

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 37/7507/2016

**o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 následujících
nemovitých věcí: pozemku čís. parcely 236,
rodinného domu č.p. 47 a dalších staveb tvořících součást a
příslušenství oceňovaného pozemku, k.ú. Smečno, v ul. V Uličkách,
ve městě Smečno, okres Kladno, Středočeský kraj**



ID (Surveyor´s Report): 37/7507/2016		LV no.: 408			
Name of subject / Předmět ocenění Spoluvlastnický podíl 1/2 následujících nemovitých věcí: pozemku čis. parcely 236, rodinného domu č.p. 47 a dalších staveb tvořících součást a příslušenství oceňovaného pozemku, k.ú. Smečno, v ul. V Uličkách, ve městě Smečno, okres Kladno, Středočeský kraj Address of subject / Adresa majetku: V Uličkách č.p. 47, 273 05 Smečno 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:		66.638 Kč			
Yield value: Výnosová hodnota:		Není stanovena Kč		Market value Tržní hodnota 50.000 Kč	
Comparative value: Porovnávací hodnota:		56.000 Kč		Common price Obvyklá cena 50.000 Kč	
Number of properties: Počet objektů:		1		Quick sale: (validity 6 monts): Rychlý prodej (platnost 6 měsíců): nestanoveno Kč	
Main building: Hlavní stavba:		rodinný dům jako součást pozemku		LAND / POZEMEK	
Appurtenances lands: Příslušenství pozemků:		další stavby: přípojky IS (elektro, voda, kanalizace), vrata, zpevněné plochy		Číslo parcel Parcel of land nr. 236 (podíl 1/2)	
Location in the town: Poloha v obci:		širší centrum obce Smečno, v zástavbě obdobných rodinných domů		Size: Velikost 93 m² (podíl 1/2)	
Infrastructure: Infrastruktura		ve městě Smečno dostatečná, úplná ve městě Kladno		Type: Druh zastavěná plocha a nádvoří	
				Unit price: Jednotková cena 500 Kč/m²	
MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT				LEASE / PRONÁJEM	
Construction system: Konstrukční systém:		kámen - opuka		Whole property: Celá nemovitost: 62,54 m²	
Built-up area: Zastavěná plocha:		63,00 m²		Resident area: Bytové plochy: 62,54 m²	
Floor area: Podlahová plocha (obytná):		50,74 m²		Storage area: Skladové a ostatní plochy: m²	
Built-up space: Obestavěný prostor:		230,00 m³		Other and manufacturing: Ostatní m²	
Unit price: Jednotková cena:		nestanovena Kč/m²		Income: Příjem: Kč	
Building finished in year Rok pořízení:		cca 1866-1916		Cost: Náklady: Kč	
Wear (average): Znehodnocení:		90 %		Capitalization rate: Kapitalizační míra: %	

Property right / Vlastnické právo:

Podle části A listu vlastnictví č. 408 ze dne 20.11.2015 jsou oceňované nemovité věci ve vlastnictví následujících osob:
pana Zdeňka Pokorného, bytem Janského č.p. 2191/71, Stodůlky, 155 00 Praha – podíl 1/2
paní Zuzany Pokorné, bytem V Uličkách č.p. 47, 273 05 Smečno – podíl 1/2

Předmětem ocenění je podíl o velikosti 1/2, který je ve vlastnictví paní Zuzany Pokorné.

Restricting conditions / omezující podmínky:

Podle části C listu vlastnictví č. 408 ze dne 20.11.2015 jsou oceňované nemovité věci omezeny následujícími omezeními:

- předkupní právo ve prospěch 1.faktorská s.r.o. (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- věcné břemeno ve prospěch 1.faktorská s.r.o. (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- 2x zástavní právo exekutorské (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- zástavní právo smluvní ve prospěch 1.faktorská s.r.o. (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- 2x nařízení exekuce (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- 2x exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- rozhodnutí o úpadku (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná v části C listu vlastnictví č. 408, a to včetně věcného břemene, které je věcně související s předkupním právem a zástavním právem smluvním ve prospěch 1.faktorská s.r.o..

Jiné omezující podmínky nebyly zjištěny.

Real burden / věcná břemena:

Podle části C listu vlastnictví č. 408 ze dne 20.11.2015 je vlastnické právo k oceňovaným nemovitým věcem omezeno věcným břemenem (podle listiny) ve prospěch 1.faktorská s.r.o., a to na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatná, o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.11.2008 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

Uvedené věcné břemeno je věcně související s předkupním právem a zástavním právem smluvním ve prospěch 1.faktorská s.r.o. a podle informací od společnosti EURODRAŽBY.CZ, a.s. bude dražbou zrušeno.

Z uvedeného důvodu není věcné břemeno oceňováno.

