

**DODATEK č.1 KE
ZNALECKÉMU POSUDKU
číslo 1903-118/16**

NEMOVITÁ VĚC:	zem. stavba bez čp/če na pozemku jiného vlastníka parc.č. St.75, zem. stavba bez čp/če na pozemcích jiného vlastníka parc.č. St. 76/1, St. 76/2, St. 76/3, St. 76/4, zem. stavba bez čp/če na pozemku jiného vlastníka parc.č. St. 77, zem. stavba bez čp/če na pozemku jiného vlastníka parc.č. St. 78, zem. stavba bez čp/če na pozemku jiného vlastníka parc.č. St. 79
Katastrální údaje :	Kraj Středočeský, okres Kutná Hora, obec Šebestěnice, k.ú. Šebestěnice
Adresa nemovité věci:	Šebestěnice, 286 01 Šebestěnice
Vlastníci stavby:	BEPRA a.s., V olšínách 2300/75, 100 00 Praha 10, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 931 / 1000 Kateřina Mikešová, Ant. Dvořáka 961/8, 286 01 Čáslav, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 29 / 1000 Eva Mrázková, 17. listopadu 102, 284 01 Kutná Hora, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 17 / 1000 Věra Musilová, Pražská 166/23, 286 01 Čáslav, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 2 / 1000 Hana Radilová, Březí 28, 286 01 Zbýšov, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 21 / 1000
OBJEDNAVATEL:	Ing. Petr Kočárek, insolvenční správce dlužníka BEPRA a.s.,
Adresa objednavatele:	Pod vilami 10, 140 00 Praha
ZHOTOVITEL :	Ing. Tomáš Volek
Adresa zhotovitele:	Velatice 214, 664 05 Velatice IČ: 70896461 telefon: +420 724 256 828 DIČ: CZ7003295244 e-mail: volek@odhady-posudky.cz
ÚČEL OCENĚNÍ:	stanovení obvyklé ceny (tržní hodnoty) pro účely zpeněžování v rámci insolvenčního řízení sp.zn. MSPH 96 INS 18280/2015 (ocenění stávajícího stavu)
	

Počet stran: 4 stran

Počet vyhotovení: 2

Ve Velaticích, dne 30.4.2020

Ing. Tomáš Volek

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem ocenění jsou nemovité věci v podílovém spoluvlastnictví společnosti BEPRA a.s. zapsané na LV č. 10008, k.ú. Šebestěnice. Jedná se o zem. stavbu bez čp/če na pozemku jiného vlastníka parc.č. St.75, zem. stavbu bez čp/če na pozemcích jiného vlastníka parc.č. St. 76/1, St. 76/2, St. 76/3, St. 76/4, zem. stavbu bez čp/če na pozemku jiného vlastníka parc.č. St. 77, zem. stavbu bez čp/če na pozemku jiného vlastníka parc.č. St. 78, zem. stavbu bez čp/če na pozemku jiného vlastníka parc.č. St. 79, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Šebestěnice, obec Šebestěnice, okres Kutná Hora.

Úkolem dodatku je aktualizace původního znaleckého posudku č. 1903-118/16 ze dne 31.12.2016.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|--|
| ☐ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | ☒ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| ☒ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | ☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| ☒ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | ☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| ☐ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | ☒ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |
| ☒ Stavba je na pozemcích jiného vlastníka | |

Komentář:

- Zem. stavba bez čp/če na pozemku parc.č. St. 79 byla již v minulosti zdemolována a ke dni ocenění neexistuje, výmaz stavby z evidence KN nebyl proveden.

- Přístup k jednotlivým budovám vede po částečně zpevněné vnitroareálové komunikaci na pozemku jiného vlastníka parc.č. 375/41. Právní zajištění přístupu ke stavbám smlouvou či věcným břemenem nebylo znalci doloženo. Věcné břemeno přístupu a vedení inženýrských sítí ve prospěch předmětných staveb není evidováno v katastru nemovitostí.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| ☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území | ☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ☒ Zástavní právo
- ☒ Exekuce
- ☒ Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
- ☒ Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

Na LV č. 10008 k.ú. Šebestěnice jsou uvedena následující omezení vlastnického práva:

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Nařízení exekuce - Musilová Věra
- Zahájení exekuce - BEPRA a.s.
- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Další věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Ostatní rizika:

☒ Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

☒ Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář:

- Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

- Riziko kontaminace zeminy od původní živočišné produkce.

- Podílové spoluvlastnictví staveb.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Na základě šetření v dané lokalitě, s ohledem na současnou poptávku a nabídku, dle informací z místních realitních kanceláří, tisku, informací z internetu a dle odborných zkušeností, lze konstatovat, že obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí uvedená ve znaleckém posudku č. 1903-118/16 ze dne 31.12.2016 je odpovídající a přiměřená.

Závěr

Při navržení obvyklé, tržní hodnoty sloužící jako podklad pro zpeněžení nemovitých věcí v rámci insolvenčního řízení jsem zohlednil zejména špatný stavebně technický stav staveb, prodej pouze spoluvlastnického podílu, právní vztahy, kdy pozemky a stavby na nich postavené jsou odlišných vlastníků, dále polohu, současně možné funkční využití nemovitých věcí, ostatní rizika a v neposlední řadě i situaci na realitním trhu v dané lokalitě.

Vzhledem k výše uvedenému stanovuji obvyklou cenu (tržní hodnotu) předmětného nemovitého majetku k datu 30.4.2020 ve stejné výši jako ve znaleckém posudku č. 1903-118/16 ze dne 31.12.2016, tj.:

obvyklou, obecnou, tržní hodnotu nemovitých věcí v podílovém spoluvlastnictví společnosti BEPRA a.s. o velikosti id. 931/1000 zapsaných na LV č. 10008, k.ú. Šebestěnice - zem. stavby bez čp/če na pozemku jiného vlastníka parc.č. St.75, zem. stavby bez čp/če na pozemcích jiného vlastníka parc.č. St. 76/1, St. 76/2, St. 76/3, St. 76/4, zem. stavby bez čp/če na pozemku jiného vlastníka parc.č. St. 77, zem. stavby bez čp/če na pozemku jiného vlastníka parc.č. St. 78, zem. stavby bez čp/če na pozemku jiného vlastníka parc.č. St. 79, vše včetně součástí a příslušenství v k.ú. Šebestěnice, obec Šebestěnice, okres Kutná Hora, k datu ocenění 30.4.2020, po zaokrouhlení:

414 000,- Kč

Slovy: čtyřistačtrnácttisíc korun českých

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

Ve Velaticích 30.4.2020

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.
--------------------------	--

Ve Velaticích 30.4.2020

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: +420 724 256 828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz