

Z N A L E C K Ý P O S U D E K

č. 4548 – 129 / 12

o obvyklé ceně nemovitostí úpadce, a to rodinného domu č.p. 427 na pozemku p.č. St. 503 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 503, p.č. 1377/1 a p.č. 1377/14, vše v k.ú. Libáň, obec Libáň, kraj Královéhradecký

Vlastník nemovitostí:

HITOP TRADE s.r.o.

IČ: 27676471

Příkop 843/4, Brno-střed – Zábrdovice, 602 00 Brno

Objednatel posudku:

Ing. Michal Zámečník

insolvenční správce, IČ: 46269291

Stará Osada, 615 00 Brno

Účel posudku:

**stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku úpadce
pro účely insolvenčního řízení**

Vypracoval:

Ing. Vítězslav Drkal

V Brně dne 18.5.2012

Ing. Lukáš Dřínovský, Ph.D.
vedoucí znalecké sekce

Prof.Ing. Rostislav Drochytka, CSc.
vedoucí znaleckého ústavu

A. SITUACE:

1. Zadání posudku:

Objednatelem je v rámci vedeného insolvenčního řízení požadováno zpracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitého majetku specifikovaného dále, který je ve vlastnictví úpadce spol. HITOP TRADE s.r.o., Příkop 843/4, Brno-střed – Zábrdovice, 602 00 Brno, IČ: 27676471, a to ke dni provedení místního šetření 26.4.2012.

2. Podklady pro zpracování posudku:

- a) Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 623 pro k.ú. Libáň, obec Libáň, vyhotovený dálkovým přístupem dne 9.3.2012 a prokazující stav evidovaný ke dni 9.3.2012
- b) Aktuální informace z KN o oceňované nemovitosti, zdroj. www.cuzk.cz
- c) Místní šetření provedené dne 26.4.2012 zástupcem znaleckého ústavu Stavexis, s.r.o. za účasti pana Lubomíra Mišíka, který oceňovaný RD nyní užívá
- d) Fotodokumentace pořízená při místním šetření
- e) Stavební povolení pro rekonstrukci a modernizaci rodinného domku, vydané MNV Libáň, stavební úřad, dne 15.6.1990 pod č.j. SÚ 84/332/90
- f) Částečná projektová dokumentace pro akci „Rekonstrukce domu, ulice Českých Bratří 427 – Libáň“, vypracovaná Stanislavem Nýlem v únoru 1990, obsahující půdorys 1.NP a řez
- g) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění
- h) Informace z trhu nemovitostí, z vlastní databáze (archiv znalce, realizované prodeje, znalecké posudky a ocenění, apod.) a z realitní databáze MOISES
- i) <http://www.mestoliban.cz/>

B. N Á L E Z :

1. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo: HITOP TRADE s.r.o.
IČ: 27676471
Příkop 843/4, Brno-střed – Zábrdovice, 602 00 Brno

Nemovitosti zapsané na LV č. 623 pro k.ú. Libáň, obec Libáň, kraj Královéhradecký:

- rodinný dům č.p. 427 na pozemku p.č. St. 503
- pozemek p.č. St. 503 vedený v KN jako zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek p.č. 1377/1 vedený v KN jako trvalý travní porost
- pozemek p.č. 1377/14 vedený v KN jako zahrada

2. Dokumentace a skutečnost :

Předmětem znaleckého posudku je rodinný dům č.p. 427 na pozemku p.č. St. 503 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 503, p.č. 1377/1 a p.č. 1377/14, vše v k.ú. Libáň, v obci Libáň, kraj Královéhradecký.

Jedná se o jednu část dvojdomku, rodinný dům má jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví. Příslušenství rodinného domu tvoří vedlejší stavba zakreslená v katastrální mapě (kůlna a sklad), dále venkovní úpravy popsané níže v posudku, pozemky p.č. St. 503, p.č.1377/1 a p.č. 1377/14 a trvalé porosty.

Přístup a příjezd k oceňovaným nemovitostem je možný ze zpevněné silnice na pozemku p.č. 1573/3 (ostatní plocha, silnice) – ulice Český bratří, ve vlastnictví Královéhradeckého kraje. Dále přes chodník na pozemku p.č. 1381/2 (ostatní plocha, ostatní komunikace) ve vlastnictví města Libáň. Přístup i příjezd k předmětným nemovitostem je tak po technické i právní stránce zajištěný.

Rodinný dům v současné době stále ještě obývá původní vlastník pan Mišík, který oceňovanou nemovitost na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva ze dne 27.2.2009 (viz. příslušné LV) prodal současnému vlastníkovi. Rodinný dům však není dle sdělení původního vlastníka pronajat, původní vlastník v domě bydlí, ale není sepsaná žádná nájemní smlouva a neplatí ani žádné nájemné.

