ZNALECKÝ POSUDEK

č. 437/18647/2011

O ceně nemovitosti - rodinného domu s nebyt. prostory čp. 114 spolu s příslušenstvím, porosty a pozemky st.p.č. 28 a p.p.č. 71/2, k. ú. a obec Kostomlaty pod Milešovkou, okres Teplice

Objednatel posudku:

SVOBODA – VRŠANSKÝ
Ing. Martin Vršanský
Husitská 692/3
415 01 Teplice

Účel posudku:

Stanovení ceny nemovitosti pro účely insolvenčního řízení - obvyklá cena

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. podle stavu ke dni 29.10.2011 posudek vypracoval:

Ing. Jan Dvořák
Síbova 286/8
418 01 Bílina
Tel.: 417829007 604734409
e-mail: ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 10 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ing. Jan DVOŘÁK znalec z oboru Ekonomika, odvětví

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně nemovitosti - rodinného domu s nebyt. prostory čp. 114 spolu s příslušenstvím, porosty a pozemky st.p.č. 28 a p.p.č. 71/2, k. ú. a obec Kostomlaty pod Milešovkou, okres Teplice.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Rodinný dům s nebyt. prostory čp. 114 spolu s příslušenstvím, porosty a pozemky st.p.č. 28 a p.p.č. 71/2
Adresa nemovitosti: Hlavní 114
417 54 Kostomlaty pod Milešovkou
Kraj: Ústecký
Okres: Teplice
Obec: Kostomlaty pod Milešovkou
Katastrální území: Kostomlaty pod Milešovkou
Počet obyvatel: 897
Výchozí cena stavebního pozemku Cp = 35 + (a - 1000) x 0,007414 = 35,0000 Kč/m^2
kde a je počet obyvatel v obci (pokud je a < 1000; použije se a = 1000)
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 35,- Kč/m^2

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 29.10.2011 za přítomnosti objednatele a znalce osobně.

4. Podklady pro vypracování posudku

- požadavek objednatele ze dne 25.10.2011 ve věci provedení znaleckého posudku
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 407 pro k. ú. a obec Kostomlaty pod Milešovkou vyhotovená znalcem dálkovým přístupem dne 25.10.2011 týkající se předmětné nemovitosti
- kopie katastrální mapy pro k. ú. a obec Kostomlaty pod Milešovkou vyhotovená znalcem dálkovým přístupem dne 25.10.2011 se zakreslením předmětné nemovitosti
- stáří původní nemovitosti znalcem odhadováno na základě jeho zkušeností
- údaje o stáří ostatních součástí nemovitosti a o provedených rekonstrukčních a modernizačních pracích na nemovitosti, poskytnuté majitelem nemovitosti na místě odhadu
- fotografie nemovitosti pořízené znalcem na místě odhadu
- přehledná mapka obce Kostomlaty pod Milešovkou s vyznačením oceňované nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě odhadu
- jiné doklady znalci poskytnuty nebyly

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k nemovitosti nejsou předmětem tohoto posudku.

6. Dokumentace a skutečnost

Dle předložených dokladů i skutečnosti zjištěné na místě odhadu jde o nemovitost, sloužící převážně k obytným účelům (rodinný dům s nebytovými prostory), se vším příslušenstvím, takto byla také postavena, je dosud užívána a jako takovou ji proto také oceňuji.

7. Celkový popis nemovitosti

Nemovitost je umístěna jako samostatný objekt v nepravidelné zástavbě Hlavní ulice, u hlavní komunikace procházející obcí Kostomlaty pod Milešovkou, v její zastavěné části. Od ulice je oddělena chodníkem.
Hlavním objektem nemovitosti je tedy rodinný dům čp. 114 s nebytovými prostory.
Kromě níže uvedených staveb jsou dalšími součástmi nemovitosti pouze porosty a pozemky
st.p.č. 28, zastavěná plocha, o výměře 251 m^2
p.p.č. 71/2, zahrada, o výměře 715 m^2,
vše k. ú. a obec Kostomlaty pod Milešovkou, okres Teplice.
Dalšími součástmi nemovitosti jsou oplocení s vraty a vrátky, LAPOL, zpevněné plochy, přípojky inž. sítí apod. Vše tvoří jeden samostatný, územně uzavřený celek.
Jiné součásti nemovitost nemá.
Kp ponižuji na min. možnou hodnotu.
Použité předpisy a materiály:
- zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku
- vyhláška Ministerstva financí ČR č. 03/2008 Sb. o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb.
- Metodická pomůcka Úřední oceňování nemovitostí vydaná CERM Brno v 2004
- odborné časopisy Znalec a Soudní inženýrství ročníků 1991 až 2004

