

Znalecký posudek č. 16/2011**Dodatek č. 1****OPTIMALIZOVANÁ VARIANTA**

Ocenění (cenou obvyklou) všech nemovitostí v k.ú. Zeměchy u Kralup nad Vltavou, zapsaných na LV č. 312, s výjimkou nemovitostí, na nichž (podle stavu v katastru nemovitostí) nelpí zástavní právo České spořitelny a.s.

Účel posudku: Ocenění hodnoty zajištění v rámci insolvenčního řízení dlužníka
INVEST & STAV s.r.o.

Vypracováno ke dni: 14.3.2011

Vlastník: INVEST & STAV s.r.o.
Bořivojova 878
130 00 Praha 3 - Žižkov

Objednatel : Mgr. Štěpán Kratěna
insolvenční správce dlužníka INVEST & STAV s.r.o.
Bořivojova 878
Praha 3 - Žižkov

Vypracoval: A-Consult plus, spol. s r.o.
znalecký ústav
Palladium
Na Poříčí 3a
110 00 Praha 1

Správnost znaleckého posudku stvrzují zpracovatelé:

**Ing. Zbyněk Smejkal
Ing. Vladislav Valenta
Michael Žďárský**

V Praze, dne 15.4.2011.

Tento znalecký posudek obsahuje 30 stran textu a předává se ve dvou vyhotoveních.

Obsah

1. Úkol znaleckého ústavu.....	3
2. Prohlídka nemovitosti	4
3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku	4
4. Nález.....	5
5. Posudek	13
Závěr	29
Znalecká doložka.....	30

Zpracovatelé posudku

Ing. Zbyněk Smejkal
Ing. Vladislav Valenta
Michael Žďárský

1. Úkol znaleckého ústavu

Úkolem znaleckého ústavu bylo odpovědět dle zadání na otázku:

1. ocenit určené nemovitosti

Předmětem ocenění jsou:

Část 1

- rodinné domy v rozestavěném stavu č.: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 24, 25, 27, 29, 30, 31, 34, 35, 36 (nezapsaných v KN) včetně příslušných pozemků: parc.č. St. 380, St. 381, St. 382, St. 383, St. 384, St. 386, St. 389, St. 390, St. 391, St. 352, St. 355, St. 356, St. 357, St. 358, St. 359, St. 361, St. 363, St. 364, St. 366, St. 368, St. 369, St. 370, St. 373, St. 374, St. 375, parc.č. 457/63, 457/62, 457/61, 457/60, 457/58, 457/59, 457/69, 457/66, 457/71, 457/70, 457/72, 457/75, 457/182, 457/201, 457/115, 457/76, 457/183, 457/202, 457/95, 457/77, 457/184, 457/203, 457/96, 457/78, 457/185, 457/204, 457/97, 457/79, 457/186, 457/205, 457/98, 457/81, 457/188, 457/207, 457/100, 457/82, 457/209, 457/102, 457/83, 457/210, 457/103, 457/94, 457/212, 457/105, 457/189, 457/214, 457/107, 457/85, 457/190, 457/215, 457/108, 457/86, 457/191, 457/216, 457/109, 457/87, 457/194, 457/219, 457/112, 457/90, 457/195, 457/220, 457/113, 457/91, 457/196, 457/221, 457/178, 457/92;

Část 2

- pozemky pro ostatní výstavbu (mimo pozemky uvedené v části 1) parc.č.: 457/7, 457/23, 457/24, 457/25, 457/26, 457/27, 457/28, 457/29, 457/30, 457/31, 457/32, 457/33, 457/34, 457/35, 457/36, 457/37, 457/38, 457/40, 457/41, 457/42, 457/43, 457/44, 457/45, 457/46, 457/47, 457/48, 457/49, 457/50, 457/51, 457/52, 457/53, 457/64, 457/65,

Část 3

- komunikace a nevyužitelná zeleň parc.č.: 275/1, 275/56, 457/6, 275/57, 275/58, 457/114, 457/197, 457/223

Část 4

- pozemky vodoteče parc.č.: 457/5, 457/8, 457/9, 457/10, 457/11, 457/12, 457/13, 457/14, 457/15, 457/16, 457/17, 457/18, 457/19, 457/20, 457/21, 457/22

Tento posudek nemůže být použit k jinému účelu než je uvedeno v této zprávě. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné.

Tento posudek je časově omezen horizontem nejvýše šesti měsíců od data zpracování, po uplynutí této doby je nutné provést aktualizaci.

2. Prohlídka nemovitosti

Místní šetření se uskutečnilo dne 14.3.2011 za účasti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Vladislava Valenty, Michaela Žďárského

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. Základní podklady

předložené objednatelem

- kopie výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Zeměchy u Kralup nad Vltavou, obec Kralupy nad Vltavou, list vlastnictví č. 312, vyhotovený Notářským úřadem, ze dne 14.3.2011.

2. Situační podklady

zajištěné odhadcem

- kopie katastrálních map předmětného území platná pro k.ú. Zeměchy u Kralup nad Vltavou, stažených z informačního serveru Katastru nemovitostí ze dne 14.3.2011

3. Ostatní podklady

- Informace zjištěné od zástavního věřitele Česká spořitelna, a.s.
- Rozhodnutí č.j.: MUKV 13207/2009 OŽP, kolaudační rozhodnutí č.j.: MUKV 8955/2009 VYST, kolaudační souhlas č.j.: MUKV 14777/2009 VYST

Prohlášení znaleckého ústavu

Znalecký ústav při zpracování tohoto znaleckého posudku vycházel z podkladů a informací získaných z veřejných zdrojů a dále z podkladů a informací předaných zástupci objednatele, popř. z informací získaných při místním šetření. Použité podklady znalecký ústav považuje za věrohodné, pravdivé a správné, aniž by je hloubkově zkoumal a ověřoval.

Oceňovatel prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s předmětem ocenění ani není majetkově či personálně propojen s objednatelem či s ostatními zúčastněnými stranami. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu oceňovatele.

Znalecký ústav nepřijímá žádnou odpovědnost za případné následné změny v právních podmínkách, ani za případné změny v tržních a celospolečenských podmínkách, které by mohly následně zakládat důvod k přezkoumání tohoto znaleckého posudku. Znalecký ústav nepředpokládá, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání této zprávy, kde by se zohlednily události a podmínky, které se mohou vyskytnout po tomto datu.

Analýzy, názory a závěry uvedené ve zprávě jsou platné jen za omezených podmínek a předpokladů, které jsou uvedeny v posudku a jsou osobními, nezávaznými profesionálními analýzami, názory a závěry znaleckého ústavu.

4. Nález

4.1 Místopis a vstupní údaje

Všeobecné místopisné údaje

Městská část Kralup nad Vltavou – Zeměchy, je situována severozápadně, cca 20 km od centra hl.m. Prahy a západně cca 3 km od centra Kralup nad Vltavou. Celková rozloha Kralup n/V je cca 22 km², počet obyvatel cca 11 300. Občanská vybavenost odpovídá významu a velikosti města i počtu obyvatel.

Rozloha k.ú. Zeměchy u Kralup n/V je cca 5 km², počet obyvatel cca 400.

Zeměchy je vedena železnice (železniční st. Zeměchy). Obcí prochází komunikace č. II/240, která spojuje hl.m. Prahu s Roudnicí nad Labem.

Údaje o oceňovaných nemovitostech (pozemcích)

Předmětné nemovitosti jsou situovány severně cca 0,5 km od centra obce, při komunikaci č. II/240 mezi dvěma železničními trasami (trať č. 111 Kralupy-Veltrusy a trať č. 110 Kralupy Most). Lokalita s oceňovanými pozemky je v části mírně svažité, v části rovinná.

V lokalitě výstavby jsou položeny páteřní inženýrské sítě – elektro, voda, kanalizace, plyn (kolaudace viz. Příloha) a již rozestavěné RD jsou na uvedené sítě napojeny (prodané RD mají přípojky zkolaudovány). Výstavba části komunikací nebyla zahájena (komunikace mezi pozemky, kde dosud nebyla zahájena výstavba RD). Dokončené komunikace nebyly dosud zkolaudovány. Dle informace městského úřadu v Kralupech n/V není uvažováno s převzetím komunikací do vlastnictví obce (mezi vlastníkem a obcí nebyla k tomuto stavu uzavřena žádná smlouva, ani nebyla uzavřena smlouva o smlouvě budoucí).

Je možné, že by obec převzala komunikace po jejich dokončení.

Budovy:

Popis:

1. Rodinné domy typ ŘD D II (dům č. 13, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 29, 30, 31, 34, 35, 36)

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení dokončeného domu:

Jedná se o polovinu nepodsklepeného dvojdomu se dvěma nadzemními podlažími, s nosnou konstrukcí zděnou, se střechou mírnou pultovou, s krytinou z betonových tašek Bramac, s obvodovými stěnami vyzdívanými YTONG Lambda 375, se stropy z desek YTONG, se zatepleným podhledem krovu, s vnější omítkou dvouvrstvou taženou probarvenou, s vnitřní omítkou vápennou, s keramickými obklady, s podlahami plovoucími lamino a keramickými, v části litý beton, s okny plastovými, s dveřmi vnitřními dřevěnými, s dveřmi vchodovými plastovými, s rozvodem elektro světelným a motorovým, s rozvodem studené a teplé vody, s rozvodem kanalizace, s ústředním vytápěním plynovým kombinovaným kotlem pro ohřev teplé vody.

Dispozice: 4 + k.k. + zastřešené parkovací stání

Technický stav: v rozestavěnosti

Rozestavěnost:

dům č. 13, 16, 17, 18, 19, 20, 30, 31, 34, 35, 36:

chybí vnitřní dveře vč. zárubní, finální vrstvy podlah, keramické obklady, zařizovací předměty zdravotní techniky, radiátory, kotel ÚT, dřevěná pergola

dům č. 22, 29:

chybí vnitřní dveře vč. zárubní, finální vrstvy podlah, keramické obklady, zařizovací předměty zdravotní techniky, radiátory, kotel ÚT

dům č. 30, 31, 34, 35:

chybí vnitřní dveře vč. zárubní, finální vrstvy podlah, keramické obklady, zařizovací předměty zdravotní techniky, radiátory, kotel ÚT, dřevěná pergola, zámková dlažba před domem

2. Rodinné domy typ RD III (dům č. 11, 12)

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení dokončeného domu:

Jedná se o volně stojící stavbu nepodsklepeného domu (typu bungalov) s jedním nadzemním podlažím, s nosnou konstrukcí zděnou, se střechou valbovou, s krytinou z betonových tašek Bramac, s obvodovými stěnami vyzdívanými YTONG Lambda 375, se zatepleným podhledem z desek SDK, s vnější omítkou dvouvrstvou taženou probarvenou, s vnitřní omítkou vápennou, s keramickými obklady, s podlahami plovoucími lamino a keramickými, v části litý beton, s okny plastovými, s dveřmi vnitřními dřevěnými, s dveřmi vchodovými plastovými, s garážovými sklápěcími vraty kovovými s hotovou povrchovou úpravou, s rozvodem elektro světelným a motorovým, s rozvodem studené a teplé vody, s rozvodem kanalizace, s ústředním vytápěním kombinovaným plynovým kotlem pro ohřev teplé vody.

Dispozice: 3 + 1 (alt. 4 + k.k.) + garáž

Technický stav: v rozestavěnosti

Rozestavěnost:

dům č. 11:

ve stádiu hrubé stavby (provedeny obvodové zdi i vnitřní zdi a příčky, podkladní vrstvy podlah, krov – bez krytiny, napojení na kanalizaci a vodu, osazena plastová okna, vchodové dveře – bez garáž. vrat)

dům č. 12:

ve stádiu hrubé stavby (provedeny obvodové zdi i vnitřní zdi a příčky, podkladní vrstvy podlah, krov – bez krytiny, napojení na kanalizaci a vodu)

3. Rodinné domy typ RD IV (dům.č. 1, 2, 3, 4, 5)

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení dokončeného domu:

Jedná se o volně stojící stavbu nepodsklepeného domu (typu bungalov) s jedním nadzemním podlažím, s nosnou konstrukcí zděnou, se střechou valbovou, s krytinou z betonových tašek Bramac, s obvodovými stěnami vyzdívanými YTONG Lambda 375, se zatepleným podhledem z desek SDK, s vnější omítkou dvouvrstvou taženou probarvenou, s vnitřní omítkou vápennou, s keramickými obklady, s podlahami plovoucími lamino a keramickými, v části litý beton, s okny plastovými, s dveřmi vnitřními dřevěnými, s dveřmi vchodovými plastovými, s garážovými sklápěcími vraty kovovými s hotovou povrchovou úpravou, s rozvodem elektro světelným a motorovým, s rozvodem studené a teplé vody, s rozvodem kanalizace, s ústředním vytápěním kombinovaným plynovým kotlem pro ohřev teplé vody.

Dispozice: 4 + k.k + garáž

Technický stav: v rozestavěnosti

Rozestavěnost:

dům č. 1:

ve stádiu hrubé stavby (provedeny obvodové zdi i vnitřní zdi a příčky, podkladní vrstvy podlah, krov – bez krytiny, napojení na kanalizaci a vodu, v části osazena plastová okna, vchodové dveře – bez garáž. vrat)

dům č. 2:

ve stádiu hrubé stavby (provedeny obvodové zdi i vnitřní zdi a příčky, podkladní vrstvy podlah, krov – bez krytiny, napojeno na kanalizaci, provedeny rozvody vody, v části plastová okna, vchodové dveře – bez garáž. vrat)

dům č. 3, 4, 5:

ve stádiu hrubé stavby (provedeny obvodové zdi i vnitřní zdi a příčky, krov – bez krytiny, podkladní vrstvy podlah, krov, napojení na kanalizaci a vodu)

4. Rodinné domy typ RD V (dům č. 10, 24, 25, 27)

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení dokončeného domu:

Jedná se o volně stojící stavbu nepodsklepeného domu s jedním nadzemním podlažím, s jedním podkrovím, s nosnou konstrukcí zděnou, se střechou stanovou, s krytinou z betonových tašek Bramac, s obvodovými stěnami vyzdívanými YTONG Lambda 375, se zatepleným podhledem z desek SDK, s vnější omítkou dvouvrstvou taženou probarvenou, s vnitřní omítkou vápennou, s keramickými obklady, s podlahami plovoucími lamino a keramickými, v části litý beton, s okny plastovými, s dveřmi vnitřními dřevěnými, s dveřmi vchodovými plastovými, s garážovými sklápěcími vraty kovovými s hotovou povrchovou úpravou, s rozvodem elektro světelným a motorovým, s rozvodem studené a teplé vody, s rozvodem kanalizace, s ústředním vytápěním kombinovaným plynovým kotlem pro ohřev teplé vody.

Dispozice: 5 + k.k + garáž

Technický stav: v rozestavěnosti

Rozestavěnost:

dům č. 10:

ve stádiu hrubé stavby (provedeny obvodové zdi a vnitřní příčky přízemí, částečně v podkroví, podkladní vrstvy podlah v přízemí, napojeno na vodu a kanalizaci)

dům č. 24:

chybí vnitřní dveře vč. zárubní, finální vrstvy podlah, keramické obklady, zařízení předměty zdravotní techniky, radiátory, kotel ÚT, odpadní trouby, zámková dlažba

dům č. 25:

chybí vnitřní dveře vč. zárubní, finální vrstvy podlah, keramické obklady, zařízení předměty zdravotní techniky, radiátory, kotel ÚT, odpadní trouby, dobetonování stupně u vchodových dveří, zámková dlažba

dům č. 27:

chybí vnitřní dveře vč. zárubní, finální vrstvy podlah, keramické obklady, zařízení předměty zdravotní techniky, radiátory (je osazen v obývacím pokoji), kotel ÚT, odpadní trouby, zámková dlažba

5. Rodinný dům typ RD VI (dům č. 7)

Převažující provedení konstrukcí nebo vybavení dokončeného domu:

Jedná se o volně stojící stavbu nepodsklepeného domu (typu bungalov) s jedním nadzemním podlažím, s nosnou konstrukcí zděnou, se střechou valbovou, s krytinou z betonových tašek Bramac, s obvodovými stěnami vyzdívanými YTONG Lambda 375, se zatepleným podhledem z desek SDK, s vnější omítkou dvouvrstvou taženou probarvenou, s vnitřní omítkou vápennou, s keramickými obklady, s podlahami plovoucími lamino a keramickými, v části litý beton, s okny plastovými, s dveřmi vnitřními dřevěnými, s dveřmi vchodovými plastovými, s garážovými sklápěcími vraty kovovými s hotovou povrchovou úpravou, s rozvodem elektro světelným a motorovým, s rozvodem studené a teplé vody, s rozvodem kanalizace, s ústředním vytápěním kombinovaným plynovým kotlem pro ohřev teplé vody.

