákem. Dále je rodinný dům vybaven v 1.NP krbem, který je nefunkční.

Stáří a stavební stav:
Z dostupných informací byl původní rodinný dům postaven přibližně v roce 1913, jeho stáří ke dni ocenění je tedy přibližně 100 let. V minulých letech byla pravděpodobně provedena přístavba vstupu (verandy), která není zakreslena v katastrální mapě. V roce 2008 bylo provedeno zřízení ústředního vytápění (rozvody, otopná tělesa), osazení kotle na tuhá paliva, zkušební vrt na studnu a další drobné úpravy. Vnitřní vybavení je v nižším standardu. Údržbu rodinného domu lze charakterizovat jako zanedbanou. Vzhledem k celkovému stáří rodinného domu a zanedbané běžné údržbě lze technický stav hodnotit jako zhoršený.

Další stavby:
Součástí oceňovaného pozemku jsou další stavby, tvořící součást a příslušenství pozemku.

V řešeném případě se jedná zejména o přípojky IS (voda, kanalizace, elektro, telefon), studnu na užitkovou vodu (pouze zkušební vrt), kanalizační jímku (na cizím pozemku, pozemek užíván na základě nájemní smlouvy), oplocení, vrátka a zpevněné plochy.

Další stavby a stavby v příslušenství nejsou samostatně oceněny a v celkové obvyklé ceně jsou zohledněny.

Pozemek:

Předmětem ocenění je pozemek čís. parcel St. 132, k.ú. a obec Velká Buková.

Pozemek je nepravidelného tvaru, rovinné konfigurace (situování ve dvou výškových úrovních), s východní orientací.

Pozemek čís. parcely St. 132 je částečně zastavěn rodinným domem č.p. 81, který je součástí pozemku, nezastavěnou část tvoří nádvoří a zahrada k rodinnému domu ve funkčním celku.

Pozemek je napojen na v místě dostupné inženýrské sítě, tj. elektrický proud, telefon, zásobování vodou je zajištěno z vlastní studny (pouze zkušební vrt), odkanalizování je do jímky, která se nachází na cizím pozemku.

Poznámka:

Část pozemku čís. parcely St. 122 o výměře cca 200 m2 v k.ú. a obci Velká Buková je užívána na základě Nájemní smlouvy ze dne 1.1.2008 sjednané na dobu neurčitou, s výpovědní lhůtou 6 měsíců. Výše nájmu na rok činí 100,- Kč.

Přístup k pozemku je z veřejné komunikace, pozemku čís. parcely 768/1 (ostatní komunikace/ostatní plocha), který je ve vlastnictví Středočeského kraje. Přístup a příjezd lze hodnotit jako bezproblémový.

Výměra pozemku je patrná z listu vlastnictví v příloze, tvar a konkrétní situování je patrné z katastrální mapy v příloze ocenění.

HODNOCENÍ A ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní hodnota) pozemku čís. parcely St. 132, rodinného domu č.p. 81 a dalších staveb tvořících součást oceňovaného pozemku, k.ú. Velká Buková, obec Velká Buková, okres Rakovník, Středočeský kraj, stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v přiložené tabulce, činí ke dni ocenění 15. května 2014 (po zaokrouhlení)

540.000,- Kč

Slovy: Pětsetčtyřicettisíc Kč

Ocenění práv a závad spojených s nemovitostí

Podle části C listu vlastnictví č. 81 ze dne 15.5.2014 jsou oceňované nemovité věci omezeny následujícími omezeními:

-zástavním právem exekutorským k uspokojení pohledávky ve výši 64.945,98,- Kč s příslušenstvím ve prospěch Raiffeisen stavební spořitelny, a.s. (IČ 49241257), a to na základě exekučního příkazu o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 11 EX-132/2013-83 (23EXE1032/13-16) ze dne 21.2.2014, právní účinky vkladu práva ke dni 21.2.2014 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

-zástavním právem smluvním k zajištění pohledávek s příslušenstvím ze smlouvy o úvěru č. 0301899179 ve výši 1.470.000,- Kč a veškerých budoucích pohledávek, které vzniknou do 31.12.2042, do celkové výše 1.470.000,-Kč, ve prospěch České spořitelny, a.s.(IČ 45244782), a to na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. sml. č. 0301899179/1 ze dne 29.11.2007, právní účinky vkladu práva ke dni 30.11.2007 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

-zahájením exekucí (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění)

-exekučními příkazy k prodeji nemovitosti (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění)

-nařízením exekuce (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění)

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná v části C listu vlastnictví č.81.
Jiné omezující podmínky nebyly zjištěny.

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 189/6759/2014.

Vypracoval: Lukáš Kajgr

Ing. Vladimír Hůda
jednatel

V Mostě, dne 26. května 2014