8. Obsah posudku

a) **Hlavní stavby**
  a1) Dům čp. 114
b) **Venkovní úpravy**
  b1) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem
c) **Porosty**
  c1) Porosty
d) **Pozemky**
  d1) Pozemky

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Hlavní stavby

a1) Dům čp. 114 - § 5

Jde o dvoupodlažní, nepodsklepený objekt, obdélníkového půdorysu, se sedlovou střechou, která je využita podkrovními místnostmi. Objekt je zděný z převážně cihelného či smíšeného zdiva, stropy jsou v celém objektu rovné, dřevěné trámové opatřené podhledem, střešní krytina je z betonových tašek BRAMAC, klempířské konstrukce jsou kompletní z Ti-Zn plechu, vnější omítky jsou vápenné štukové s kabřincovým soklem.
Objekt je využit převážně k obytným účelům, je zde situována 1 nebytová a 1 bytová jednotka, v 1.NP jsou nebytové prostory prodejny masa se sociálním a skladovacím zázemím, ve 2.NP a v podkroví je 1 b. j. velikosti 6 + 1 s příslušenstvím, a to 1. kategorie.
Objekt má tedy na základě převažujícího využití charakter rodinného domu, ocenění proto uvažuji dle § 5 vyhl.
Z knihovní vložky č. 291, svazek č. 10, str. 165 - 184, pozemkové knihy pro obec Kostomlaty pod Milešovkou, uložené na Katastrálním úřadu v Teplicích, je zřejmý 1. zápis o domu z roku 1921. Objekt je však evidentně starší, uvažuji z roku 1891.
Stáří původního domu tedy uvažuji 2011 - 1891 = 120 let.
Tomuto staršímu datu vystavění (cca 120 let) též odpovídají jednotlivé konstrukční znaky a prvky 1.NP objektu (základy, tloušťka a konstrukce zdiva 1.NP apod.).
Modernizace domu byla provedena v několika etapách, poslední modernizace proběhla cca v roce 1997 (provedl ji nynější majitel, a spočívala především v realizaci provozních prostor v 1.NP (obchod se skladovacím a sociálním zázemím, LAPOL apod.), a dále v modernizaci bytové jednotky ve 2.NP a v podkroví, dále byla cca v roce 2003 provedena nová střešní krytina s klempířskými konstrukcemi, vnějšími omítkami apod.). V kuchni chybí kuch. linka.
Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem uvažuji s výpočtem procenta opotřebení analytickou metodou.

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: typ B

Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód CZ - CC:	111

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP:	16,30*7,95+5,10*7,95	=	170,13 m^2
2.NP:	16,30*7,95	=	129,59 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	170,13 m^2	3,20 m
2.NP:	129,59 m^2	3,20 m

Obestavěný prostor:

1.NP:	(16,30*7,95+5,10*7,95)*(3,20)	=	544,42 m^3

2.NP:	(16,30*7,95)*(3,20)	=	414,67 m^3
Střecha:	(16,30*7,95)*(4,40/2)	=	285,09 m^3
Obestavěný prostor – celkem:		=	1 244,18 m^3

Výpočet koeficientu K_4:

S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce, vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	Koeficient	Upravený obj. podíl
1. Základy:	P	7,10	100,00	0,46	3,27
2. Zdivo:	S	22,30	100,00	1,00	22,30
3. Stropy:	S	8,40	100,00	1,00	8,40
4. Střecha:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
5. Krytina:	S	3,20	100,00	1,00	3,20
6. Klempířské konstrukce:	S	0,80	100,00	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky:	S	6,20	100,00	1,00	6,20
8. Fasádní omítky:	S	3,10	100,00	1,00	3,10
9. Vnější obklady:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	100,00	1,00	2,30
11. Schody:	S	2,40	100,00	1,00	2,40
12. Dveře:	S	3,30	100,00	1,00	3,30
13. Okna:	S	5,20	100,00	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností:	S	2,20	100,00	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,10	100,00	1,00	1,10
16. Vytápění:	S	4,40	100,00	1,00	4,40
17. Elektroinstalace:	S	4,10	100,00	1,00	4,10
18. Bleskosvod:	S	0,60	100,00	1,00	0,60
19. Rozvod vody:	S	3,00	100,00	1,00	3,00
20. Zdroj teplé vody:	S	1,80	100,00	1,00	1,80
21. Instalace plynu:	C	0,50	100,00	0,00	0,00
22. Kanalizace:	S	2,80	100,00	1,00	2,80
23. Vybavení kuchyně:	P	0,50	20,00	0,46	0,05
	C	0,50	80,00	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení:	S	5,10	100,00	1,00	5,10
25. Záchod:	S	0,40	100,00	1,00	0,40
26. Ostatní:	C	3,60	100,00	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů:					91,62
Hodnota koeficientu vybavení K_4:					0,9162

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

OP = objemový podíl, K = koeficient pro úpravu objemového podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy:	P	7,10	100,0	0,46	3,27	3,57	120	160	75,00	2,6775
2. Zdivo:	S	22,30	40,0	1,00	8,92	9,74	120	160	75,00	7,3050
	S	22,30	60,0	1,00	13,38	14,60	120	160	75,00	10,9500
3. Stropy:	S	8,40	100,0	1,00	8,40	9,17			60,00	5,5020
4. Střecha:	S	5,20	100,0	1,00	5,20	5,68			60,00	3,4080
5. Krytina:	S	3,20	100,0	1,00	3,20	3,49	8	50	16,00	0,5584
6. Klempířské konstrukce:	S	0,80	100,0	1,00	0,80	0,87	8	40	20,00	0,1740
7. Vnitřní omítky:	S	6,20	100,0	1,00	6,20	6,77			60,00	4,0620
8. Fasádní omítky:	S	3,10	100,0	1,00	3,10	3,38	8	40	20,00	0,6760

9. Vnější obklady:	S	0,40	100,0	1,00	0,40	0,44			50,00	0,2200
10. Vnitřní obklady:	S	2,30	100,0	1,00	2,30	2,51	8	30	26,67	0,6694
11. Schody:	S	2,40	100,0	1,00	2,40	2,62			60,00	1,5720
12. Dveře:	S	3,30	100,0	1,00	3,30	3,60			60,00	2,1600
13. Okna:	S	5,20	100,0	1,00	5,20	5,68			60,00	3,4080
14. Podlahy obytných místností:	S	2,20	100,0	1,00	2,20	2,40			60,00	1,4400
15. Podlahy ostatních místností:	S	1,10	100,0	1,00	1,10	1,20			60,00	0,7200
16. Vytápění:	S	4,40	100,0	1,00	4,40	4,80			60,00	2,8800
17. Elektroinstalace:	S	4,10	100,0	1,00	4,10	4,48			50,00	2,2400
18. Bleskosvod:	S	0,60	100,0	1,00	0,60	0,65			50,00	0,3250
19. Rozvod vody:	S	3,00	100,0	1,00	3,00	3,27			50,00	1,6350
20. Zdroj teplé vody:	S	1,80	100,0	1,00	1,80	1,96			80,00	1,5680
21. Instalace plynu:	C	0,50	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
22. Kanalizace:	S	2,80	100,0	1,00	2,80	3,06			50,00	1,5300
23. Vybavení kuchyně:	P	0,50	20,0	0,46	0,05	0,05			50,00	0,0250
	C	0,50	80,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
24. Vnitřní vybavení:	S	5,10	100,0	1,00	5,10	5,57			40,00	2,2280
25. Záchod:	S	0,40	100,0	1,00	0,40	0,44			40,00	0,1760
26. Ostatní:	C	3,60	100,0	0,00	0,00	0,00			0,00	0,0000
Součet upravených objemových podílů:					91,62	Opotřebení:				58,1093

