


# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 262/7352/2015**

**Pozemky čís. parcel St. 76, 16/4, 241/16  
rodinný dům č.p. 28 a další stavby tvořící součást a příslušenství  
oceňovaných pozemků, k.ú. Horní Kruty, obec Horní Kruty,  
okres Kolín, Středočeský kraj**



<b>ID (Surveyor's Report):</b> 262/7352/2015		<b>LV no.:</b> 297			
<b>Name of subject / Předmět ocenění</b> Pozemky čís. parcel St. 76, 16/4, 214/16, rodinný dům č.p. 28 a další stavby tvořící součást a příslušenství oceňovaných pozemků, k.ú. Horní Kruty, obec Horní Kruty, okres Kolín, Středočeský kraj <b>Address of subject / Adresa majetku:</b> Horní Kruty č.p. 28, 281 46 Horní Kruty <b>Purpose of Appraisal / Účel ocenění:</b> Odhad obvyklé ceny nemovitostí pro postup podle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném znění					
Cost value: Věcná hodnota:		553.811 Kč		<b>Market value</b> <b>Tržní hodnota</b> 400.000 Kč	
Yield value: Výnosová hodnota:		nebyla stanovena Kč		<b>Common price</b> <b>Obvyklá cena</b> 400.000 Kč	
Comparative value: Porovnávací hodnota:		410.000 Kč		<b>Quick sale: (validity 6 monts):</b> <b>Rychlý prodej (platnost 6 měsíců):</b> nestanoveno Kč	
Number of properties: Počet objektů:		1		<b>LAND / POZEMEK</b>	
Main building: Hlavní stavba:		rodinný dům		Číslo parcel Parcel of land nr. St. 76, 16/4, 241/16	
Appurtenances: Příslušenství:		přípojky IS, veř.voda, kanal. jímka, oplocení, vrata, vrátka, zpevněné plochy		Size: Velikost 418 m <sup>2</sup>	
Location in the town: Poloha v obci:		centrum obce Horní Kruty, v zástavbě obdobných rodinných domů		Type: Druh zastavěná plocha a nádvoří ostatní plocha, zahrada	
Infrastructure: Infrastruktura		obec Horní Kruty disponuje základní občanskou vybaveností, úplná ve městech Kolín (cca 22 km), Kostelec nad Černými Lesy		Unit price: Jednotková cena 200 Kč/m <sup>2</sup>	
<b>MAIN PROPERTY / HLAVNÍ OBJEKT</b>			<b>LEASE / PRONÁJEM</b>		
Construction system: Konstrukční systém:		smíšené zdivo		Whole property: Celá nemovitost: 80,92 m <sup>2</sup>	
Built-up area: Zastavěná plocha:		116,00 m <sup>2</sup>		Resident area: Bytové plochy: 76,92 m <sup>2</sup>	
Floor area: Podlahová plocha (obytná):		80,92 m <sup>2</sup>		Storage area: Skladové a ostatní plochy: sklep 4,00 m <sup>2</sup>	
Built-up space: Obestavěný prostor:		656,00 m <sup>3</sup>		Other and manufacturing: Ostatní m <sup>2</sup>	
Unit price: Jednotková cena:		nestanovena Kč/m <sup>2</sup>		Income: Příjem: Kč	
Building finished in year Rok pořízení:		staří cca 150 let		Cost: Náklady: Kč	
Wear (average): Znehodnocení:		80 %		Capitalization rate: Kapitalizační míra: %	

**Property right / Vlastnické právo:**

Podle části A listu vlastnictví č. 297 ze dne 30.07.2015 jsou oceňované nemovité věci ve vlastnictví:  
SJM pana Vladimíra Bláhy a paní Jitky Bláhové, bytem Horní Kruty č.p. 28, 281 46 Horní Kruty.

**Restricting conditions / omezující podmínky:**

Podle části C listu vlastnictví č. 297 ze dne 30.07.2015 jsou oceňované nemovité věci omezeny:

- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- 14x zástavní právo exekutorské (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- zástavní právo smluvní (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- zahájení exekuce (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- dražební vyhláška (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- 9x exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- 17x nařízení 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. 297.

Jiné omezující podmínky nebyly zjištěny.

**Real burden / věcná břemena:**

Podle části C listu vlastnictví č. 297 ze dne 30.07.2015 není vlastnické právo k oceňovaným nemovitým věcem omezeno žádnými věcnými břemeny.

**Mortgages: / zástavní práva:**

Podle části C listu vlastnictví č. 297 ze dne 30.07.2015 jsou oceňované nemovité věci omezeny:

- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- 14x zástavní právo exekutorské (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- zástavní právo smluvní (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).

