


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 207/7297/2015

**o obvyklé ceně jednotky - bytu č. 598/12
v bytovém domě č.p. 598, včetně podílu na společných částech bytového
domu a pozemcích čís. parcel St. 54/1, 257/1
k.ú. Hořelice, v ulici Masarykova, ve městě Rudná,
okres Praha - západ, Středočeský kraj**



ID (Surveyor's Report): 207/7297/2015		LV no.: 2016			
Name of subject / Předmět ocenění: Jednotka - byt (jednotka podle zák.č. 72/1994 Sb.) č. 598/12 v bytovém domě č.p. 598, včetně podílu 276/18949 na společných částech domu a pozemcích čís. parcel St. 54/1, 257/1, k.ú. Hořelice, v ulici Masarykova, ve městě Rudná, okres Praha - západ, Středočeský kraj					
Address of subject / Adresa majetku: Masarykova č.p. 598/106, 252 19 Rudná					
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:		582.037 Kč		Market value Tržní hodnota 500.000 Kč	
Yield value: Výnosová hodnota:		Není stanovena Kč		Common price Obvyklá cena 500.000 Kč	
Comparative value: Porovnávací hodnota:		505.000 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:		jednotka - byt č. 598/12 (jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb.)		Číslo parcel Parcel of land nr. St. 54/1, 257/1 (podíl 276/18949)	
Appurtenances: Příslušenství:		sklepní kóje v 1.NP (2,00 m ²)		Size: Velikost 1635 m ² , podíl 276/18949	
Location in the town: Poloha v obci:		centrum města Rudná, v zástavbě bytových a rodinných domů		Type: Druh zastavěná plocha a nádvoří ostatní plocha	
Infrastructure: Infrastruktura		ve městě Rudná úplná občanská vybavenost		Unit price: Jednotková cena 2 200 Kč/m ²	
MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT			LEASE / PRONÁJEM		
Construction system: Konstrukční systém:		zděný		Whole property: Celá nemovitost: 24,26 m ²	
Built-up area: Zastavěná plocha:		m ²		Built area: Bytové plochy: 22,26 m ²	
Floor area: Podlahová plocha:		jednotka -byt m ² 22,26		Storage area: Skladové plochy: m ²	
Unit price: Jednotková cena:		22 462 Kč/m ²		Other and manufacturing: Ostatní sklepní kóje 2,00 m ²	
Building finished in year Rok pořízení:		Nezjištěn, cca 1920, přestavba cca 2008		Income: Příjem: Kč	
Wear (average): Znehodnocení:		Byt.dům – 10 % BJ - 70 %		Cost: Náklady: Kč	
				Capitalization rate: Kapitalizační míra: %	

<p>Property right / Vlastnické právo: Podle části A listu vlastnictví č. 2016 ze dne 11.05.2015 je jednotka - byt ve vlastnictví následující osoby: pan Richard Šilha, bytem Masarykova č.p. 598/106, 252 19 Rudná</p>
<p>Restricting conditions / omezující podmínky: Podle části C listu vlastnictví č. 2016 ze dne 11.05.2015 je vlastnické právo k jednotce - bytu omezeno: - 8x zástavní právo exekutorské (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze). - zástavní právo smluvní (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze). - 4x zahájení exekuce (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze). - rozhodnutí o úpadku (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze). - 5x exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze). - 4x nařízení exekuce (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).</p> <p>Stanovená obvyklá cena nemovité věci nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná v části C listu vlastnictví č. 2016.</p> <p>Jiná omezení nebyla zjištěna.</p>
<p>Real burden / věcná břemena: Podle části C listu vlastnictví č. 2016 ze dne 11.05.2015 není oceňovaná nemovitá věc zatížena žádným věcným břemenem.</p>
<p>Mortgages: / zástavní práva: Podle části C listu vlastnictví č. 2016 ze dne 11.05.2015 je vlastnické právo k jednotce - bytu omezeno: - 8x zástavní právo exekutorské (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze). - zástavní právo smluvní (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).</p>
<p>Legal and structural state / stavebně právní stav: Jednotka - byt je v katastru nemovitostí evidována jako jednotka podle zákona č. 72/1994 Sb., se způsobem využití jako byt. Ke dni ocenění je, respektive byl byt užíván pro účely bydlení, tzn. v souladu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí.</p>
<p>Weak points / slabé stránky:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jednotka – byt vybydlená (známky vandalismu) - malá výměra jednotky - bytu
<p>Strong points / silné stránky:</p> <ul style="list-style-type: none"> - situování bytového domu v centru města Rudná - dobrá dostupnost Hlavního města Prahy - bytový dům po celkové přetavbě (cca 2008), dobře udržovaný - dobrá dopravní obslužnost
<p>Background Papers / podklady: a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 2016 (jednotka - byt) pro k.ú. Hořelice, obec Rudná prokazující stav evidovaný k datu 11.05.2015, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí b/ katastrální mapa pro část k.ú. Hořelice, vyhotovená z dálkového nahlížení do katastru nemovitostí c/ zjištění při prohlídce na místě</p>
<p>Tour / prohlídka Prohlídka nemovité věci byla provedena dne 07.08.2015 za účasti vlastníka jednotky – bytu, pana Richarda Šilhy.</p>