Dispozice: 4 + k.k + garáž

Technický stav: v rozestavěnosti

Rozestavěnost:

ve stádiu hrubé stavby (provedeny obvodové zdi i vnitřní zdi a příčky, krov, napojení na kanalizaci a vodu)

Poznámka:

1. v roce 2008 byla výstavba rodinných domů přerušena a dosud v ní nebylo pokračováno
2. nejsou provedeny konečné terénní úpravy

Vztah ke Kupní smlouvě

Kupní smlouva nebyla předložena.

Vztah k cenové mapě

Město Kralupy nad Vltavou nemá zpracovanou platnou cenovou mapu.

Vztah k územnímu plánu

Pozemky jsou odborem územního plánování MÚ Kralupy nad Vltavou vedeny jako plochy pro bydlení – individuální - specifické.

Současné využití pozemků

Na části oceňovaných pozemků byly postaveny stavby rodinných domů – dvojdomy a rodinné domy volně stojící. Stavby rodinných domů jsou v rozestavěném stavu.

Na části oceňovaných pozemcích, určených pro stavbu dalších rodinných domů, nebyla ke dni ocenění výstavba zahájena. Zbývající oceňované pozemky tvoří místní komunikace a koryto umělého vodního toku.

Územní plán

Město Kralupy nad Vltavou má schválený územní plán z října 2002 se schválenou změnou č. 01 ze dne 23.6.2004 a se změnou 02 – aktualizací ÚP z prosince 2008.

Napojení pozemků na inženýrské sítě

Pozemky s rozestavěnými rodinnými domy jsou napojeny na elektro, městský vodovod, veřejnou kanalizaci a plyn. K rozestavěným domům jsou inž. sítě přivedeny. Byla provedena kolaudace plynu STL (viz. kolaudační rozhodnutí č.j. MUKV 8955/2009 VYST ze dne 25.3.2009), kolaudace hlavního řádu kanalizace a vody (viz kolaudační rozhodnutí č.j. MUKV 13207/2009 OŽP ze dne 24.4.2009) a byl vydán kolaudační souhlas k VN, TS, NN (viz kolaudační souhlas č.j. MUKV 14777/2009 VYST ze dne 11.5.2009).

Dle sdělení městského úřadu Kralupy n/V a příslušného odboru byly přípojky u již dokončených a prodaných domů zkolaudovány.

Ve zbytku území vedou v místě budoucích komunikací páteřní IS (vodovod, elektro, kanalizace, plyn).

Přístup k oceňovaným nemovitostem

K pozemkům je umožněn volný přístup z veřejné komunikace – silnice II/240 spojující Kralupy nad Vltavou a Velvary (parc.č. 513/1 - vlastník Středočeský kraj).

Omezení vlastnického práva

Na předloženém výpisu z Katastru nemovitostí LV č. 312 ze dne 14.3.2011 (Zeměchy u Kralup nad Vltavou) jsou vyznačena tato omezení vlastnického práva:

Zástavní práva, exekuce, věcné břemeno

- Zástavní právo smluvní
k zajištění:
 - pohledávky ve výši 100 000 000,- a příslušenství
 - budoucích pohledávek do výše 100 000 000,- Kč, vzniklých do 30.06.2014;
pro Českou spořitelnu, a.s., povinnost k: parcelám dle zástavního práva na LV č. 312 ze 14.3.2011
- Zástavní právo smluvní
k zajištění
 - pohledávek ze smlouvy č. 116/07/LCD do celkové výše 100 000 000,- Kč s příslušenstvím
 - budoucích pohledávek do celkové výše 100 000 000,- Kč vzniklých od 13.8.2008 do 30.11.2013;
pro Českou spořitelnu, a.s., povinnost k: Stavbám rozstav. na parcelách St. 369, St. 364, St. 363, St. 361, St. 359, St. 358, St. 357, St. 356, St. 355, St. 374, St. 375, St. 368, St. 352, St. 366, St. 373, St. 370

- Zástavní právo smluvní
k zajištění pohledávky ve výši 100 000 000,- a příslušenství a veškerých budoucích pohledávek, které vzniknou do 30.11.2013 až do celkové výše 100 000 000,- Kč;
pro Českou spořitelnu, a.s., povinnost k: parcelám zapsaným dle zástavního práva na LV č. 312 ze 14.3.2011
- Zástavní právo smluvní
k zajištění:
 - pohledávky a příslušenství ve výši CZK 100 000 000,- Kč
 - budoucích pohledávek do výše CZK 100 000 000,- Kč, vzniklých do 30.6.2014; pro Českou spořitelnu, a.s. povinnost k: stavba rozestav na parcele St. 380, St. 390, St. 382, st.384, St. 386, St. 389, St. 391, St. 383, St. 381
- Zástavní právo smluvní
k zajištění:
 - pohledávky a příslušenství ve výši CZK 100 000 000 ,- Kč
 - budoucích pohledávek do výše CZK 100 000 000,- Kč, vzniklých do 31.12.2014;Pro Českou spořitelnu, a.s., povinnost k: parcelám zapsaným dle zástavního práva na LV č. 312 ze 14.3.2014.
- Zástavní právo z rozhodnutí
správního orgánu
k zajištění pohledávek ve výši 194 822,98 Kč a jejich příslušenství;
pro Finanční úřad v Kralupech nad Vltavou, povinnost k: parcelám zapsaných dle zástavního práva na LV č. 312 ze 14.3.2011
- Nařízení exekuce
Původní JPV vytvořen na prac. Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na základě listin: 35 EXE-2330/2010 15;
pro INVEST & STAV s.r.o
- Zástavní právo exekutorské
k zajištění jistiny ve výši 182 440,- Kč a příslušenství; pro JUDr. Ingrid Švecovou, povinnost k: stavbám rozestavěným na příslušném pozemku a k parcelám vše dle zástavního práva na LV č. 312 ze 14.3.2011
- Zástavní právo exekutorské
k zajištění pohledávek ve výši 6 180,- a příslušenství;
pro JUDr. Katarinu Maixnerovou, povinnost k: stavbám rozestavěným na příslušném pozemku a parcelám zapsaných dle zástavního práva na LV č. 312 ze 14.3.2011
- Nařízení exekuce
Původní JPV vytvořen na prac. Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na základě listin: 36 EXE-9293/2010 23;
pro INVEST & STAV s.r.o
- Zástavní právo exekutorské
pro vymožení peněžitého plnění v částce 6 180,- s příslušenstvím;