Při místním šetření byla provedena prohlídka interiéru i exteriéru a zaměření předmětných nemovitostí (rodinný dům a vedlejší stavba) a dále byly panem Mišíkem sděleny některé informace ohledně stáří nemovitostí a provedeným rekonstrukcím. Pro účely vypracování znaleckého posudku byla při místním šetření pořízena fotodokumentace stávajícího stavu nemovitosti, část tvoří přílohu č. 1 znaleckého posudku.

Město Libáň leží na říčce Bystřici v jižní části bývalého okresu Jičín ve vzdálenosti 17 km od tohoto města. V současné době se skládá z pěti samostatných celků, a to z původního městečka Libáně a obcí Psinice, Křešice, Zliv a Kozodírky. V současné době má město okolo 1.700 stálých obyvatel a s přidruženými obcemi se rozkládá na 3.476 ha. Charakter města je zemědělsko-průmyslový, zároveň město slouží, vzhledem ke své geografické poloze (leží v blízkosti Českého ráje), k rekreačním účelům. Pro sportovní vyžití obyvatel Libáně slouží sokolovna s tenisovými kurty, sportovní areál s fotbalovým hřištěm a s novým víceúčelovým hřištěm s umělou trávou, antukovým hřištěm na volejbal, dále koupaliště s hřištěm na plážový volejbal a turistickou ubytovnou s celoročním provozem.

V Libáni je v současné době jedna z nejnižších nezaměstnaností v měřítku bývalého okresu Jičín. A to hlavně díky pracovní příležitosti, kterou vytváří firma MAGNA EXTERIORS & INTERIORS (BOHEMIA) s.r.o. a také možnost dojíždět do podniků v Mladé Boleslavi (ŠKODA AUTO) a v Jičíně (RONAL, CONTINENTAL).

Celková občanská a společenská vybavenost obce přesahuje potřeby vlastních obyvatel města a sdružených obcí a slouží celé spádové oblasti celého mikroregionu.

Omezení vlastnického práva : Na LV č. 623 pro k.ú. Libáň je v části C zapsáno:

- zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 257.550,- Kč s příslušenstvím a k zajištění budoucích pohledávek do výše 257.550,- Kč, které vzniknou do 134 měsíců od dne 27.6.2006, ve prospěch Tomáše Jurdzina, Neklanova 579/4, Ostrava-Jih-Zábřeh, 700 30 Ostrava 30.
- zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky ve výši 3.500.000,- Kč ve prospěch MIDEŠTA, s.r.o., Čechyňská 419/14a, Brno-střed-Trnitá, 602 00 Brno 2.
- zástavní právo smluvní k zajištění budoucích pohledávek do výše 5.000.000,- Kč, které vzniknou do 31.12.2034, ve prospěch MIDEŠTA s.r.o., Čechyňská 419/14a, Brno-střed-Trnitá, 602 00 Brno 2.

Výše uvedená omezení vlastnického práva nejsou vzhledem k účelu zpracování tohoto posudku ve výsledném návrhu obvyklé ceny jakkoliv zohledněna.

Zákres rodinného domu v KM nesouhlasí se skutečným stavem. V KM není zakreslena nová přístavba rodinného domu, je zde zakreslen pouze původní dům.

Dle vyhledávání adres v registru UIR ADR je adresa oceňované nemovitosti vedena v databázi Kooperativy pojišťovny, a.s. s kódem záplavy 1, tedy bez rizika záplav.

3. Výčet jednotlivých součástí oceňovaného majetku:

- 3.1. Rodinný dům č.p. 427
- 3.2. Příslušenství
- 3.3. Pozemky
- 3.4. Trvalé porosty

4. Popis jednotlivých součástí oceňovaného majetku:

4.1. Rodinný dům č.p. 427:

Jedná se o jednu část dvojdomku, rodinný dům má jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví. Dům je zděný s klasickou sedlovou střechou. V domě se nachází jedna bytová jednotka. Část domu byla nově přistavěna (1996), ale jedná se v podstatě pouze o hrubou stavbu s hotovými rozvody a hrubými omítkami.

Konstrukční a materiálové provedení jednotlivých stavebních prvků je uvedeno v následující tabulce.

KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ:	
<i>základy:</i>	běžné základové pasy vč. izolace proti zemní vlhkosti
<i>svislé konstrukce:</i>	původní – zděné z CP, nové – dutinové keramické tvárnice 400mm
<i>stropy:</i>	původní – dřevěné trámové, nové - ŽB panelové
<i>krov, střecha:</i>	dřevěný krov, sedlová střecha
<i>střešní krytina:</i>	betonové tašky
<i>klempířské kce:</i>	pozinkovaný plech
<i>povrchy vnější:</i>	původní – vápenná omítka, nové – bez povrchové úpravy
<i>povrchy vnitřní:</i>	vápeno-cementová omítka
<i>schodiště:</i>	železobetonové monolitické
<i>okna:</i>	původní – dřevěná kastlová, nová - dřevěná s dvojitým zasklením

dveře:	původní – dřevěné plné, nové - nejsou
podlahy:	původní – betonové+PVC a koberec, nové – betonová bez povrchové úpravy
vytápění:	lokální na pevná paliva (krbová vložka)
elektroinstalace:	230/400V, nové části pouze rozvody, chybí zásuvky a vypínače
bleskosvod:	ne
vnitřní vodovod:	nové rozvody v plastových trubkách
vnitřní kanalizace:	ano, plast
rozvod plynu:	ne
zdroj teplé vody:	není
hygienické vybavení:	WC, umyvadlo
ostatní (EVS, ...):	-