Mortgages: / zástavní práva:

Podle části C listu vlastnictví č. 408 ze dne 20.11.2015 jsou oceňované nemovité věci omezeny :

- 2x zástavní právo exekutorské (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- zástavní právo smluvní ve prospěch 1.faktorská s.r.o. (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

Legal and structural state / stavebně právní stav:

Rodinný dům č.p. 47 je v katastru nemovitostí evidován se způsobem využití jako rodinný dům. Stavba splňuje zákonné parametry rodinného domu, tzn. skutečný stav je v souladu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí.

Weak points / slabé stránky:

- předmětem ocenění je pouze podíl 1/2, tzn. snížená prodejnost
- starší rodinný dům ve velmi špatném technickém stavu
- patrné statické narušení zdiva (trhlina ve zdivu)
- velmi nízký standard vnitřního vybavení, velké morální opotřebení
- malá výměra pozemku
- ztížený příjezd k nemovitosti (úzká přístupová komunikace)

Strong points / silné stránky:

- prakticky nejsou

Background Papers / podklady:

a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 408 pro k.ú. a obec Smečno, prokazující stav evidovaný k datu 20.11.2015, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí

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

c/ zjištění při prohlídce na místě

Tour / prohlídka

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 28.01.2016 za přítomnosti vlastníka nemovitých věcí paní Zuzany Pokorné.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území:	750841
Název katastrálního území:	Smečno
Kód obce:	532835
Název obce:	Smečno
Počet obyvatel obce:	1940
Datum stanovení počtu obyvatel:	01.01.2015
Kód okresu:	CZ0203
Název okresu:	Kladno
Název kraje:	Středočeský
Poloha v obci:	širší centrum města Smečno

Infrastructure / Infrastruktura:

Město Smečno patří k menším městům okresu Kladno, avšak z důvodu situování v blízkosti města Kladno a Slaný a dobrého dopravního spojení s Hlavním městem Prahou (cca 25 km) poměrně vyhledávaným pro potřeby bydlení.

Město Smečno disponuje dostatečnou občanskou vybaveností, která odpovídá velikosti a významu obce (města). Ve městě je městský úřad, pošta, škola, mateřská škola, policie, obchody, služby a další. S rozšířenou občanskou vybaveností jsou obyvatelé orientováni na město Kladno (cca 10 km jihovýchodním směrem) a na město Slaný (cca 6 km severovýchodním směrem).

Po dopravní stránce je město dostupné po silnici II/236 (Lány – Smečno - Slaný), která v dalším průběhu navazuje na silnici I/7, respektive R7, po které je dostupné Hlavní město Praha.

Ve městě je dále zavedena městská autobusová doprava, kterou je zajištěno spojení s okolními městy včetně Hlavního města Prahy.

Z inženýrských sítí je ve městě proveden rozvod elektrického proudu, veřejného vodovodu, kanalizace a zemního plynu.

Property location / Poloha nemovitostí:

Oceňované nemovité věci jsou situovány v širším centru města Smečno, v zástavbě obdobných rodinných domů (poloha nemovitých věcí je patrná ze situace širších vztahů v příloze ocenění).

Short description property / stručný popis majetku:**Rodinný dům č.p. 47:**

Rodinný dům č.p. 47 je samostatně stojící stavba, která je součástí pozemku čís. parcely 236, k.ú. Smečno.

Dispoziční řešení:

Rodinný dům je situován jako samostatně stojící, není podsklepený, má jedno nadzemní podlaží (přízemí) a půdní prostor ve střeše sedlového tvaru.

Vnitřní dispozice je tvořena jednotkou – bytem o velikostech 2+1 s příslušenstvím. Vzhled stavby je patrný z fotodokumentace v příloze ocenění.

Podrobná vnitřní dispozice:

1. NP – zádveří (4,64 m²), kuchyně (5,22 m²), koupelna s WC (3,83 m²), pokoj (20,55 m²), pokoj (16,50 m²)

Půdní prostor – volný půdní prostor

Konstrukční řešení a vybavení:

Stavba má svislé nosné konstrukce z kamene - opuky, základy jsou z kamene – opuky bez izolace proti zemní vlhkosti, stropy jsou dřevěné (prohnilé), střešní konstrukce je dřevěná vázaná sedlového tvaru (prohnilé, část krovu vyřezána), střešní krytina je tašková, klempířské prvky prakticky chybí. Podlahy jsou betonové, v jednom pokoji dřevěná podlaha. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Vstupní dveře jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou hladké plné a prosklené do ocelových zárubní. Vnitřní omítky jsou hladké, v sociálním zázemí doplněné keramickým obkladem. Vnější omítky jsou štukové.

Rodinný dům má pouze částečně funkční a nevyhovující vnitřní rozvody elektrického proudu. Rozvody vody jsou kovové, napojené na veřejný řad. Rozvody kanalizace jsou plastové, napojené na kanalizační řad. Vytápění je lokální, kamny na pevná paliva. Zdrojem teplé vody je elektrický zásobníkový ohřívač. K datu místního šetření je sociální zázemí vybaveno běžnými zařizovacími předměty (WC, vana). Kuchyně je prakticky bez vybavení.