Úprava koeficientu prodejnosti K_p:

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.
Zdůvodnění této odchylky je provedeno v popisu objektu (viz výše).
Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 1,1020
Úprava koeficientu prodejnosti o: -30,00 %
Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p: 0,7714

Ocenění:

Základní cena (dle příl. č. 6):	=	1 975,- Kč/m^3
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 6):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9162
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38):	*	2,1690
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	0,7714
Základní cena upravená	=	2 831,- Kč/m^3
Plná cena: 1 244,18 m^3 * 2 831,- Kč/m^3	=	3 522 274,- Kč

Výpočet opotřebení analytickou metodou
Opotřebení analytickou metodou: 58,1093 %

Úprava ceny za opotřebení	-	2 046 769,- Kč
Dům čp. 114 - zjištěná cena	=	**1 475 505,- Kč**

b) Venkovní úpravy

b_1) Venk. úpravy zjednodušeným způsobem - § 10

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem procentem z ceny stavby
Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro stanovení základu pro výpočet ceny venkovních úprav:

Název stavby	Cena stavby
Dům čp. 114	1 475 505,00 Kč
Celkem:	1 475 505,00 Kč

Ocenění:

Cena staveb celkem:		1 475 505,00
Stanovené procento z ceny staveb:	*	0,0350

Venk. úpravy zjednodušeným způsobem - cena po zaokrouhlení = 51 643,- Kč

c) Porosty

c_1) Porosty

Na pozemcích je vysazeno několik okrasných a ovocných porostů.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných dřevin oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku [Kč]:		34 593,00
Celková výměra pozemku [m^2]:		966
Celková pokryvná plocha porostů [m^2]:		50
Cena pokryvné plochy porostů [Kč]:		1 790,53
Cena porostů je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	116,00

Porosty - zjištěná cena = 116,- Kč

d) Pozemky

d_1) Pozemky - § 27 - § 32

Jde o pozemky, situované v příjemném prostřední obce Kostomlaty pod Milešovkou. Napojení na inž. sítě je provedeno na uliční (veřejné) rozvody vodovodu, kanalizace, elektro a telefonu. Plynovod je přiveden k domu, ale není napojen. Příjezd k nemovitosti je proveden po zpevněné komunikaci (Hlavní ulici).

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Základní cena = 35,- Kč/m^2.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]		Cena [Kč]
zast. plocha	28	251,00	35,00		8 785,-
Součet					8 785,-
Úprava ceny – příloha č. 21:					
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %		
Úprava ceny celkem			10 %	+	879,-
Mezisoučet					9 664,-
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				*	0,7714
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				*	2,1690
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem					16 169,-

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 35,- Kč/m^2.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]		Cena [Kč]
zahrada	71/2	715,00	35,00		25 025,-
Součet					25 025,-
Úprava ceny - příloha č. 21:					
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %		
Úprava ceny celkem			10 %	+	2 503,-
Mezisoučet					27 528,-
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:				*	0,4000
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				*	0,7714
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				*	2,1690
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem					18 424,-

Pozemky - zjištěná cena = **34 593,- Kč**

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

a) **Dům čp. 114**	=	1 475 505,- Kč
b) **Venk. úpravy zjednodušeným způsobem**	=	51 643,- Kč
c) **Porosty**	=	116,- Kč
d) **Pozemky**	=	34 593,- Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 1 561 860,- Kč

Slovy: Jedenmilionpětsetšedesátjednatisícosmsetšedesát Kč

Na nemovitosti váznou následující závady:
Zástavní právo smluvní smluvní, zástavní právo exekutorské, zástavní právo soudcovské, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce apod. Předpokládám, že uplatnění těchto práv bude při insolvenci řešeno dle platných legislativních předpisů, a proto tedy výši obvyklé ceny nemovitosti neovlivní.

Oceňovaná nemovitost je situována v lokalitě, ve které je poptávka po nemovitostech tohoto druhu spíše nižší naž nabídka.