Stáří, technický stav :

Dle sdělení pana Mišíka byla původní část RD postavena mezi lety 1927 – 1929. Podle předloženého stavebního povolení z roku 1990, byla povolena rekonstrukce a modernizace domu. Tyto práce započali v první polovině 90. let a podle sdělení byly práce na domě ukončeny kolem roku 1996. Od tohoto roku se na domě neprovádí téměř žádné úpravy a nová část domu se nachází v podstatě ve fázi hrubé stavby. Rekonstrukce zahrnovala přístavbu části 1.NP a vybudování obytného podkroví. V nově přistavěné části a v podkroví jsou připraveny rozvody elektřiny, vody a kanalizace, dále jsou hotovy hrubé omítky v celém 1.NP a v části podkroví. Chybí dokončení úpravy povrchů, osazení zásuvek, vypínačů a sanity. V podkroví nejsou hotové podhledy stropů. V současné době je tedy možno obývat pouze kuchyni a ložnici v původní části 1.NP.

Dispozice: 1.NP – původní – kuchyně, ložnice, komora, WC, chodba,
nové – kuchyně, chodba, schodiště, komora, WC, koupelna
2.NP – chodba, koupelna, ložnice, volný prostor

Zastavěná plocha (m²)

Popis	Výpočet / komentář	Počet m ²
Zastavěná plocha	9,25*10,23+5,1*3,17	110,8

Zastavěná plocha celkem : **111 m²**

Podlahová plocha (m²)

Popis	Výpočet / komentář	Počet m ²
Podlahová plocha	86,81+74,9	161,71

Podlahová plocha celkem : **162 m²**

Výkaz výměr (m³ obestavěného prostoru)

Popis	Výpočet / komentář	Výsledek
Vrchní stavba	110,8*2,89	320,21
Zastřešení	(9,25*0,89*1/2)*10,23+(9,3*3,33*1/2)*10,23+(3,1*2,6*1/2)*5,1	221,07

Celkem : **541,28 m³ obestavěného prostoru**

4.2. Příslušenství:

Příslušenství oceňovaného rodinného domu tvoří vedlejší stavba kůlny na pozemku p.č. St. 503, dále přípojky IS, zahradní pergola s podezdívkou z cihel, ocelový věšák na prádlo a stavba malého dřevěného přístřešku. Jedná se o běžný rozsah příslušenství, které je v podstatě samostatně neobchodovatelné, a jako takové je zahrnuto do celkového výsledného odhadu obvyklé ceny, přičemž jeho podrobnější hodnotová analýza není v tomto případě účelná.

4.3. Pozemky:

Předmětem ocenění jsou tři pozemky. Pozemek p.č. St. 503 je zastavěn stavbou předmětného rodinného domu a vedlejší stavby a část příslušenství. Pozemek se nachází při ulici Českých bratří v zastavěné části obce.

Pozemky p.č. 1377/14 (v KN vedený jako zahrada) a p.č. 1377/1 (v KN vedený jako trvalý travní porost) navazují na pozemek p.č. St. 503 a tvoří zahradu domu. Na pozemcích se nachází trvalé porosty a pergola s posezením.

p.č.	Druh	Výměra (m²)
St. 503	zastavěná plocha a nádvoří	258,00
1377/1	trvalý travní porost	878,00
1377/14	zahrada	257,00
Celkem		1 393,00

4.4. Trvalé porosty:

Na oceňovaných pozemcích p.č. 1377/1 a p.č. 1377/14 se nachází několik trvalých porostů ovocných i okrasných (listnatých i jehličnatých) různého druhu a stáří. Trvalé porosty jsou v podstatě samostatně neprodejné. Existence trvalých porostů je zohledněna v návrhu obvyklé ceny oceňovaného majetku.

C. P O S U D E K:

Ocenění majetku je provedeno na základě výše uvedených podkladů s využitím informací zjištěných při místním šetření, a to ke dni provedení místního šetření 26.4.2012.

1. Obecná metodika stanovení hodnot :

1.1. Stanovení obvyklé ceny :

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje žádný závazný předpis. Obvyklá cena majetku se stanovuje na základě více dílčích oceňovacích metod, které jsou reálně použitelné v ekonomických podmínkách v ČR ke dni ocenění pro daný charakter majetku a nejlépe vystihují jeho obvyklou (tržní) cenu. Obvyklá cena je ovlivňována mnoha faktory, které se postupně vyvíjejí a mění. Použití metod a způsob stanovení obvyklé ceny je také ovlivněn i účelem, pro který se zjišťuje.

