


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 132/7222/2015

**Pozemek čís. parcely St. 34,
rekreační chalupa č.e. 4, další stavby a příslušenství tvořící součást
oceňovaného pozemku, k.ú. Vrbičany, obec Vrbičany,
okres Kladno, Středočeský kraj**



ID (Surveyor's Report): 132/7222/2015		LV no.: 30					
Name of subject / Předmět ocenění Pozemek čís. parcely St. 34, rekreační chalupa č.e. 4, další stavby tvořící součást a příslušenství oceňovaného pozemku, k.ú. Vrbičany, obec Vrbičany, okres Kladno, Středočeský kraj Address of subject / Adresa majetku: Vrbičany č.e. 4, 273 74 Klobuky Purpose of Appraisal / Účel ocenění: Odhad obvyklé ceny nemovitých věcí pro postup podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění							
Cost value: Věcná hodnota:		543.860 Kč				Market value Tržní hodnota	
Yield value: Výnosová hodnota:		nebyla stanovena Kč		Common price Obvyklá cena		500.000 Kč	
Comparative value: Porovnávací hodnota:		511.000 Kč		Quick sale: (validity 6 monts): Rychlý prodej (platnost 6 měsíců):		nestanoveno Kč	
Number of properties: Počet objektů:		1		LAND / POZEMEK			
Main building: Hlavní stavba:		rekreační chalupa jako součást pozemku		Číslo parcel Parcel of land nr.		St. 34	
Appurtenances: Příslušenství:		další stavby: pravděpodobně přípojky IS (elektro, voda, kanalizace do vlastní jímky), drobná vedlejší stavba, oplocení, kanalizační jímka, vrata, zpevněné plochy		Size: Velikost		184 m ²	
Location in the town: Poloha v obci:		severozápadní okraj obce Vrbičany, v zástavbě obdobných staveb		Type: Druh		zastavěná plocha a nádvoří	
Infrastructure: Infrastruktura		obec Vrbičany disponuje základní občanskou vybaveností, úplná ve městě Slaný (cca 11 km)		Unit price: Jednotková cena		200 Kč/m ²	
MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT				LEASE / PRONÁJEM			
Construction system: Konstrukční systém:		smíšený		Whole property: Celá nemovitost:		cca 110,00 m ²	
Built-up area: Zastavěná plocha:		cca 74,00 m ²		Resident area: Bytové plochy:		cca 55,00 m ²	
Floor area: Podlahová plocha (obytná):		cca 110,00 m ²		Storage area: Skladové a ostatní plochy:		cca 55,00 m ²	
Built-up space: Obestavěný prostor:		cca 510,00 m ³		Other and manufacturing: Ostatní		m ²	
Unit price: Jednotková cena:		nestanovena Kč/m ²		Income: Příjem:		Kč	
Building finished in year Rok pořízení:		stáří cca 100 let		Cost: Náklady:		Kč	
Wear (average): Znehodnocení:		cca 75 %		Capitalization rate: Kapitalizační míra:		%	

Property right / Vlastnické právo:

Podle části A listu vlastnictví č. 30 ze dne 20.1.2015 jsou oceňované nemovité věci ve vlastnictví SJM pana Ivana Syrovátky a paní Hany Syrovátkové, oba bytem Vrbičany č.e. 4, 273 74 Klobuky.

Restricting conditions / omezující podmínky:

Podle části C listu vlastnictví č. 30 ze dne 20.1.2015 jsou oceňované nemovité věci omezeny následujícími omezeními:

- zástavními právy exekutorskými (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- zástavním právem smluvním k zajištění veškerých pohledávek a jejich příslušenství vyplývající ze smlouvy o úvěru č. 0120552803 na poskytnutí úvěru ve výši 500.000,- Kč ve prospěch České spořitelny, a.s.(IČ 45244782), a to na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 2.2.2005, právní účinky vkladu práva ke dni 2.2.2005 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- zahájením exekucí (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- dražební vyhláškou (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- exekučními příkazy k prodeji nemovitosti (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- nařízením exekucí (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná v části C listu vlastnictví č.30.

Jiné omezující podmínky nebyly zjištěny.

Real burden / věcná břemena:

Podle části C listu vlastnictví č. 30 ze dne 20.1.2015 není vlastnické právo k oceňovaným nemovitým věcem omezeno žádnými věcnými břemeny.

Mortgages: / zástavní práva:

Podle části C listu vlastnictví č. 30 ze dne 20.1.2015 jsou oceňované nemovité věci omezeny:

- zástavními právy exekutorskými (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- zástavním právem smluvním k zajištění veškerých pohledávek a jejich příslušenství vyplývající ze smlouvy o úvěru č. 0120552803 na poskytnutí úvěru ve výši 500.000,- Kč ve prospěch České spořitelny, a.s.(IČ 45244782), a to na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 2.2.2005, právní účinky vkladu práva ke dni 2.2.2005 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

Legal and structural state / stavebně právní stav:

Stavba č.e. 4 na pozemku čís. parcely St. 34 je v katastru nemovitostí evidována se způsobem využití jako stavba pro rodinnou rekreaci. Při místním šetření bylo zjištěno, že se jedná o rekreační chalupu pravděpodobně s možností užívání pro trvalé bydlení a k tomuto je i pravděpodobně užívána. Stav evidovaný v katastru nemovitostí lze hodnotit v souladu se stavem skutečným.

Weak points / slabé stránky:

- starší objekt
- zhoršený technický stav
- patrná deformace konstrukce krovu
- statické narušení vedlejších staveb
- malá výměra pozemku
- situování v obci pouze se základní občanskou vybaveností

Strong points / silné stránky:

- klidná obec poměrně vodná pro bydlení a rekreaci
- dobrá dojezdová vzdálenost do města Slaný (cca 11 km)
- jiné prakticky nejsou

Background Papers / podklady:

a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 30 pro k.ú. Vrbičany, obec Vrbičany, prokazující stav evidovaný k datu 20.1.2015, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí

b/ katastrální a ortofoto mapa pro část k.ú. Vrbičany vyhotovená z dálkového nahlížení do katastru nemovitostí

c/ zjištění při prohlídce na místě

Tour / prohlídka

Prohlídka nemovitých věcí byla na základě oznámení od společnosti EURODRAŽBY.CZ ze dne 11.3.2015 svolána na 5.5.2015, v 9:00 – 9:30 hodin. V uvedeném termínu konání prohlídky nemovitých věcí nebyl přítomen vlastník/zástavce a nebylo umožněno provedení prohlídky vnitřních prostor rekreačního objektu. Z uvedeného důvodu je ocenění provedeno dle § 13 odst. 3) zákona č. 26/2000 Sb. (zákon o veřejných dražbách), a to na základě dostupných údajů.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území :	785989
Název katastrálního území :	Vrbičany
Kód obce :	571431
Název obce :	Vrbičany
Počet obyvatel obce :	222
Datum stanovení počtu obyvatel :	01.01.2014
Kód okresu :	CZ0203
Název okresu :	Kladno
Název kraje :	Středočeský
Poloha v obci :	severozápadní okraj obce Vrbičany, obytná zóna

Infrastructure / Infrastruktura:

Obec Vrbičany se nachází ve Středočeském kraji, okrese Kladno, přibližně 11 km severozápadním směrem od města Slaný.

Obec Vrbičany disponuje pouze základní občanskou vybaveností, odpovídající velikosti a významu obce (obecní úřad, obchod se základním sortimentem, částečně služby, restaurace).

S rozšířenou občanskou vybaveností jsou obyvatelé orientováni na obec Klobuky (cca 2 km jižním směrem), kde se nachází rozšířená občanská vybavenost (obecní úřad, pošta, obchody, zdravotnické zařízení, základní škola, školka, policie, služby, restaurace). Úplná občanská vybavenost se nachází ve městě Slaný, které je vzdálené cca 11 km jihovýchodním směrem.

Po dopravní stránce je obec dostupná po silnicích třetích tříd, které v dalším průběhu navazují na silnici II/237 (Peruc – Klobuky – Třebíz a dále na komunikaci I/7, po které je dobře přístupné město Slaný, případně Hlavní město Praha.

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

Property location / Poloha nemovitostí:

Oceňované nemovité věci jsou situovány na severozápadním okraji obce Vrbičany, v zástavbě rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci. Podrobné situování oceňovaných nemovitých věcí je patrné ze situace širších vztahů v příloze ocenění.

Short description property / stručný popis majetku:

Rekreační chalupa č.e. 4:

Rekreační chalupa č.e. 4 je stavba, která je součástí pozemku čís. parcely St. 34, k.ú. Vrbičany.

Dispoziční řešení:

Rekreační chalupa je situována jako řadová krajní, je pravděpodobně nepodsklepená, má dvě nadzemní podlaží (přízemí+1. patro) a půdní prostor ve střeše sedlového tvaru.

Vnitřní dispozice je tvořena pravděpodobně jedním bytem ve 2.NP o předpokládané velikosti 3+1s příslušenstvím, a dále skladové, úložné prostory a kotelna v 1.NP. Vzhled stavby je patrný z fotodokumentace v příloze ocenění.

Podrobná vnitřní dispozice není známa, a to z důvodu neumožnění prohlídky vnitřních prostor.

Konstrukční řešení a vybavení:

Stavba má svislé nosné konstrukce pravděpodobně smíšené (zděné z kamene a zděné z cihel), základy jsou pravděpodobně zděné z kamene bez izolací proti zemní vlhkosti, stropy jsou pravděpodobně dřevěné trámové, případně klenbové, střešní konstrukce je dřevěná vázaná sedlového tvaru s patrnou deformací, střešní krytina je tašková, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, schodiště do 2.NP a půdního prostoru je pravděpodobně betonové, případně dřevěné, podlahy jsou pravděpodobně prkenné, případně betonové, povrchy podlah tvoří pravděpodobně keramická dlažba, PVC a textilní krytina. Okna jsou dřevěná špaletová, doplněná předokenními žaluziemi. Vstupní dveře jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou pravděpodobně dřevěné plné a prosklené do dřevěných, případně ocelových zárubní. Vnitřní omítky jsou pravděpodobně hladké, v sociálním zázemí a kuchyni pravděpodobně doplněné keramickým obkladem. Vnější omítky jsou částečně hladké a hrubé s povrchovým nátěrem, soklové části jsou částečně doplněné keramickým obkladem.

