


ZNALECKÝ POSUDEK

č. 234/7324/2015

**o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 následujících
nemovitých věcí: pozemku čís. parcely St. 46, 165/2,
rodinného domu č.p. 34 a dalších staveb tvořících součást a
příslušenství oceňovaných pozemků, k.ú. Polerady u Prahy,
v obci Polerady, okres Praha - východ, Středočeský kraj**



| | | | | | |
|---|--|---|-------------------------|--|--|
| ID (Surveyor's Report): 234/7324/2015 | | LV no.: 35 | |  | |
| Name of subject / Předmět ocenění Spoluvlastnický podíl 1/2 následujících nemovitých věcí: pozemku čís. parcely St. 46, 165/2, rodinného domu č.p.34 a dalších staveb tvořících součást a příslušenství oceňovaných pozemků, k.ú. Polerady u Prahy, v obci Polerady, okres Praha - východ, Středočeský kraj | | | | | |
| Address of subject / Adresa majetku: Polerady č.p. 34, 250 63 Polerady | | | | | |
| 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: | | 527.900 Kč | | Market value Tržní hodnota | |
| | | | | 400.000 Kč | |
| Yield value: Výnosová hodnota: | | Není stanovena Kč | | Common price Obvyklá cena | |
| | | | | 400.000 Kč | |
| Comparative value: Porovnávací hodnota: | | 404.000 Kč | | Quick sale: (validity 6 months): Rychlý prodej (platnost 6 měsíců): | |
| | | | | nestanoveno Kč | |
| Number of properties: Počet objektů: | | 1 | | LAND / POZEMEK | |
| Main building: Hlavní stavba: | | rodinný dům | | Číslo parcel Parcel of land nr. | |
| Appurtenances lands: Příslušenství pozemků: | | další stavby: přípojky IS (pravděpodobně elektro, veřejný vodovod, kanalizace do jímky), vedlejší stavba s garážovým stáním, oplocení, vrata, vrátka, zpevněné plochy | | St. 46 (podíl 1/2), 165/2 (podíl 1/2) | |
| Location in the town: Poloha v obci: | | širší centrum obce Polerady, v zástavbě obdobných rodinných domů | | Size: Velikost | |
| Infrastructure: Infrastruktura | | v obci Polerady základní občanská vybavenost, rozšířená ve městě Brandýs nad Labem – St. Boleslav | | 795 m ² (podíl 1/2) | |
| | | | | Type: Druh | |
| | | | | zastavěná plocha a nádvoří zahrada | |
| | | | | Unit price: Jednotková cena | |
| | | | | 1.200 Kč/m ² | |
| MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT | | | LEASE / PRONÁJEM | | |
| Construction system: Konstrukční systém: | | smíšené zdivo | | Whole property: Celá nemovitost: | |
| | | | | cca 150,00 m ² | |
| Built-up area: Zastavěná plocha: | | cca 138,00 m ² | | Resident area: Bytové plochy: | |
| | | | | m ² | |
| Floor area: Podlahová plocha (užitná): | | cca 150,00 m ² | | Storage area: Skladové a ostatní plochy: | |
| | | | | m ² | |
| Built-up space: Obestavěný prostor: | | cca 700,00 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: | | cca 1915 | | Cost: Náklady: | |
| | | | | Kč | |
| Wear (average): Znehodnocení: | | 80 % | | Capitalization rate: Kapitalizační míra: | |
| | | | | % | |

Property right / Vlastnické právo:

Podle části A listu vlastnictví č. 35 ze dne 01.06.2015 jsou oceňované nemovité věci ve vlastnictví následujících osob:
pana Karla Zaorala, bytem Polerady č.p. 34, 250 63 Polerady – podíl 1/2
paní Denisy Jakubovské, bytem Polerady č.p. 34, 250 63 Polerady – podíl 1/2

Předmětem ocenění je podíl o velikosti 1/2, který je ve vlastnictví pana Karla Zaorala.