OBVYKLÁ CENA - "odhadovaná částka", za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

1.2. Metoda stanovení věcné hodnoty :

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snížená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

Nemovitosti zpravidla dělíme na:

- stavby
- venkovní úpravy
- pozemky (včetně vodních ploch)

Při stanovení věcné hodnoty nemovitosti (kromě pozemků) mají zásadní význam vstupní údaje.

U staveb těmito vstupními údaji jsou:

- délka [m]
- zastavěná plocha [m²]
- obestavěný prostor [m³]
- vnitřní využitelná (pronajímatelná) plocha [m²]
- stáří stavby
- reprodukční pořizovací cena 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy, příp. 1 m délky
- opotřebení stavby

Pro výpočet opotřebení stavby je nutné zjistit příp. stanovit:

- stáří stavby a stav běžné údržby
- technické a morální opotřebení
- provedené opravy a výměna jednotlivých konstrukčních prvků
- předpokládanou životnost (další trvání stavby)
- metodu výpočtu opotřebení a odůvodnit její použití

U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu. Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu, z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m² pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.

1.3. Metoda výnosová :

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého ročního nájemného sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí apod. Vyjádření hodnoty nemovitosti pomocí kapitalizační míry je nutno provádět diferencovaně pro každou nemovitost a v jednotlivých faktorech průběžně zohledňovat vývoj ekonomiky v ČR.

Současná hodnota nemovitosti je pak určena podle tohoto schématu:

stanovení množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího stabilizovaného výnosu

stanovení odpovídající kapitalizační míry (skladba faktorů r1 - r4)

využití kapitalizace, tj. převodu budoucích peněz na jejich současnou kvantitativní úroveň

Hodnota majetku vyjádřená výnosovou metodou vyplývá ze vzorce

$$V = 100 \cdot Z / r ,$$

kde

V je výnosová hodnota majetku

Z je čistý roční stabilizovaný výnos

r je kapitalizační míra

Kapitalizační míra je stanovena na základě vyhodnocení současné míry ekonomické výnosnosti bezpečných investic, vyhodnocení dalších ekonomických vlivů, běžných a specifických rizik ve vztahu k nemovitosti.

1.4. Metoda porovnávací :

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době (v době blízké rozhodnému datu ocenění) realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit hodnotu nemovitosti. Využitelné jsou i nabídky realitního trhu, s tím, že k takto získaným informacím je třeba přistupovat patřičně kriticky, vzhledem k tomu, že prvotní nabídková cena zpravidla postupně klesá ke skutečné realizované ceně. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i

přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje, případně stavu nabídky.

Cena nemovitosti se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem odhadce je co nejvěrněji popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty. Nemovitost je charakterizována kvalitativními parametry jako např. využitelný prostor (využitelná plocha), polohou, velikostí apod.

Kvalitativní parametry lze rozdělit do několika úrovní:

a) Základní dělení - objekty mohou být porovnány podle typu, podtypu a speciální charakteristiky, dále dle materiálové charakteristiky, fyzického opotřebení, funkční a ekonomické zastaralosti a kvality provedení.

b) Charakteristika prostoru - podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavenosti. Popsat fyzické opotřebení, funkční a ekonomickou zastaralost a kvalitu jednotlivých konstrukcí.

c) Další důležitá charakteristika je poloha:

- Poloha v rámci ČR - okres, obec, katastrální území, poloha v místě, zóna a poloha v zóně

- Vybavenost obce /katastrálního území/ a vybavenost konkrétní lokality, v níž je nemovitost situována. Je důležité sledovat cenotvorné charakteristiky vydávané statistickým úřadem.

d) Velikost

- Užitný prostor
- Zastavěná plocha
- Obestavěný prostor

2. Obvyklá cena oceňovaného nemovitého majetku :

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejprůkaznější z metod je metoda porovnání tržních cen, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot.

Z výpočtových metod se často používají hodnoty vypočtené metodou výnosovou a metodou stanovení věčné hodnoty. Metoda výnosová je poměrně významná při hodnocení nemovitostí komerčního charakteru, tedy s určitým výnosovým potenciálem. Věčná hodnota vystupuje spíše jako pomocná a umožňující utvoření představy o rozsahu a nákladovosti majetku.

V tomto případě bude vzhledem k nejvyšší vypovídací schopnosti určena hodnota porovnávací (na základě srovnávacích nemovitostí lze s případnými jistými korekcemi stanovit porovnávací hodnotu) a dále hodnota věčná. Výnosová hodnota stanovena není, protože dosažitelné nájemné u této nemovitosti by negenerovalo hodnotu s dobrou vypovídací schopností ke skutečně reálné obvyklé (prodejní) ceně.