pro Mgr. Romana Vytejčka, povinnost k: stavbám rozestavěným na příslušném pozemku a parcelám zapsaným dle zástavního práva na LV č. 312 ze 14.3.2011

- Nařízení exekuce
Původní JPV vytvořen na prac. Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na základě listin: 36 EXE-9294/2010 20;
pro INVEST & STAV s.r.o

- Nařízení exekuce
Původní JPV vytvořen na prac. Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na základě listin: 36 EXE-10295/2010 12;
pro INVEST & STAV s.r.o

- Věcné břemeno (podle listiny)
zřízení, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení a zařízení;
pro Telefonica O2 Czech Republic, a.s., povinnost k : parcely 275/1, 518/3, 457/6, 457/60, 457/61, 457/83, 457/72

Nemovitosti jsou oceňovány na základě předaných podkladů a na základě provedené prohlídky nemovitostí a dalších zjištěných informací.

4.2. Metody zjištění hodnoty

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Stručná charakteristika těchto metod:

- metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

- metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitečnosti.

- metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použita metoda srovnávací.

5. Posudek

Úkolem znaleckého ústavu bylo dle zadání:

1. ocenit určené nemovitosti

Přehled RD s příslušnými pozemky

Označení	Typ pozemku	Parc.č.	Výměra m2
1	RD IV	st. 380	144
	zahrada	457/63	648
2	RD IV	st. 381	144
	zahrada	457/62	652
3	RD IV	st. 382	145
	zahrada	457/61	655
4	RD IV	st. 383	145
	zahrada	457/60	654
5	RD IV	st. 384	144
	zahrada	457/58	104
	zahrada	457/59	581
7	RD VI	st. 386	153
	zahrada	457/69	756
10	RD V	st. 389	98
	zahrada	457/66	612
11	RD III	st. 390	125
	zahrada	457/71	781
12	RD III	st. 391	124
	zahrada	457/70	707
13	RD DII	st. 352	72
	zahrada	457/72	214
16	RD DII	st. 355	71
	předzahrádka	457/75	44
	zahrada	457/182	138
	zahrada	457/201	25
	zahrada	457/115	28
17	RD DII	st. 356	72
	předzahrádka	457/76	36
	zahrada	457/183	151
	zahrada	457/202	23
	zahrada	457/95	30
18	RD DII	st. 357	71
	předzahrádka	457/77	36
	zahrada	457/184	146
	zahrada	457/203	21
	zahrada	457/96	28
19	RD DII	st. 358	72
	předzahrádka	457/78	45
	zahrada	457/185	141
	zahrada	457/204	23
	zahrada	457/97	31
20	RD DII	st. 359	71

	předzahrádka	457/79	44
	zahrada	457/186	134
	zahrada	457/205	20
	zahrada	457/98	29
22	ŘD DII	st. 361	72
	předzahrádka	457/81	37
	zahrada	457/188	142
	zahrada	457/207	16
	zahrada	457/100	38
24	RD V	st. 363	102
	zahrada	457/82	564
	zahrada	457/209	42
	zahrada	457/102	119
25	RD V	st. 364	102
	zahrada	457/83	550
	zahrada	457/210	50
	zahrada	457/103	119
27	RD V	st. 366	103
	zahrada	457/94	530
	zahrada	457/212	55
	zahrada	457/105	111
29	ŘD DII	st. 368	72
	zahrada	457/189	124
	zahrada	457/214	21
	zahrada	457/107	39
	předzahrádka	457/85	35
30	ŘD DII	st. 369	72
	zahrada	457/190	116
	zahrada	457/215	20
	zahrada	457/108	39
	předzahrádka	457/86	44
31	ŘD DII	st. 370	72
	zahrada	457/191	116
	zahrada	457/216	19
	zahrada	457/109	39
	předzahrádka	457/87	44
34	ŘD DII	st. 373	72
	zahrada	457/194	116
	zahrada	457/219	17
	zahrada	457/112	40
	předzahrádka	457/90	44
35	ŘD DII	st. 374	72
	zahrada	457/195	116
	zahrada	457/220	16
	zahrada	457/113	40
	předzahrádka	457/91	44
36	ŘD DII	st. 375	73
	zahrada	457/196	122
	zahrada	457/221	15
	zahrada	451/178	39
	předzahrádka	457/92	35
CELKEM			13 673

Přehled ostatních pozemků (nezastavěných RD)

STAVEBNÍ POZEMKY NEZASTAVĚNÉ		
Pozemky parc.č.	Výměra m2	Výměra celkem m2
457/50	1 025	1 025
457/51	982	982
457/52	588	817
457/53	229	
457/64	346	346
457/65	257	257
457/40	582	582
457/41	841	841
457/42	839	839
457/43	837	837
457/44	827	827
457/45	839	839
457/46	770	770
457/47	827	827
457/48	825	825
457/49	993	993
457/38	802	802
457/37	854	854
457/36	639	639
457/35	666	666
457/34	620	620
457/33	615	615
457/32	609	609
457/31	589	589
457/30	563	563
457/29	558	558
457/28	484	484
457/27	500	500
457/26	519	519
457/25	525	525
457/24	542	542
457/23	576	638
457/7	62	
CELLEM		21 330