Rekreační chalupa má předpokládané vnitřní rozvody elektrického proudu, vody a kanalizace. Rozvody vody jsou pravděpodobně plastové, případně kovové, napojené pravděpodobně na veřejný řad. Rozvody kanalizace jsou pravděpodobně plastové, případně kameninové, napojené pravděpodobně do vlastní kanalizační jímky. Vytápění je pravděpodobně lokální, kamny na tuhá paliva. Zdrojem teplé užitkové vody je pravděpodobně elektrický zásobníkový ohřívač. Sociální zázemí je pravděpodobně vybaveno běžnými zařizovacími předměty (umývadlo, WC, vana, případně sprchový kout). Kuchyně je pravděpodobně vybavena kuchyňskou linkou a sporákem.

Stáří a stavební stav:

Přesné údaje o původním stáří rekreační chalupy nejsou známy. Z dostupných informací je její stáří přibližně 100 let. Informace o případných stavebních úpravách nebyly zjištěny. Z celkového dojmu lze předpokládat, že z posledních dob nebyly na objektu provedeny žádné zásadní stavební úpravy. V současné době je objekt pravděpodobně neužíván, je patrná spíše zanedbaná údržba. Stav vnitřního vybavení není z důvodu neumožnění prohlídky vnitřních prostor znám, vnitřní vybavení je předpokládáno v běžném standardu. Vzhledem k celkovému stáří, zanedbané údržbě a stavu konstrukce krovu, lze technický stav hodnotit jako poměrně zhoršený.

Další stavby:

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

V řešeném případě se jedná zejména o zděnou vedlejší stavbu na pozemku čís. parcely St. 34, která je však ve špatném technickém stavu, s patrným statickým narušením svislých nosných konstrukcí (stěny zároveň tvořící oplocení).

Dále jsou v příslušenství pravděpodobně přípojky IS (elektro, voda, kanalizace svedená do vlastní jímky), oplocení, pravděpodobně kanalizační jímka, vrata, zpevněné plochy.

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

Pozemek:

Předmětem ocenění je pozemek čís. parcely St. 34, k.ú. Vrbičany, obec Vrbičany.

Pozemek je nepravidelného tvaru, rovinné konfigurace.

Pozemek čís. parcely St. 34 je částečně zastavěn rekreační chalupou č.e. 4, která je součástí pozemku, částečně zastavěn zděnou vedlejší stavbou, nezastavěnou část tvoří nádvoří k rekreační chalupě ve funkčním celku.

Pozemek je pravděpodobně napojen na inženýrské sítě, a to elektrický proud a vodovod, odkanalizování je pravděpodobně zajištěno do vlastní kanalizační jímky.

Přístup k pozemku je z veřejné komunikace, pozemku čís. parcely 200/1 (ostatní komunikace/ostatní plocha), který je ve vlastnictví obce Vrbičany. Přístup a příjezd lze hodnotit jako bezproblémový.

Výměra pozemku je patrná z listu vlastnictví v příloze, tvar je patrný z katastrální a ortofoto mapy v příloze ocenění.

HODNOCENÍ A ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní hodnota) pozemku čí. parcely St. 34, rekreační chalupy č.e. 4, dalších staveb tvořících součást a příslušenství oceňovaného pozemku, k.ú. Vrbičany, obec Vrbičany, okres Kladno, Středočeský kraj, stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v příložené tabulce, činí ke dni ocenění 5. května 2015 (po zaokrouhlení)

500.000,- Kč

Slovy: Pětsettisíc Kč

Ocenění práv a závad spojených s nemovitostí

Podle části C listu vlastnictví č. 30 ze dne 20.1.2015 jsou oceňované nemovité věci omezeny následujícími omezeními:

- zástavními právy exekutorskými (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- zástavním právem smluvním k zajištění veškerých pohledávek a jejich příslušenství vyplývajících ze smlouvy o úvěru č. 0120552803 na poskytnutí úvěru ve výši 500.000,- Kč ve prospěch České spořitelny, a.s.(IČ 45244782), a to na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva podle obč. z. ze dne 2.2.2005, právní účinky vkladu práva ke dni 2.2.2005 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- zahájením exekucí (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- dražební vyhláškou (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- exekučními příkazy k prodeji nemovitosti (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- nařízením exekucí (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná v části C listu vlastnictví č.30.

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 132/7222/2015.

Vypracoval: Lukáš Kajgr

Ing. Vladimír Hůda
jednatel

V Mostě, dne 15. května 2015