Stáří a stavební stav:

Původní rodinný dům byl postaven přibližně v letech 1866 - 1916, jeho stáří ke dni ocenění je tedy přibližně 100 - 150 let. Na rodinném domě je patrná značně zanedbaná údržba, rodinný dům vykazuje známky staticky narušeného obvodového zdiva (trhlina v obvodovém zdivu), veškeré prvky krátkodobé životnosti jsou dožilé, rodinný dům vykazuje známky velkého morálního opotřebení.

Celkový technický stav lze hodnotit z důvodu výše uvedeného jako velmi špatný. Vnitřní vybavení je ve velmi nízkém standardu.

Další stavby a příslušenství:

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

Jedná se zejména o přípojky IS (veř. voda, elektro, veř. kanalizace), vrata 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. parcely 236, k.ú. a obec Smečno.

Pozemek je téměř obdélníkového tvaru a téměř rovinné konfigurace.

Pozemek čís. parcely 236 je prakticky zcela zastavěn rodinným domem č.p. 47, který je součástí pozemku, nezastavěnou část tvoří nádvoří k rodinnému domu.

Pozemek je napojen na veřejný vodovod, elektrický proud a veřejnou kanalizaci.

Přístup k pozemku je po zpevněné veřejné komunikaci, pozemku čís. parcely 1331/3 (ostatní komunikace/ostatní plocha), který je ve vlastnictví Města Smečna. 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.

ANALÝZA OCENĚNÍ

Obvyklá cena je definována v zákoně o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb.) jako 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.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl na nemovitých věcech o velikosti 1/2 vzhledem k celku. Vzhledem ke skutečnosti, že spoluvlastnické podíly nejsou standardním předmětem obvyklého obchodního styku, a tudíž nejsou k dispozici informace o nabízených nebo realizovaných cenách spoluvlastnických podílů, ale jsou k dispozici pouze informace o celých nemovitých věcech, budou nemovité věci nejprve oceněny jako celek, cena spoluvlastnického podílu bude poté zjištěna jako podíl z ceny nemovitých věcí jako celku.

Stav, kdy předmětem vlastnictví není celá nemovitá věc, ale pouze spoluvlastnický podíl na ní, je třeba vnímat jako zdroj rizik, jejichž vliv působí na pokles ceny podílu oproti pouhému matematickému vyjádření hodnoty podílu z ceny nemovité věci jako celku.

Indikace výsledné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 následujících nemovitých věcí: pozemku čís. parcely 236, rodinného domu č.p. 47 a dalších staveb tvořících součást a příslušenství oceňovaného pozemku, k.ú. Smečno, v ul. V Uličkách, ve městě Smečno, okres Kladno, Středočeský kraj, je zohledněna při použití koeficientu cenové úpravy při stanovení porovnávací hodnoty nemovitých věcí (viz. příloha Analýza hodnot).

HODNOCENÍ A ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní hodnota) spoluvlastnického podílu 1/2 následujících nemovitých věcí: pozemku čís. parcely 236, rodinného domu č.p. 47 a dalších staveb tvořících součást a příslušenství oceňovaného pozemku, k.ú. Smečno, v ul. V Uličkách, ve městě Smečno, 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 28. ledna 2016 (po zaokrouhlení)

50.000,- Kč

Slovy: Padesát tisíc Kč

Ocenění práv a závad spojených s nemovitostí:

Podle části C listu vlastnictví č. 408 ze dne 20.11.2015 jsou oceňované nemovité věci omezeny následujícími omezeními:

- předkupní právo ve prospěch 1.faktorská s.r.o. (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- věcné břemeno ve prospěch 1.faktorská s.r.o. (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- 2x zástavní právo exekutorské (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- zástavní právo smluvní ve prospěch 1.faktorská s.r.o. (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- 2x nařízení exekuce (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- 2x exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- rozhodnutí o úpadku (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná v části C listu vlastnictví č. 408, a to včetně věcného břemene, které je věcně související s předkupním právem a zástavním právem smluvním ve prospěch 1.faktorská s.r.o..

Vyhodnocení věcného břemene:

Podle části C listu vlastnictví č. 408 ze dne 20.11.2015 je vlastnické právo k oceňovaným nemovitým věcem omezeno věcným břemenem (podle listiny) ve prospěch 1.faktorská s.r.o., a to na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatná, o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.11.2008 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

Uvedené věcné břemeno je věcně související s předkupním právem a zástavním právem smluvním ve prospěch 1.faktorská s.r.o. a podle informací od společnosti EURODRAŽBY.CZ, a.s. bude dražbou zrušeno.

Z uvedeného důvodu není věcné břemeno oceňováno.

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 37/7507/2016.

Vypracoval: Lukáš Kajgr

Ing. Vladimír Hůda
jednatel

V Mostě, dne 4. února 2016