Restricting conditions / omezující podmínky:

Podle části C listu vlastnictví č. 35 ze dne 01.06.2015 jsou oceňované nemovité věci omezeny následujícími omezeními:

- 6x zástavní právo exekutorské (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- 2x zástavní právo smluvní (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- věcné břemeno oprav a údržby (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- 6x zahájení exekuce (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná v části C listu vlastnictví č. 35 vyjma věcného břemene oprav a údržby.

Jiné omezující podmínky nebyly zjištěny.

Real burden / věcná břemena:

Podle části C listu vlastnictví č. 35 ze dne 01.06.2015 je vlastnické právo k pozemku čís. parcely St. 46 omezeno věcným břemenem oprav a údržby s oprávněním pro pozemek čís. parcely St. 47 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

Jedná se o věcné břemeno sjednané vzájemně pro pozemky čís. parcel St. 46 a St. 47 a je jím pravděpodobně zajištěno vzájemné právo vstupu na pozemek za účelem oprav a údržby pravděpodobně společně zdi.

Uvedené věcné břemeno svým rozsahem a charakterem zásadně neomezuje užívání pozemku čís. parcely St. 47. Vliv uvedeného věcného břemene je v celkovém návrhu obvyklé ceny zohledněn.

Mortgages: / zástavní práva:

Podle části C listu vlastnictví č. 35 ze dne 01.06.2015 jsou oceňované nemovité věci omezeny :

- 6x zástavní právo exekutorské (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- 2x zástavní právo smluvní (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

Legal and structural state / stavebně právní stav:

Rodinný dům č.p. 34 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.

Vedlejší stavba s garážovým stáním na pozemku čís. parcely St. 46 není zapsána v katastru nemovitostí. Při ocenění je předpokládáno, že stavba na pozemku čís. parcely St. 46 je součástí pozemku.

Weak points / slabé stránky:

- předmětem ocenění pouze podíl 1/2, tzn. snížená prodejnost
- rodinný dům dlouhodobě neužívaný, vybydlený, patrné známky násilného vniknutí a vandalismu
- započaté stavební úpravy v minulosti nedokončeny
- zanedbaná a neudržovaná zahrada

Strong points / silné stránky:

- dobrá dopravní dostupnost okolních měst
- dostatečná výměra pozemku
- jiné prakticky nejsou

Background Papers / podklady:

a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 35 pro k.ú. Polerady u Prahy a obec Polerady, prokazující stav evidovaný k datu 01.06.2015, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí

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

c/ zjištění při prohlídce na místě 11.08.2015

Tour / prohlídka

Prohlídka nemovité věci byla na základě oznámení od společnosti EURODRAŽBY.CZ ze dne 27.07.2015 svolána na 11.08.2015 v 11:00 hodin. V uvedeném termínu konání prohlídky nemovité věci nebyl přítomen vlastník/zástavce. 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. Interiér stavby pro pořízení fotodokumentace přístupný.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

| | |
|---------------------------------|--|
| Kód katastrálního území: | 725218 |
| Název katastrálního území: | Polerady u Prahy |
| Kód obce: | 538639 |
| Název obce: | Polerady |
| Počet obyvatel obce: | 214 |
| Datum stanovení počtu obyvatel: | 01.01.2015 |
| Kód okresu: | CZ0209 |
| Název okresu: | Praha - východ |
| Název kraje: | Středočeský |
| Poloha v obci: | širší centrum obce Polerady, v zástavbě obdobných rodinných domů |

Infrastructure / Infrastruktura:

Obec Polerady se svými méně než 500 obyvateli patří k malým obcím okresu Praha - východ a Středočeského kraje.

Nachází se asi dvacet kilometrů severovýchodně od centra Prahy a pět kilometrů západně od města Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, které je městem s rozšířenou občanskou vybaveností. Obec se nachází prakticky na rozhraní okresů Praha – východ a Mělník.

Obec Polerady disponuje občanskou vybaveností odpovídající velikosti a významu obce (obecní úřad, pošta, mateřská škola, obchod se základním sortimentem, restaurace), s rozšířenou občanskou vybaveností jsou obyvatelé orientováni na město Brandýs nad Labem – St. Boleslav.