2.1. Věcná hodnota majetku :

Rodinný dům					
Zastavěná plocha:	111	m ²	Obestavěný prostor:	541,28	m ³
Reprodukční hodnota:	2.884.481,-	Kč	JC:	4.500,-	Kč/m ³
Opotřebení:	16,00	%	Rozestavěnost:	75,00	%
Časová cena stávající:	1.534.529,-	Kč	Časová cena budoucí:	2.046.038,-	Kč
Vedlejší stavby + venkovní úpravy:					
Časová cena stávající:	50.000,-	Kč	Časová cena budoucí:	50.000	Kč
Pozemky:					
Parcela / výměra (m ²):	Jednotková cena (Kč/m ²):		Celkem (Kč):		
St. 503 / 258	250,-		64.500,-		
1377/1 / 878	100,-		87.800,-		
1377/14 / 257	100,-		25.700,-		
Hodnota pozemku celkem:	178.000,-		Kč		
Věcná hodnota celkem stávající:	1.762.529,-		Kč		
Věcná hodnota celkem budoucí:	2.274.038,-		Kč		

2.2. Porovnávací hodnota majetku :

Porovnávací hodnota je stanovena s využitím dále uvedených srovnávacích nemovitostí, které byly v minulosti již obchodovány nebo které jsou v současné době nabízeny místní realitní kanceláří. Jedná se o do značné míry obdobné nemovitosti situované ve stejné, nebo alespoň typově srovnatelných lokalitách v okolí Jičína. V rámci porovnávací hodnoty je určen pouze současný stav nemovitosti, i když při stanovení věcné hodnoty objektu byl určen i stav budoucí. Vzhledem poměrně dlouhé časové proluce ve výstavbě, by bylo vhodné již řadu materiálů použitých při výstavbě a rovněž i konstrukcí stavby opět vyměnit či opravit. Vzhledem k těmto skutečnostem nelze zcela přesně určit současný stupeň rozestavěnosti a proto je dále v posudku uvažován pouze současný stav nemovitosti.

Srovnávací nemovitost č.1:



M&M reality holding, a.s.
Jičín
 Náměstí Svobody 10, 50601 Jičín

Číslo nabídky

126430

Prodej

RD 6+2, ul. Na Sídlišti, Libáň, okr. Jičín **Libáň, okr. Jičín**

ZAČÁTEK 11. 2010



Lokalita:

Libáň, okr. Jičín

Cena:

2 100 000 Kč

Popis:

RD 6+2 o CP 690 m² v klidné zástavbě obce Libáň. Dispozice 1NP: vstupní veranda, kuchyně, obývací pokoj, ložnice, samostatné WC s umyvadlem. 2NP: kuchyně, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC. Celý objekt je podsklepený. K nemovitosti náleží zahrada s kůlnou a sklípkem. Topení - kotel na TP, nyní se v obci zavádí kanalizace. V blízkosti veškerá občanská vybavenost a dopravní dostupnost.

Vlastnictví:

Osobní

Plochy:

celk. plocha: 690 m² užit. plocha: 690 m² plocha sklepa: 60 m²

Vybavení:

Elektrický proud	230 (220) V, 400 (380) V
Kanalizace	Septik, Veřejná kanalizace, Zavádí se
Rozvod plynu	Na hranici pozemku
Zdroj vody	Veřejný vodovod
Dopravní spojení	Příjezd osobním autem, Autobusy, ČSAD, ČD, Příjezd nákladním autem
Parkování	Garáž - 1 auto, Parkování na pozemku
Příjezd	Obecní, Zpevněný
Zdroj teplé vody	Bojler

Makléř:

Žaneta Pelcová
 telefon: 800 100 446
 e-mail: info@mmreality.cz

Srovnávací nemovitost č.2:

Záznam databáze MOISES

Záznam číslo:

15929

Segment

Typ **rodinný dům**
Podtyp **1 byt**
Speciální **řadový**
Materiál. char. **zděná z cihel, tvárnic, bloků**
Fyz. opotř. **3. třetina životnosti**
Typ A-CONS
Opotř. A-CONS

Ceny

Cena reprodukční Kč
Cena věcná Kč
Cena výnosová Kč
Cena administrat. Kč
- dle cen. předpisu
Cena administr. II: Kč
- dle cen. předpisu II:
Cena tržní 800 000,00 Kč

Poloha

Okres **Jl** Statut
Obec **Kamenice**
Katastr. území **Kamenice**
Počet obyvatel **0**
Zóna **Rodinné domy**
Poloha v zóně **průměrná**
Adresa nemov. **.**
Stáří objektu :
asi 90 let

Charakteristiky obce

Elektrina	ne	Služby	ne
Vodovod	ne	Škola	ne
Kanalizace	ne	Škola	ne
Plyn	ne	Lékař	ne
Kabel TV	ne	Prac. přílež.	ne
Železnice	ne	Pošta	ne
Autobus	ne		
Vzdálenost od města v km:			0
Vzdálenost od okr. města v km:			0
Rok:			
Obyvatel.	0	0	0
Rod. domy	0	0	0
Byty	0	0	0