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území:	743321
Název katastrálního území:	Hořelice
Kód obce:	531723
Název obce:	Rudná
Počet obyvatel obce:	4873
Datum stanovení počtu obyvatel:	01.01.2015
Kód okresu:	CZ020A
Název okresu:	Praha - západ
Název kraje:	Středočeský kraj
Poloha v obci:	centrum města Rudná, v zástavbě bytových a rodinných domů

Infrastructure / Infrastruktura:

Město Rudná vzniklo sloučením samostatných obcí Dušníky a Hořelice. Městem je od roku 2000. Město Rudná má dvě katastrální území, v jihozápadní části Hořelice a v severovýchodní Dušníky u Rudné.

Ve městě se nachází městský úřad, služebna městské policie, dvě základní školy (Masarykova ulice a 5. května, z toho jedna s tělocvičnou), mateřská škola, městská knihovna, lékárna, dům seniorů v majetku kraje, obecní dům, dva hřbitovy, dětská hřiště a fotbalové hřiště, squash centrum (v budově bývalého kina), tenisové kurty a sokolský dům v majetku TJ Sokol. Dále dvě samostatné ordinace praktického lékaře pro dospělé, jedna samostatná ordinace praktického lékaře pro děti a dorost, dvě samostatné ordinace praktického lékaře - stomatologa, detašované pracoviště samostatné ordinace praktického lékaře - gynekologa, samostatná ordinace lékaře specialisty a pracoviště záchrané služby Praha-venkov.

Město leží na trati 173 (dříve 167) Praha-Smíchov - Rudná u Prahy – Beroun. Většina autobusových linek je začleněna do Pražské integrované dopravy.

Město Rudná leží asi 3 km od západní hranice Prahy a asi 7 km jižně od Hostivice.

Z inženýrských sítí je ve městě proveden rozvod elektrického proudu, rozvod veřejného vodovodu, veřejná kanalizace a zemní plyn.

Property location / Poloha nemovité věci:

Oceňovaná jednotka - byt je situována v bytovém domě č.p. 598, v ulici Masarykova, v zástavbě obdobných bytových domů a staveb občanské vybavenosti. Lokalita je klidná, v rámci města vhodná pro bydlení.

Short description property / stručný popis majetku:

Jednotka - byt č. 598/12:

Oceňovaná jednotka - byt o velikosti 1+kk s příslušenstvím, je situována ve 2.NP (1. patro) bytového domu č.p. 598, na pozemku čís. parcely St. 54/1, k.ú. Hořelice, v ulici Masarykova, ve městě Rudná.

Bytový dům je situován jako samostatně stojící, je nepodsklepený, má 3 nadzemní podlaží, zastřešení je členitou střechou. V bytovém domě se nachází celkem 29 jednotek (byty a nebytové prostory), společné prostory a sklepy v 1.NP.

K jednotce - bytu náleží podíl 276/18949 na společných částech bytového domu č.p. 598 a pozemcích čís. parcel St. 54/1, 257/1.

Dispoziční řešení:

Oceňovaná jednotka - byt velikosti 1+kk s příslušenstvím je situována ve 2. nadzemním podlaží (1. patro) bytového domu. Vnitřní dispozice sestává z chodby (1,84 m²), pokoje s kuchyňským koutem (16,51 m²), WC (1,60 m²) a koupelny (2,31 m²). K jednotce - bytu dále náleží užívání sklepní kóje v 1.NP (2,00 m²).

Celková podlahová plocha bytu je 22,26 m² (bez výměry sklepní kóje).