Klasifikace pozemku	Pozemky parc.č.	Výměra m2
Bud. komunikace	275/1	3 317
Bud. komunikace	275/56	910
Komunikace hotová a budoucí	457/6	5 982
Nevyužitelná zeleň	275/57	26
Nevyužitelná zeleň	275/58	42
Nevyužitelná zeleň	457/114	38
Nevyužitelná zeleň	457/223	15
Nevyužitelná zeleň	457/197	136
CELKEM		10 466

Klasifikace pozemku	Pozemky parc.č.	Výměra m2
Vodoteč	457/22	123
Vodoteč	457/21	75
Vodoteč	457/20	72
Vodoteč	457/19	73
Vodoteč	457/18	73
Vodoteč	457/17	74
Vodoteč	457/5	85
Vodoteč	457/16	83
Vodoteč	457/15	85
Vodoteč	457/14	73
Vodoteč	457/13	79
Vodoteč	457/12	97
Vodoteč	457/11	109
Vodoteč	457/10	120
Vodoteč	457/9	125
Vodoteč	457/8	26
CELKEM		1 372

5.1 Stanovení hodnoty nemovitostí srovnávací metodou

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na šestiměsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

S přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsme názoru, že oceňované nemovitosti jsou za určitých podmínek **obchodovatelné**. Pro srovnávací metodu čerpáme údaje z vlastní databáze a rovněž z nabídek obdobných nemovitostí v inzertních novinách a časopisech. Běžně jsou pak použity objekty v obdobných lokalitách v nejbližších městech.

Část 1 - RD**Rodinné domy vč. příslušných pozemků****Z nabídky pro srovnávací metodu vybíráme:****Prodej, dům rodinný, 157 m², Minice**

Datum vložení: 17.03.2011 ID zakázky: 000013

Prodej:

Nový rodinný dům řadový s dispozicí 6+1, pozemek 217m², celková užitná plocha 157 m². Tato cena za exkluzivně dokončený dům na klíč.Plocha pozemku: 217 m² Voda: Dálkový vodovod Topení: Ústřední plynové

Plyn: Individuální Odpad: Kanalizace Elektřina: 230V Zařízení: Ne

Požadovaná cena: 3 680 000 tj. cca 23 400,- Kč/m² už.pl.

Cena bez provize.

Jedná se o cenovou nabídku, která bývá oproti realizované ceně vyšší.

**Prodej, dům rodinný, 148 m², 9. května, Zeměchy**

Datum vložení: 23.11.2010; Datum aktualizace: 07.02.2011

Prodej kompletně dokončeného dvoupatrového RD 5+kk s garáží. Budova: Cihlová; Stav objektu: Novostavba; Vlastnictví: Osobní; Umístění objektu: Klidná část obce; Typ domu: Patrový; Podlaží počet: 2; Počet bytů: 1; Míst k parkování: 1; Plocha zastavěná: 102 m²; Plocha užitná: 148 m²; Plochapozemku: 799 m²; Voda: Místní zdroj Odpad: Kanalizace Elektřina: 230V Zařízení: Ne

Garáž je s obytným prostorem propojena dveřmi.

Požadovaná cena: 3 911 750 tj. cca 26 400,- Kč/m² už.pl.

Cena včetně provize.

Jedná se o cenovou nabídku, která bývá oproti realizované ceně vyšší.

**Prodej, dům rodinný, 133 m², Míkovice**

Datum vložení: 26.10.2010

Projekt RD a ŘRD Panorama Mikovice, dům 4+1 s garáží; Budova: Cihlová; Stav objektu: Novostavba; Vlastnictví: Osobní; Typ domu: Patrový; Plocha zastavěná: 66 m²; Plocha užitná: 133 m²; Plocha pozemku: 260 m²**Požadovaná cena: 3 580 000 tj. cca 26 900,- Kč/m² už.pl.**

Cena vč. provize.

Jedná se o cenovou nabídku, která bývá oproti realizované ceně vyšší.

Vyhodnocení získaných informací

V našem případě stanovujeme obvyklou cenu rodinných domů v rezidenční zástavbě Zeměchy u Kralup n/V. Část rodinných domů tvoří nepodsklepené dvojdomy o dvou nadzemních podlažích, situované v dohledové vzdálenosti od veřejné komunikace II/240. Část rodinných domů tvoří soliterní nepodsklepené přízemní domy, typu bungalow. Budeme stanovovat obvyklou cenu pro oba typy domů.

Z nabídek uvedených na stránkách www.sreality.cz jsme vybrali rodinné domy situované ve třech různých katastrálních území města Kralupy nad Vltavou.

Cena za 1 m² je v prvním případě 23 400,- Kč, ve druhém případě 26 400,- Kč a ve třetím případě 26 900,- Kč.

V nabídkách jsou uváděny ceny požadované. V inzerci je rovněž uvedeno, že požadované ceny jsou ve druhém a třetím případě vč. provize. Při výpočtu ceny za 1 m² užité plochy je proto nutno snížit nabídkovou cenu o tuto provizi.

U nemovitostí, jež jsou inzerovány realitními kanceláři v nabídkových cenách, a které jsou velmi často oproti cenám nakonec realizovaným nadhodnocené, počítáme s cenami upravenými adekvátně k jejich nadhodnocení. Z našich zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitostí mezi 10% - 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou a tedy i obvyklou.