Názor autora záznamu

Realizovaná tržní cena je: **optimální**
Uvedená informace o tržní ceně **ověřená, jistá**

Základní charakteristiky nemovitosti

Dům je zděný ze smíšeného zdiva o tl. 60-80cm, stropy jsou dřevěné, trámové, s rovným podhledem. Krov je dřevěný, střecha je sedlová s taškovou střešní krytinou, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnější úpravy povrchů je z vápenných omítek a ze stříkaného břizolitu, vnitřní úpravy povrchů jsou z vápenných hladkých omítek, vnitřní obklady v kuchyni, v koupelně a ve WC jsou z bělinových obkladaček. Podlahy v zádveři a v obývacím pokoji jsou z PVC, v kuchyni a v komoře jsou betonové, v koupelně a ve WC z keramické dlažby, podlaha ve vstupu je z PVC, podlaha ve skladu je betonová. Okna jsou dřevěná, dvojí, špaletová, dveře jsou dřevěné, do ocelových zárubní. Vytápění je lokální, kamny na tuhá paliva.



Časové údaje

Délka obchodu (měsíce):
Obchod proběhl dne: **30.8.2010**
Záznam vypracován dne: **29.9.2010**
Záznam přijat do databáze dne: **23.10.2010**

Rozměrové a cenové charakteristiky

Stavby	Popis	Váha	PP	UP	JCPP	JCUP
	obytné	1,0	81,27		9 843	0
					0	0
					0	0
					0	0
					0	0

Celkový obestavěný prostor

JC obestavěného prostoru

Celková cena staveb: 800 000,00 Kč

Pozemky	Popis	SC	Výměra	USC

Celková cena pozemků: 0,00 Kč

Srovnávací nemovitost č.3: Prodej, rodinný dům, Libáň okres Jičín, hezký řadový rodinný dům 3+1, se zahradou a garáží, který se nachází v klidné části obce Libáň. Dispozice: před síň, chodba, malý pokoj, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, půda s možností přístavby dalších obytných místností, sklep. Velkou předností této nemovitosti je její umístění v příjemném prostředí v bezprostřední blízkosti Starých Hradů a Dětenic a dobrá dostupnost do Jičína, Mladé Boleslavi a Prahy. V obci Libáň je veškerá občanská vybavenost. Užitná plocha domu je 120 m² a celková plocha pozemků je 359 m². Nabídková cena realitní kanceláře je 1.075.000,- Kč.



Srovnávací nemovitost č.4: Prodej domku v obci Libáň. Dispozice: obytný pokoj, kuchyň, ložnice a dětský pokoj, koupelna, WC a prostorná chodba s kotlem ústředního topení. Možno zřídit další místnosti v podkroví. Příjemná terasa se zahradou. V domě byla provedena rekonstrukce vody a elektroinstalace. Možno využít i sousedního pozemku obce jako zahradu. Užitná plocha domu je 106 m² a celková plocha pozemků je 463 m². Nabídková cena realitní kanceláře je 1.300.000,- Kč.



Srovnávací nemovitost č.5: Dům k bydlení nebo rekreaci, Libáň-Křešice u Jičína, pozemek 700 m². Kuchyň spojená s obývacím pokojem, 1 pokoj, koupelna, WC, před síň, navazuje malá stodola, vstup na terasu a schodiště do podkroví, které je částečně připraveno na vestavbu. Dům rekonstruován, podlahové topení+krb, obecní vodovod, plyn, okrasná zahrada, dokončit fasádu. Zastavěná plocha domu je 250 m², plocha užitná je 200 m² a celková plocha pozemků je 700 m². Nabídková cena realitní kanceláře je 1.490.000,- Kč.



Výpočet a komentář :

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	KC	Cena oceňovaného majetku odvozená od srovnávacího
1	2 100 000 Kč	1,00	2 100 000 Kč	1,00	1,12	1,06	1,05	0,95	1,10	1,30	1 612 092 Kč
2	800 000 Kč	1,00	800 000 Kč	1,01	0,92	1,00	0,87	0,95	0,95	0,73	1 096 514 Kč
3	1 075 000 Kč	0,85	913 750 Kč	1,00	1,05	1,03	0,97	0,90	1,06	1,00	913 021 Kč
4	1 300 000 Kč	0,85	1 105 000 Kč	1,00	1,10	1,05	0,93	0,91	1,08	1,06	1 046 724 Kč
5	1 490 000 Kč	0,85	1 266 500 Kč	1,00	1,08	1,03	1,02	0,95	1,07	1,15	1 098 087 Kč
Celkem průměr											1 153 288 Kč
Minimum											913 021 Kč
Maximum											1 612 092 Kč
Porovnávací hodnota											1 153 288 Kč

K1 poloha

K3 příslušenství

K5 velikost, resp. vliv pozemku

K2 stav a vybavení

K4 velikost domu

K6 úvaha znalce

Pro stanovení porovnávací hodnoty oceňovaného majetku byly vybrány výše uvedené srovnávací nemovitosti. Tyto srovnávací nemovitosti jsou s oceňovanou nemovitostí poměrně dobře srovnatelné. Úpravnými koeficienty K1 – K6 jsou pokud možno eliminovány rozdíly v umístění nemovitostí, ve stavu a vybavení, v rozsahu příslušenství, ve velikosti domů a pozemků. Výsledná porovnávací hodnota je stanovena ve výši 1.153.288,- Kč.