Obec Polerady je dobře dostupná silniční, autobusovou a železniční dopravou. Obcí prochází silnice III. třídy. Ve vzdálenosti 2 km vede silnice II/101 Úvaly - Brandýs nad Labem - Neratovice - Kralupy nad Vltavou. Obec Polerady leží na železniční trati 074 Čelákovice - Brandýs nad Labem - Neratovice.

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

Property location / Poloha nemovitosti:

Oceňované nemovité věci jsou situovány v širším centru obce Polerady v zástavbě obdobných rodinných domů. Lokalita je klidná, pro bydlení dobrá. (poloha nemovitých věcí je patrná ze situace širších vztahů a ortofoto mapy).

Short description property / stručný popis majetku:**Rodinný dům č.p. 34:**

Rodinný dům č.p. 34 je samostatně stojící stavba, která je součástí pozemku čís. parcely St. 46, k.ú. Polerady u Prahy.

Dispoziční řešení:

Rodinný dům je situován jako samostatně stojící, je nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží (přízemí) a půdní prostor ve střeše sedlového tvaru (příprava pro zřízení podkrovní).

Vnitřní dispozice je tvořena jedním bytem. Vzhled stavby je patrný z fotodokumentace v příloze ocenění.

Konstrukční řešení a vybavení:

Stavba má svislé nosné konstrukce zděné, pravděpodobně ze smíšeného zdiva, část příček jsou zděná z plynosilikátových tvárnic, základy jsou pravděpodobně zděné z kamene bez izolací proti zemní vlhkosti, stropy jsou dřevěné trámové, částečně betonové, střešní konstrukce je dřevěná vázaná sedlového tvaru, střešní krytina je tašková, klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Podlahy jsou betonové, prakticky bez povrchové úpravy, částečně je keramická dlažba. Okna jsou dřevěná špaletová, pravděpodobně v minulosti repasovaná. Vstupní dveře jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou plně do ocelových zárubní. Vnitřní omítky jsou štukové, částečně bez omítky, v prostoru koupelny a v prostoru pro kuchyň doplněné keramickým obkladem. Vnější omítky jsou hladké (stěrka z fasádního lepidla).

Rodinný dům má předpokládané vnitřní rozvody elektrického proudu, vody a kanalizace. Rozvody vody jsou pravděpodobně plastové, napojené pravděpodobně na veřejný řad. Rozvody kanalizace jsou pravděpodobně plastové, napojené pravděpodobně do vlastní kanalizační jímky. Vytápění nebylo zjištěno, pravděpodobně ke dni ocenění bez vytápění (pravděpodobně demontováno). Zdrojem teplé užitkové vody je pravděpodobně zásobníkový ohřívač, který je ohříván pomocí solárních kolektorů na střeše (funkčnost nezjištěna, pravděpodobně nefunkční). Sociální zázemí je prakticky bez vybavení – demontováno. Kuchyně je bez vybavení.

Stáří a stavební stav:

Přesné údaje o stáří rodinného domu nejsou známy, stáří rodinného je odhadováno cca 100 let. V nedávné minulosti (cca od roku 2009) byly na rodinném domě započaty stavební úpravy, charakteru pravděpodobně celkové rekonstrukce, které však nebyly dokončeny. Ke dni ocenění není rodinný dům užíván. Na rodinném domě jsou patrné známky násilného vniknutí, devastace a vandalismu.

Celkový technický stav lze hodnotit z důvodu výše uvedeného jako špatný, vyžadující pro užívání v běžném standardu provedení poměrně rozsáhlých stavebních úprav.

Další stavby a příslušenství:

Součástí oceňovaných pozemků jsou další stavby, tvořící součást a příslušenství pozemků.

Vedlejší stavba s garážovým stáním p.p.č. St. 46:

Jedná se o zděnou vedlejší stavbu na pozemku čís. parcely St. 46, stavba je pravděpodobně nepodsklepená, má jedno nadzemní podlaží, zastřešení je plochou střešou. Vnitřní dispozice je tvořena pravděpodobně tvořena prostorem pro garážování OA. Celkový stavební technický stav lze hodnotit jako špatný.