Na základě výše uvedených skutečností stanovuji obvyklou (tržní) cenu nemovitosti - rodinného domu s nebyt. prostory čp. 114 spolu s příslušenstvím, porosty a pozemky st.p.č. 28 a p.p.č. 71/2, k. ú. a obec Kostomlaty pod Milešovkou, okres Teplice, ve výši 1 500 000.- Kč.

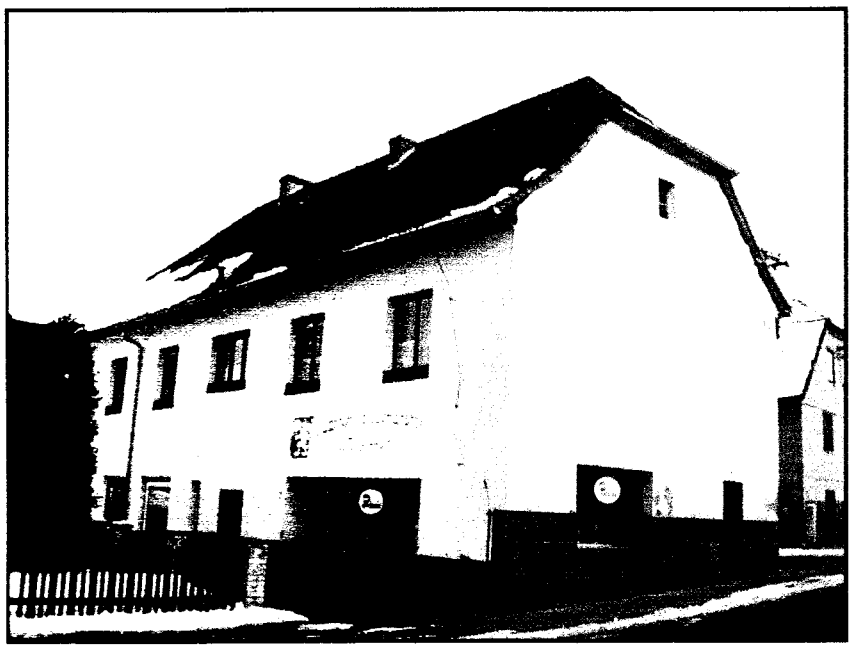
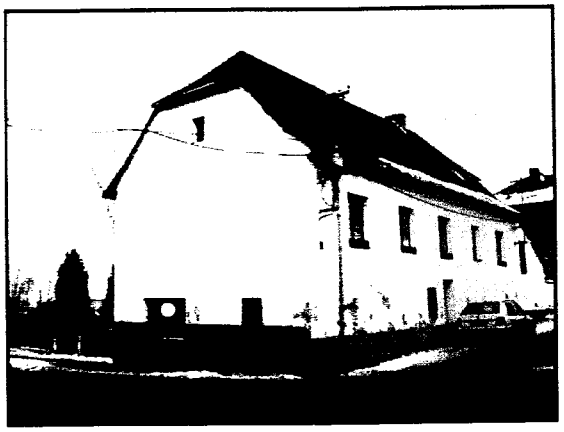
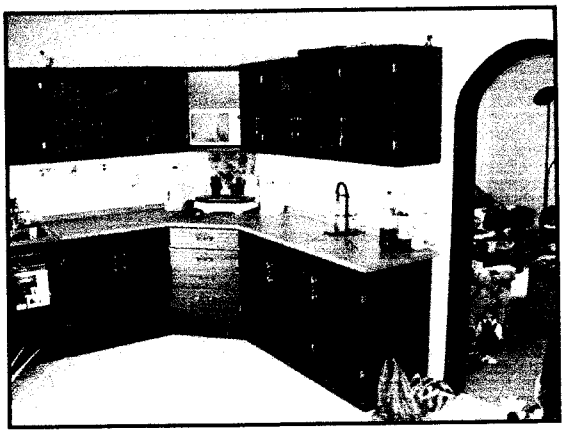
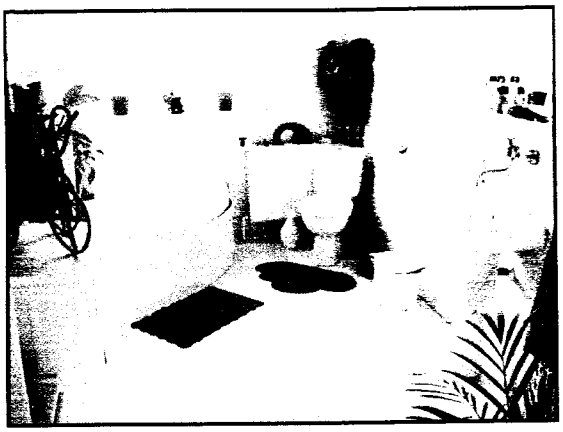
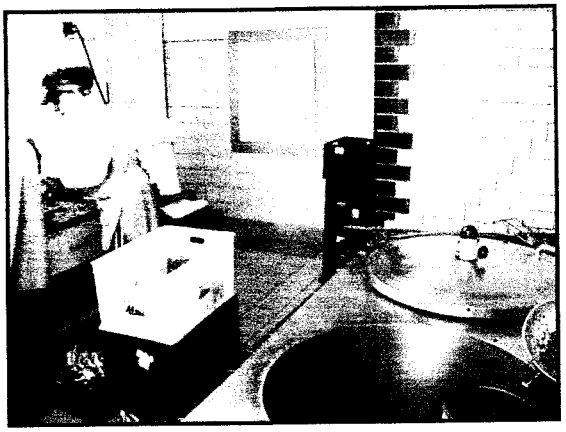
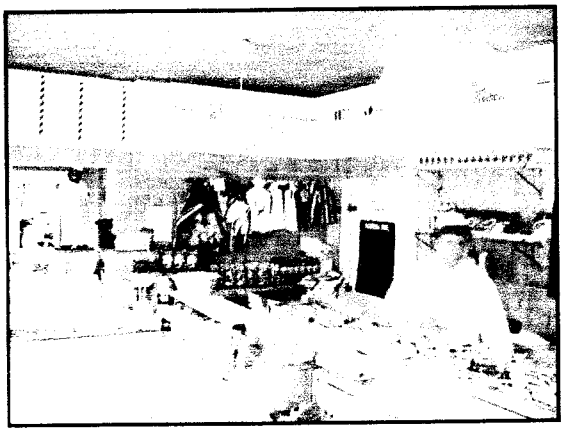