Rodinný dům č.p. 427 s příslušenstvím a pozemky, vše v k.ú. Libáň – celkem :

Porovnávací hodnota	1 153 288,- Kč
---------------------	----------------

2.3. Závěrečná analýza (diskuse) obvyklé ceny nemovitosti

Pro návrh obvyklé ceny za podmínek trhu v příslušné lokalitě vycházíme především z reflexe trhu se zohledněním následujících skutečností:

Majetek má následující silné stránky:

- Nadstandardní pozemkové zázemí u domu – okrasná udržovaná zahrada
- Dostatečná občanská vybavenost v místě
- Příznivá velikost domu s ohledem na velikost poptávky
- Započatá kompletní rekonstrukce (střecha, hydroizolace, zateplení podlah, rozvody,...)
- Po technické i právní stránce vyřešený přístup k nemovitosti

Mezi slabé stránky patří:

- Objekt je poměrně dlouhou dobu ve fázi výstavby
- V původní části domu ještě rekonstrukce nezapočala – vysoké morální opotřebení vnitřního vybavení s vhodností rekonstrukce
- Absence garáže nebo průjezdu, omezené parkovací možnosti – pouze před domem na silnici

Věcná hodnota vystupuje spíše jako pomocná a umožňující utvoření představy o rozsahu a nákladovosti majetku. Z tohoto důvodu se bude obvyklá cena odvíjet od hodnoty porovnávací.

Pro určení obvyklé ceny je uvažován pouze současný stav nemovitosti, i když při stanovení věcné hodnoty objektu byl určen i stav budoucí. Vzhledem poměrně dlouhé časové proluce ve výstavbě, by bylo vhodné již řadu materiálů použitých při výstavbě a rovněž i konstrukcí stavby opět vyměnit či opravit. Vzhledem k těmto skutečnostem nelze zcela přesně určit současný stupeň rozestavěnosti a proto je dále v posudku uvažován pouze současný stav nemovitosti.

Na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě a pro daný trh s nemovitostmi a po posouzení ostatních cenotvorných faktorů, které mají vliv na obvyklou cenu nemovitosti, včetně zohlednění slabých a silných stránek majetku a celkového působení majetku, je návrh obvyklé ceny nemovitého majetku odhadnut na základě porovnávací hodnoty (po zaokrouhlení) ve výši 1.150.000,- Kč.

Rodinný dům č.p. 427 s příslušenstvím a pozemky, vše v k.ú. Libáň – celkem :

Obvyklá cena	1.150.000,- Kč
---------------------	-----------------------

D. Z Á V Ě R :

Obvyklou cenu nemovitostí úpadce, a to rodinného domu č.p. 427 (v současném stavu) na pozemku p.č. St. 503 s příslušenstvím a pozemky p.č. St. 503, p.č. 1377/1 a p.č. 1377/14, vše v k.ú. Libáň, obec Libáň, kraj Královéhradecký odhadujeme ve výši:

1.150.000,- Kč

Slovy: Jedenmilionstopadesáttisíc korun českých

V Brně dne 18.5.2012

Seznam příloh :

1. Fotodokumentace
2. Situační mapy
3. Výpis z KN – LV č. 623
4. Výřez z katastrální mapy

Posudek byl vyhotoven ve třech stejnopisech, obsahuje celkem 27 stran textu, včetně titulního listu, znalecké doložky a příloh. Ve dvou vyhotoveních byl předán objednavateli a jedno vyhotovení zůstává v archivu kanceláře (znaleckého ústavu).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek proveden znaleckým ústavem ve smyslu §21, odst.1, zák.č. 36/67 Sb., o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů, zapsaným do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro vlastnosti stavebních hmot a výrobků, stavby obytné a průmyslové, tepelnou techniku, ceny a odhady nemovitostí, tržní oceňování majetku a tržní oceňování podniků rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky č.j.701/92-OOD ze dne 7.12.1992 a č.j. 230/97 - OOD ze dne 4.3.1998.

Znalecký posudek zapsán pod číslem 129/12 v seznamu znaleckých posudků, vypracovaných znaleckou kanceláří (ústavem).

Odměna účtována přiloženou fakturou.