Po snížení o předpokládanou provizi a po zkrácení nabídkových cen se cena za 1 m² užité plochy v Kralupech nad Vltavou pohybuje v rozpětí cca 20 tis. Kč,- až 22 tis.,- Kč.

Vzhledem ke konkrétní situaci stavu prací výstavby Rezidence Zeměchy stanovujeme cenu řadových domů pod hranici cenového rozpětí (v bližší vzdálenosti od silnice) ve výši 18 000,- Kč/m² už. pl. a u soliterních domů ve výši 19 000,- Kč/m² už. plochy

Při stanovení ceny bylo přihlédnuto k faktu, že lokalita s rodinnými domy je situována v prostoru mezi silnicí II/240 a železniční tratí a zejména k situaci výstavby, kdy od roku 2008 byly práce na dokončení RD a výstavba nových RD zastaveny.

Na základě porovnání uvedených nabídek lze inzerované nemovitosti hodnotit s oceňovanými jako srovnatelné, ale s přihlédnutím ke konkrétní situaci rezidence Zeměchy.

Část 2 - Pozemky stavební - nezastavěné**Prodej, pozemek pro bydlení, 1 033 m², Zeměchy**

Prodej slunných pozemků o velikosti 850 – 1033 m² z plánované výstavby 3 stavebních parcel na kterých budou kompletní inženýrské sítě– voda, kanalizace, elektřina, plyn, veřejné osvětlení a komunikace. Přijímají se pouze rezervace, majetkové převody a smlouvy o výstavbě IS po ÚR. Pozemky se nachází na jižním svahu s pěkným výhledem na les a rybník v obci Zeměchy, které jsou územní součástí Kralup nad Vltavou.

Požadovaná cena: 1 350,- Kč/m² pozemku

**Prodej, pozemek pro bydlení, 1 184 m², Zeměchy**

Prodej stavební parcely v Zeměchách, vilová lokalita nad rybníkem. Výměra parcely 1 184m². IS: plyn, el., obecní vodovod, kanalizace zatím není (nutný vlastní septik). V ceně parcely je vypracovaná projektová dokumentace na patrový RD a stavební povolení v hodnotě cca. 100 000,-. Možnost výstavby již v příštím roce. Krásná klidná lokalita v zástavbě nových RD, v blízkosti lesa a rybníků. Vhodné pro mladé rodiny s dětmi.

Požadovaná cena: 1 850,- Kč/m² pozemku

**Prodej, pozemek pro bydlení, 506 m², Zeměchy**

Prodej stavebních pozemků o rozloze 506 - 921 m² v nově vznikající zástavbě rodinných a řadových rodinných domů. Inženýrské sítě zavedeny: voda - přípojka vody ukončena 1 m na hranici pozemku, kanalizace - přípojka kanalizace ukončena na pozemku, plyn - instalován do HUP na hraně pozemku, elektro - rozvod ukončen v el. rozvodné skříni na hraně pozemku.

Požadovaná cena: 1 500,- Kč/m² pozemku

Vyhodnocení získaných informací

Ceny pozemků se od sebe liší dle polohy, rozsahu a druhu možné výstavby, napojení na inženýrské sítě.

Z nabídek uvedených na stránkách www.sreality.cz jsme vybrali stavební pozemky situované v katastrálním území Zeměchy u Kralup nad Vltavou.

V prvním případě je cena uvedena ve výši 1 350,- Kč/m², ve druhém případě 1 850,- Kč/m² a ve třetím případě 1 500,- Kč/m².

V prvním a druhém případě se jedná o nabídku stavebních pozemků, které nejsou zainvestovány. Ve druhém případě je do ceny zakalkulována cena projektu rodinného domu. Ve třetím případě se jedná o parcelu, kdy inž. sítě jsou přivedeny na hranici pozemku (pozemek se nachází přímo v námi oceňovaném areálu). Ceny jsou v nabídce uváděny jako ceny požadované.

Tyto ceny jsou často oproti cenám nakonec realizovaným nadhodnocené. Počítáme s cenami upravenými adekvátně k jejich nadhodnocení. Z našich zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje mezi 10% - 20% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou a tedy i obvyklou.

Po zkrácení nabídkových cen se cena za 1 m² plochy pozemků v Kralupech nad Vltavou pohybuje v rozpětí cca 1 200,- Kč až 1 600,- Kč.

Vzhledem k situování pozemků mezi hlavní veřejnou komunikací – silnicí II/240 a dvěma železničními tratěmi i k míře zainvestování stavebních pozemků, na kterých nebyla zahájena další výstavba rodinných domů, stavujeme cenu pozemků ve výši 660,- Kč/m². Zcela zásadním problémem u oceňovaných pozemků je fakt, že není zbudována příjezdová komunikace, chodníky a veřejné osvětlení. Tyto skutečnosti zcela zásadně znehodnocují oceňované pozemky, protože není jasné kdo a z jakých zdrojů tyto komunikace bude realizovat a kdo bude nakonec i jejich vlastníkem. Bez jejich existence a vyřešení právního stavu bude zájem o tyto stavební pozemky minimální a bude spíše na úrovni spekulativní koupě. Cena byla stanovena jednotně bez ohledu na konkrétnější dělení.

Při stanovení ceny bylo rovněž přihlédnuto ke skutečnosti, že lokalita s rodinnými domy je situována v prostoru mezi rušnou komunikací č. II/240 (Kralupy nad Vltavou - Velvary) a železniční tratí.

Část 3 - Komunikace

Pozemky v Části 3 tvoří místní komunikace.

V malé části parc.č. 457/6, v rámci napojení již dokončených nebo rozestavěných rodinných domů, byla komunikace provedena. Jedná se o stavbu ze zámkové dlažby, která byla Městským úřadem Kralupy nad Vltavou schválena pouze do předčasného užívání a není zkolaudována.