Konstrukční řešení a vybavení (domu a bytu):

Bytový dům je založen na betonových a zděných základových pasech pravděpodobně s dodatečnou izolací proti zemní vlhkosti, svíslé nosné konstrukce jsou zděné, stropy jsou betonové, zastřešení je členitou střechou, střešní krytina je tvořena z asfaltových šindelů, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu, schodiště je betonové s povrchovou úpravou z dlažby. Podlahy v bytě jsou betonové, s běžnými povrchy (dlažba, plovoucí laminátová podlaha). Okno je plastové, vnitřní omítky jsou štukové, v sociálním zázemí a kuchyňském koutě doplněné keramickým obkladem. Vnitřní příčky jsou zděné. Vnitřní dveře jsou dřevěné plně a prosklené do ocelových zárubní, vstupní dveře do bytu jsou dřevěné, dveře do bytového domu jsou plastové. Vnější omítky jsou strukturované, probarvené, se zateplením.

Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu (ke dni místního šetření odpojeno od dodávek), kanalizace a vody. Rozvody vody a kanalizace jsou plastové, napojené na veřejný řad. Vytápění je lokální jedním elektrickým přímotopem, ohřev teplé užitkové vody je elektrickým bojlerem, který je v době místního šetření pravděpodobně nefunkční. Kuchyně je bez vybavení. Sociální zázemí je vybaveno splachovacím WC, umývadlem, sprchovým koutem. Dále je bytový dům vybaven domácím zvonkem a rozvody antén a osobním výtahem.

Stáří a stavební stav:

Podle dostupných a známých informací byl původní objekt postaven přibližně v roce 1920, jedná se o bývalý hotel Paříž. Před cca 8 lety byla provedena celková přestavba objektu do současné podoby.

Celkový technický stav bytového domu lze hodnotit jako dobrý. Na bytovém domě nejsou patrné statické nebo jiné vážnější stavební závady.

Jednotka - byt: Stavebně technický stav jednotky - bytu je ve špatném stavu, byt je prakticky vybydlený, s patrnými známky vandalismu. Ke dni ocenění je jednotka – byt neuvržována.

Pozemky:

K oceňované jednotce - bytu č. 598/12 náleží podíl 276/18949 na pozemcích čís. parcel St. 54/1, 257/1, k.ú. Hořelice.

Pozemek čís. parcely St. 54/1 je částečně zastavěn bytovým domem č.p. 598, nezastavěnou část tvoří veřejné prostranství před objektem.

Pozemek čís. parcely St. 257/1 tvoří zpevněné nádvoří za objektem, které slouží jako parkovací stání pro vlastníky jednotek. K oceňované jednotce – bytu však parkovací stání dle sdělení vlastníka nenáleží.

Pozemek čís. parcely St. 54/1 je napojen na v místě dostupné inženýrské sítě, a to rozvod el. proudu, vody, kanalizace.

Pozemek je přístupný po veřejné komunikaci, ul. Masarykova, pozemku čís. parcely 307 (silnice/ostatní plocha), který je ve vlastnictví Středočeského kraje. Přístup a příjezd lze hodnotit jako bezproblémový.

Výměra pozemků je patrná z listu vlastnictví v příloze, tvar a vzájemné uspořádání je patrné z katastrální mapy v příloze.

HODNOCENÍ A ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní hodnota) jednotky - bytu (jednotka podle zák.č. 72/1994 Sb.) č. 598/12 v bytovém domě č.p. 598, včetně podílu 276/18949 na společných částech domu a pozemcích čís. parcel St. 54/4, 257/1, k.ú. Hořelice, v ulici Masarykova, ve městě Rudná, okres Praha - západ, Středočeský kraj, stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v příložené tabulce, činí ke dni ocenění 7. srpna 2015 (po zaokrouhlení)

500.000,- Kč

Slovy: Pětsettisíc Kč

Ocenění práv a závad spojených s nemovitými věcmi:

Podle části C listu vlastnictví č. 2016 ze dne 11.05.2015 je vlastnické právo k jednotce - bytu omezeno:

- 8x zástavní právo exekutorské (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).
- zástavní právo smluvní (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).
- 4x zahájení exekuce (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).
- rozhodnutí o úpadku (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).
- 5x exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).
- 4x nařízení exekuce (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze).

Stanovená obvyklá cena nemovité věci nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná v části C listu vlastnictví č. 2016.

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 207/7297/2015.

Vypracoval: Lukáš Kajgr

Ing. Vladimír Hůda
jednatel

V Mostě, dne 11. srpna 2015