**Legal and structural state / stavebně právní stav:**

Rodinný dům č.p. 28 je v katastru nemovitostí evidován se způsobem využití k bydlení. Stavba splňuje zákonné parametry rodinného domu, tzn., stav evidovaný v katastru nemovitostí odpovídá skutečnosti.

**Weak points / slabé stránky:**

- ve funkčním celku s oceňovanými pozemky je užíván pozemek čís. parcely 1485, který je jiného vlastníka
- situování v obci se základní občanskou vybaveností
- starší rodinný dům vyžadující zvýšené nároky na údržbu
- průměrný standard vnitřního vybavení
- celkově velmi zhoršený technický stav se statickým narušením obvodového zdiva

**Strong points / silné stránky:**

- prakticky nejsou

**Background Papers / podklady:**

a/ výpis z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 297 pro k.ú. Horní Kruty, obec Horní Kruty, prokazující stav evidovaný k datu 30.07.2015, vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí  
b/ katastrální a ortofoto mapa pro část k.ú. Horní Kruty vyhotovená z dálkového nahlížení do katastru nemovitostí  
c/ zjištění při prohlídce na místě 05.09.2015

**Tour / prohlídka**

Prohlídka nemovitých věcí byla provedena dne 05.09.2015 za přítomnosti vlastníků nemovitých věcí pana Vladimíra Bláhy a paní Jitky Bláhové.

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Kód katastrálního území:	643211
Název katastrálního území:	Horní Kruty
Kód obce:	533327
Název obce:	Horní Kruty
Počet obyvatel obce:	561
Datum stanovení počtu obyvatel:	01.01.2006
Kód okresu:	CZ0204
Název okresu:	Kolín
Název kraje:	Středočeský
Poloha v obci:	centrum obce Horní Kruty, v zástavbě obdobných rodinných domů

### Infrastructure / Infrastruktura:

Obec Horní Kruty jsou obec ležící v okrese Kolín, 22 km jihozápadně od Kolína.

Hornokrutsko se skládá z obcí Horní Kruty, Dolní Kruty, Přestavlky, Bohouňovice II., Újezdec, Březinka a samota Kamenná. Obec Horní Kruty je správním střediskem oblasti. Na nejvyšším bodě (410 m.n.m.) se vypíná barokní kostel sv. Václava z 18. století, který je výraznou dominantou obce. Dále se v obci nachází obecní úřad, základní škola, mateřská škola, obchod, 2 hospody, pošta a zdravotní středisko. V Horních Krutech žije 296 obyvatel, přilehlé vesnice mají dohromady 265 obyvatel (k 1.1.2006). Obyvatelé většinou za prací dojíždí. Vzhledem k malebnosti krajiny je oblast vítanou trasou pro turisty a cykloturisty. Obec je součástí mikroregionu Kouřimsko.

Obcí prochází silnice II/334 Sadská - Kouřim - Horní Kruty - Sázava. Železniční trať ani stanice na území obce nejsou.

Z obce vedou příměstské autobusové linky do těchto cílů: Kostelec nad Černými lesy, Praha, Říčany, Uhlířské Janovice, Kutná Hora, Sázava, Uhlířské Janovice, Kouřim, Sázava.

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

### Property location / Poloha nemovitostí:

Oceňované nemovité věci jsou situovány v centru obce Horní Kruty, 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. 28:**

Rodinný dům č.p. 28 je samostatně stojící stavba, která je součástí pozemku čís. parcely St. 76, k.ú. Horní Kruty, obec Horní Kruty, okres Kolín.

**Dispoziční řešení:**

Rodinný dům je samostatně stojící, je částečně podsklepený, má jedno nadzemní podlaží (přízemí) a půdní prostor ve střeše sedlového tvaru. Vnitřní dispozice je tvořena jedním bytem o velikosti 2+1 s příslušenstvím. Vzhled stavby je patrný z fotodokumentace v příloze ocenění.

**Podrobná vnitřní dispozice:**

1.PP – sklep (4,00 m<sup>2</sup>) – zatopen spodní vodou

1.NP – zádveří (2,87 m<sup>2</sup>), chodba (4,60 m<sup>2</sup>), koupelna (5,08 m<sup>2</sup>), WC (1,40 m<sup>2</sup>), spíž (1,40 m<sup>2</sup>), pokoj (15,30 m<sup>2</sup>), obytná kuchyně (23,77 m<sup>2</sup>), pokoj (15,00 m<sup>2</sup>) – přístupný z vnější verandy, veranda (7,50 m<sup>2</sup>)

Půdní prostor – volný půdní prostor, přístupný z vně objektu

**Konstrukční řešení a vybavení:**

Stavba má svíslé nosné konstrukce zděné z kamene, vnitřní příčky jsou cihelné, základy jsou zděné z kamene bez izolací proti zemi vlhkosti, stropy jsou dřevěné trámové, půdní prostor je přístupný z vně objektu po žebříku, střecha je dřevěná vázaná sedlového tvaru, střešní krytinu tvoří eternitové šablony, klempířské prvky jsou z pozinkového plechu, podlahy jsou betonové, s povrchovou úpravou z dlažby, plovoucí laminátové podlahy a OSB desky. Schody do 1. PP jsou betonové. Okna jsou dřevěná špaletová, 1x plastové. Vstupní dveře jsou dřevěné, vnitřní dveře jsou hladké plné a prosklené do dřevěných zárubní. Vnitřní povrchy stěn jsou tvořeny SDK předstěnami, v sociálním zázemí jsou doplněné keramickým obkladem. Vnější omítky jsou hrubé, částečně chybějící.