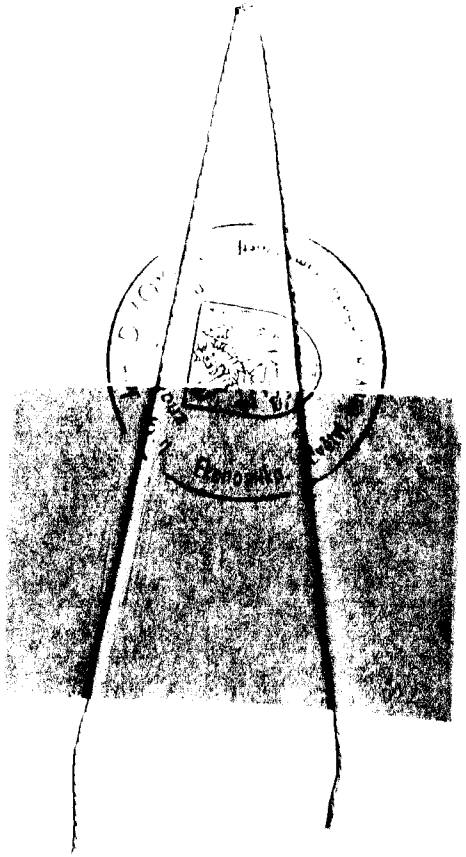
V Bílině, 29.10.2011

Ing. Jan Dvořák
Síbova 286/8
418 01 Bílina
Tel.: 417829007 604734409
e-mail: ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz

Ing. Jan DVOŘÁK znalec z oboru Ekonomika, odvětví ceny a odhady

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21.4.1987 pod č. j. Spr 2343/87, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, spec. nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 437/18647/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 437/18647/2011.