Ing. Vítězslav Drkal
zodpovědný zpracovatel

Prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.
vedoucí znaleckého ústavu

Příloha č. 1

FOTODOKUMENTACE ze dne 26.4.2012



Foto č. 1, 2 : Pohled na objekt z přední strany – ul. Český bratří



Foto č. 3 : Pohled ze strany



Foto č. 4 : Pohled ze dvora



Foto č. 5, 6 : Vedlejší stavba



Foto č. 7: Zahrada na pozemku p.č. 1377/1



Foto č. 8: Pergola s posezením



Foto č. 9 : Zahrada na pozemku p.č. 1377/14



Foto č. 10 : Zahrada



Foto č. 11 : Nová kuchyně v 1.NP



Foto č. 12 : WC budované v 1.NP



Foto č. 13 : Nová kuchyně a chodba se schodištěm



Foto č. 14: Stávající WC v 1.NP



Foto č. 15 : Ložnice (původní část domu)

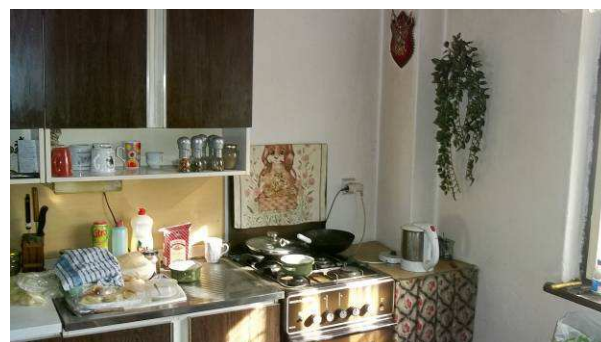


Foto č. 16 : Kuchyně (původní část domu)



Foto č. 17 : Ložnice ve 2.NP



Foto č. 18 : Koupelna ve 2.NP



Foto č. 19: Volný prostor ve 2.NP

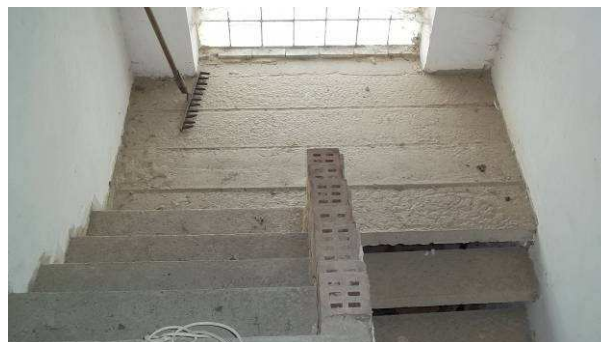
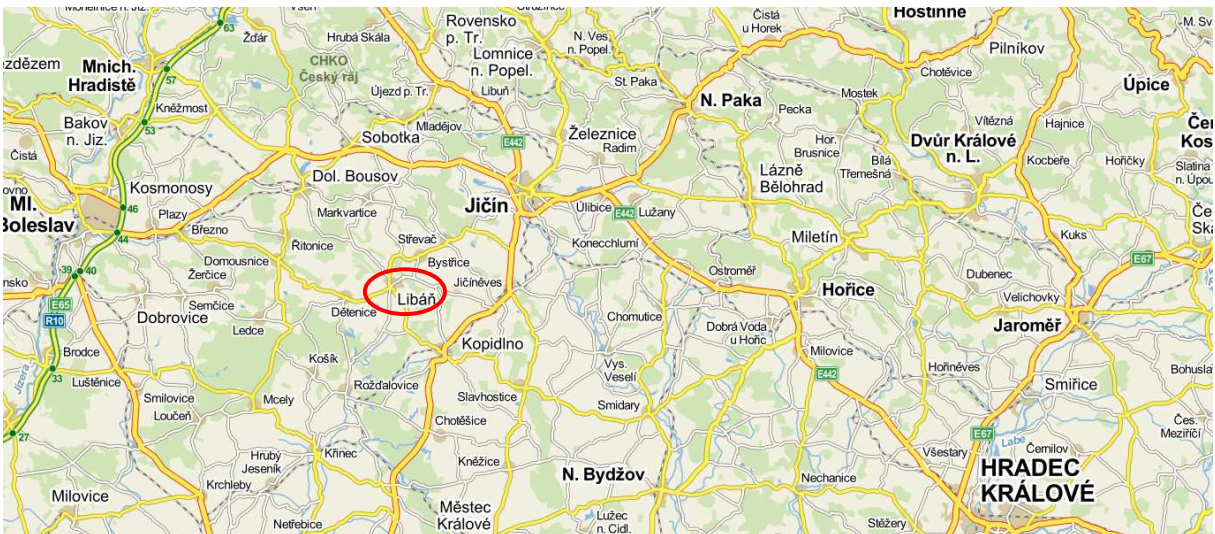


Foto č. 20: Schodiště

Příloha č. 2
SITUAČNÍ MAPY



Příloha č. 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ – LV č. 623

Příloha č. 4

VÝŘEZ Z KATASTRÁLNÍ MAPY