Rodinný dům má vnitřní rozvody elektrického proudu, vody a kanalizace. Rozvody vody jsou plastové, napojené na veřejný řad. Rozvody kanalizace jsou plastové, napojené na vlastní kanalizační jímku. Vytápění je ústřední pomocí elektrokotle, dále jsou osazena kamna na tuhá paliva. Zdrojem teplé vody je elektrický zásobníkový ohřivač. K datu místního šetření je sociální zázemí vybaveno standardními zařízovacími předměty (splachovací WC, umývadlo, vana). Kuchyně je k datu místního šetření vybavena sektorovou kuchyňskou linkou a sporákem na Pb.

**Stáří a stavební stav:**

Původní rodinný dům byl postaven přibližně před 150 lety. Za posledních 15 let nebyly prakticky provedeny žádné stavební úpravy. Na rodinném domě je spíše zanedbaná údržba. Vnitřní vybavení je v nižším standardu. Na rodinném domě jsou dále patrná statická narušení obvodových stěn a dále je patrná zvýšené vlhkost obvodových stěn. Celkový technický stav lze tedy hodnotit jako poměrně špatný.

**Další stavby:**

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

**Drobná vedlejší stavba na p.p.č. St. 76:**

Jedná se zděnou vedlejší stavbu na pozemku čís. parcely St. 76. Stavba je užívána jako sklad domácích potřeb a jako dílna. Celkový technický stav je poměrně špatný.

Dále se jedná zejména přípojky IS (voda, elektro), kanalizační jímku, oplocení, vrata, vrátka a částečně zpevněné plochy nádvoří.

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

**Pozemky:**

Předmětem ocenění jsou pozemky čis. parcel St. 76, 16/4, 241/16, k.ú. a obec Horní Kruty.

Pozemek čis. parcely St. 76 je částečně zastavěn rodinným domem č.p. 28, nezastavěnou část tvoří nádvoří u rodinného domu.

Pozemek čis. parcely 16/4 tvoří předzahrádku před rodinným domem.

Pozemek čis. parcely 241/16 tvoří oplocený prostor za rodinným domem, který je užíván jako výběh pro domácí zvířectvo.

**Dále je ve funkčním celku s oceňovanými pozemky užíván pozemek čis. parcely 1485, který je ve vlastnictví jiného vlastníka. Uvedená skutečnost je zohledněna v obvyklé ceně.**

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

Skutečný přístup a příjezd k předmětným pozemkům je z veřejné komunikace, po pozemku čis. parcely 1451/5 (silnice/ostatní plocha), který je ve vlastnictví České republiky a dále přes pozemek čis. parcely 1485 (je užíváno ve funkčním celku s oceňovanými pozemky, který je ve vlastnictví fyzické osoby). Alternativně je možné přístup řešit z pozemku čis. parcely 241/4 (ostatní komunikace/ostatní plocha), který je ve vlastnictví obce Horní Kruty.

Přístup a příjezd lze tedy hodnotit jako problémový.

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

# HODNOCENÍ A ZÁVĚR

Obvyklá cena (tržní hodnota) pozemků čís. parcely St. 76, 16/4, 241/16, rodinného domu č.p. 28 a dalších staveb tvořící součást a příslušenství oceňovaných pozemků, k.ú. Horní Kruty, obec Horní Kruty, okres Kolín, 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. září 2015 (po zaokrouhlení)

**400.000,- Kč**

Slovy Čtyřistatisíc Kč

## Ocenění práv a závad spojených s nemovitostí

Podle části C listu vlastnictví č. 297 ze dne 30.07.2015 jsou oceňované nemovité věci omezeny:

- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- 14x zástavní právo exekutorské (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- zástavní právo smluvní (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- zahájení exekuce (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- dražební vyhláška (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- 9x exekuční příkaz k prodeji nemovitosti (podrobněji viz. výpis listu vlastnictví v příloze ocenění).
- 17x nařízení 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. 297.**

**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 262/7352/2015.

Vypracoval: Lukáš Kajgr

Ing. Vladimír Hůda  
jednatel

V Mostě, dne 16. září 2015