Z větší části se u parc.č. 457/6 jedná pouze o pozemek v katastrální mapě vyznačený jako komunikace, ve skutečnosti o pozemek s nezahájenou výstavbou komunikace. Obdobně jsou komunikace na parc.č. 275/1 a 275/56 vyznačeny pouze v katastrální mapě a stavba nebyla zahájena.

Komunikace nejsou oceněny, protože není předpoklad, že by mohlo dojít k jejich odprodeji. V případě ocenění pozemků pro developerskou výstavbu jsou vždy pozemky, které tvoří komunikaci, zeleň a další neprodejné plochy, od celkové výměry odečteny a jejich hodnota je nulová.

Vzhledem ke svému charakteru nejsou tyto pozemky oceněny.

Část 4 - Vodoteč

Pozemky v Části 4 tvoří koryto umělé meliorační stavby vodoteče. Tyto pozemky nejsou samostatně obchodovatelné a z tohoto důvodu nejsou v tomto znaleckém posudku oceněny.

VÝPOČTOVÉ TABULKY - 3 strany

Část 1 - Rodinné domy vč. příslušných pozemků

Část 2 - Pozemky stavební - nezastavěné

STAVEBNÍ POZEMKY NEZASTAVĚNÉ				
Pozemky parc.č.	Výměra m2	Výměra celkem m2	Jednotková cena Kč	Cena současná Kč
457/50	1 025	1 025	670	686 750
457/51	982	982	670	657 940
457/52	588	817	670	408 500
457/53	229			
457/64	346	346	670	231 820
457/65	257	257	670	172 190
457/40	582	582	670	389 940
457/41	841	841	670	563 470
457/42	839	839	670	562 130
457/43	837	837	670	560 790
457/44	827	827	670	554 090
457/45	839	839	670	562 130
457/46	770	770	670	515 900
457/47	827	827	670	554 090
457/48	825	825	670	552 750
457/49	993	993	670	665 310
457/38	802	802	670	537 340
457/37	854	854	670	572 180
457/36	639	639	670	428 130
457/35	666	666	670	446 220
457/34	620	620	670	415 400
457/33	615	615	670	412 050
457/32	609	609	670	408 030
457/31	589	589	670	394 630
457/30	563	563	670	377 210
457/29	558	558	670	373 860
457/28	484	484	670	324 280
457/27	500	500	670	335 000
457/26	519	519	670	347 730
457/25	525	525	670	351 750
457/24	542	542	670	363 140
457/23	576	638	670	427 460
457/7	62			
CELLEM		21 330		14 152 210

Část 3 - Komunikace a nevyužitelná zeleň

Pozemky parc.č.	Výměra m2	Jednotková cena Kč	Cena současná Kč
275/1	3317	0	0
275/56	910	0	0
457/6	5982	0	0
275/57	26	0	0
275/58	42	0	0
457/114	38	0	0
457/223	15	0	0
457/197	136	0	0
CELKEM	10 466		0

Část 4 - Vodoteč

Pozemky parc.č.	Výměra m2	Jednotková cena Kč	Cena současná Kč
457/22	123	0	0
457/21	75	0	0
457/20	72	0	0
457/19	73	0	0
457/18	73	0	0
457/17	74	0	0
457/5	85	0	0
457/16	83	0	0
457/15	85	0	0
457/14	73	0	0
457/13	79	0	0
457/12	97	0	0
457/11	109	0	0
457/10	120	0	0
457/9	125	0	0
457/8	26	0	0
CELKEM	1 372		0

Závěr

Část 1 - Rodinné domy vč. příslušných pozemků

Obvyklá cena RD s pozemky je stanovena na základě srovnávací metody s přihlédnutím k typům staveb (dvojdomy a rodinné domy volně stojící).

Na základě výše uvedených skutečností stanovujeme obvyklou cenu oceňovaných rodinných domů vč. příslušných pozemků ve výši:

v rozestavěném stavu – cena současná

41 600 000,- Kč

v dokončeném stavu – cena budoucí

56 700 000,- Kč

Část 2 - Pozemky stavební - nezastavěné

Obvyklá cena pozemků je stanovena na základě srovnávací metody s přihlédnutím ke konkrétním vlastnostem pozemků.

Na základě výše uvedených skutečností stanovujeme obvyklou cenu oceňovaných pozemků ve výši:

14 100 000,- Kč

Ocenění je v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy, které vydal mezinárodní výbor pro oceňovací standardy (IVSC). Je rovněž v souladu s §2, odst. 1 zákona č. 151 o oceňování majetku, který definuje obvyklou cenu.

Prohlašujeme, že při ocenění jsme osobou nezávislou.

Znalecká doložka

Znalecký posudek byl proveden:

znaleckým ústavem jmenovaným Ministerstvem spravedlnosti ČR a zapsaným podle ust. §21, odst. 3 zák. č.36/1997 Sb., o znalcích a tlumočnících a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/67Sb., ve znění pozdějších předpisů do druhého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí, nerostných surovin, movitého majetku včetně dopravních prostředků, strojů, technologických zařízení, cenných papírů, kapitálových účastí a podniků, oceňování nepeněžitých vkladů - hmotných i nehmotných při zakládání společností, popř. zvyšování základního jmění ve smyslu obchodního zákoníku, posuzování v oblasti účetnictví, ekonomiky podniků, financování a řízení peněžního toku, kapitálových účastí v jiných společnostech.

Znalecký posudek byl zapsán pod pořadovým číslem 872/16/2011 - Dodatek č. 1.

V Praze, dne 15.4.2011.

A-Consult plus, spol. s r.o.
znalecký ústav
Palladium, Na Poříčí 3a
110 00 Praha 1