Poznámka:

Vedlejší stavba s garážovým stáním na pozemku čís. parcely St. 46 není zapsána v katastru nemovitostí. Při ocenění je předpokládáno, že stavba na pozemku čís. parcely St. 46 je součástí pozemku.

Dále se jedná zejména o přípojky IS (pravděpodobně elektro, vodovod, kanalizační přípojka), pravděpodobně kanalizační jímka, oplocení, vrata, vrátka, zpevněné plochy.

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

Pozemky:

Předmětem ocenění jsou pozemky čísel parcely St. 46, 165/2 k.ú. Polerady u Prahy a obec Polerady.

Jedná se o pozemky, které tvoří funkční celek s rodinným domem č.p. 34.

Pozemek čísel parcely St. 46 je částečně zastavěn rodinným domem č.p. 34, který je součástí pozemku, částečně je zastavěn vedlejší stavbou s garážovým stáním, nezastavěnou část tvoří nádvoří k rodinnému domu.

Pozemek čísel parcely 165/2 tvoří zahradu za rodinným domem.

Pozemky jsou neudržované.

Podrobné situování pozemků je patrné z kopie katastrální mapy v příloze ocenění.

Pozemky jsou pravděpodobně napojeny na přípojky elektrického proudu, rozvod veřejného vodovodu, kanalizace je pravděpodobně svedená do vlastní jímky.

Přístup a příjezd k předmětným pozemkům je z veřejné zpevněné komunikace, po pozemku čísel parcely 379/1 (silnice/ostatní plocha), který je ve vlastnictví Středočeského kraje. Přístup a příjezd lze hodnotit jako bezproblémový.

Výměry pozemků jsou patrné z listu vlastnictví v příloze, tvar a vzájemné uspořádání z katastrální a ortofoto mapy v příloze.

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: pozemků čísel parcely St. 46, 165/2, rodinného domu č.p. 34 a dalších staveb tvořících součást a příslušenství oceňovaných pozemků, k.ú. Polerady u Prahy, v obci Polerady, okres Praha - východ, 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: pozemků čís. parcely St. 46, 165/2, rodinného domu č.p. 34 a dalších staveb tvořících součást a příslušenství oceňovaných pozemků, k.ú. Polerady u Prahy, v obci Polerady, okres Praha - východ, Středočeský kraj, stanovená na základě provedené analýzy, s použitím metod pro odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty), uvedených v příložené tabulce, činí ke dni ocenění 11. srpna 2015 (po zaokrouhlení)

400.000,- Kč

Slovy: Čtyřistatisíc Kč

Ocenění práv a závad spojených s nemovitostí:

1.

Podle části C listu vlastnictví č. 35 ze dne 01.06.2015 je vlastnické právo k pozemku čís. parcely St. 46 omezeno věcným břemenem oprav a údržby s oprávněním pro pozemek čís. parcely St. 47 (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

Jedná se o věcné břemeno sjednané vzájemně pro pozemky čís. parcel St. 46 a St. 47 a je jím pravděpodobně zajištěno vzájemné právo vstupu na pozemek za účelem oprav a údržby pravděpodobně společné zdi.

Uvedené věcné břemeno svým rozsahem a charakterem zásadně neomezuje užívání pozemku čís. parcely St. 47. Vliv uvedeného věcného břemene je v celkovém návrhu obvyklé ceny zohledněn.

2.

Podle části C listu vlastnictví č. 35 ze dne 01.06.2015 jsou oceňované nemovité věci omezeny následujícími omezeními:

- 6x zástavní právo exekutorské (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- 2x zástavní právo smluvní (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- 6x zahájení exekuce (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

Stanovená obvyklá cena nemovitých věcí nezohledňuje výše uvedená omezení evidovaná v části C listu vlastnictví č. 35.

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 234/7324/2015.

Vypracoval: Lukáš Kajgr

Ing. Vladimír Hůda
jednatel

V Mostě, dne 4. září 2015