

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 674-23/16

O obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 69 na pozemku st. p. č. 155 včetně příslušenství a pozemkových parcel parc. č. 155 a 593/2, dále pozemků p.č. 675/94, 703/113 a 703/125, vše k.ú. Velký Chlumec, obec Velký Chlumec, okres Beroun, a pozemků p.č. 57/11 a 215/40, vše k.ú. Skřípel, obec Skřípel, okres Beroun

Objednatel znaleckého posudku:

Administrace insolvencí CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
14000 Praha 4

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny za účelem insolvenčního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. podle stavu ke dni 26.6.2016 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724242282

Počet stran: 10 včetně titulního listu, 61 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 8. 7. 2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 69 na pozemku st. p. č. 155 včetně příslušenství a pozemkových parcel parc. č. 155 a 593/2, dále pozemků p.č. 675/94, 703/113 a 703/125, vše k.ú. Velký Chlumec, obec Velký Chlumec, okres Beroun, a pozemků p.č. 57/11 a 215/40, vše k.ú. Skřípel, obec Skřípel, okres Beroun

2. Základní informace

1.LV 262

Adresa předmětu ocenění:	Velký Chlumec 267 24 Velký Chlumec
Kraj:	Středočeský
Okres:	Beroun
Obec:	Velký Chlumec
Katastrální území:	Velký Chlumec
Počet obyvatel:	380

2.LV 109 dtto LV 262

Název předmětu ocenění:	pozemky, vodní plocha
Adresa předmětu ocenění:	Velký Chlumec 26724 Velký Chlumec

3.LV 78

Název předmětu ocenění:	pozemek, vodní plocha
Adresa předmětu ocenění:	Skřípel 267 24 Skřípel
Kraj:	Středočeský
Okres:	Beroun
Obec:	Skřípel
Katastrální území:	Skřípel
Počet obyvatel:	115

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 26. 6. 2016 za přítomnosti uživatele RD.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun ze dne 18.3.2016, pro k.ú. Velký Chlumec, LV - 262
- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun ze dne 21.3.2016, pro k.ú. Velký Chlumec, LV - 109
- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun ze dne 21.3.2016, pro k.ú. Skřípel, LV - 78
- kopie katastrální mapy k.ú. Velký Chlumec a k.ú. Skřípel, oblast oceňované nemovitosti
- prohlídka nemovitosti a fotodokumentace pořízená na místě
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

- výpočet koeficientu vybavenosti
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

LV 262

Vlastník stavby a SJM Biskup Miroslav a Biskupová Jana, č. p. 69, 267 24 Velký Chlumec
pozemků:

LV 109

Biskupová Jana, č. p. 69, 267 24 Velký Chlumec - výhradní vlastník

LV 78

Biskupová Jana, č. p. 69, 267 24 Velký Chlumec - výhradní vlastník

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Další informace byly zjištěny prohlídkou na místě či obstarány znalcem. Jde o rodinný dům zapsaný na LV 262 jako stavba k bydlení a další drobné stavby pro chov zvířat a garáž, které tvoří příslušenství domu. Pozemek, který je na témž LV zapsán jako ovocný sad, tvoří s domem jeden funkční celek a plní funkci zahrady.

Další zemědělské pozemky spolu s vodní plochou jsou zapsány na LV 109 a 78.

Paní Biskupová je insolvenčním dlužníkem. Nemovitosti na LV 262 nabyly jako SJM za základě smlouvy o převodu nemovitosti RI 273/1980. Nemovitosti na LV 109 a 78, kde je paní Biskupová výhradním vlastníkem, nabyly za základě smlouvy o převodu nemovitosti RI 775/1978.

Nemovitosti se nacházejí v původním stavu.

7. Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům čp. 69, dále pak garáž, studna, sklad, chlévy a venkovní úpravy, které tvoří „zemědělskou usedlost“ spolu s pozemkem, na kterém jsou trvalé porosty, jsou situovány v centrální části obce Velký Chlumec při místní obslužné komunikaci. Okolí nemovitosti je tvořeno obdobnými nemovitostmi - rodinnými domy a zemědělskými usedlostmi. Rodinný dům je částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím se sklonitou střechou. Dům je napojen na vodu z vlastní studny, odkanalizování je do žumpy. Plyn není zaveden. Dům byl postaven v roce 1969.

Garáž a sklady jsou situovány proti rodinnému domu. Jde o jediný zděný objekt se sedlovým zastřešením, který byl postaven spolu s rodinným domem. K objektu je přistaven další zděný sklad s pultovým zastřešením. Samostatně stojí chlévy pro dobytek, postavené v roce 1972 a 1992.

Obytný dům a vedlejší stavby se nachází v původním, neudržovaném stavu.

Pozemky zemědělských ploch se nacházejí mezi stejným druhem pozemků jiných vlastníků. Jedná se buď o travní porost nebo ornou půdu. Jak travní porost p.č. 703/113 v k.ú. Velký Chlumec, tak orná půda p.č. 215/40 v k.ú. Skřípel jsou lemovány po své kratší straně korytem vodního toku.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

LV 262

Rodinný dům

Jde o samostatně stojící rodinný dům přístupný dvěma samostatnými vchody. Dům je částečně podsklepen, má jedno nadzemní podlaží a v celém půdorysu vestavěné podkroví. V suterénu je umístěna kotelná s uhelnou a sklípek. V přízemí je veranda, chodba, 2 x sociální zařízení, 2 x kuchyně, tři pokoje a schodiště do podkroví. V podkroví jsou tři pokoje, sklad a sociální zařízení.

Dům je zděný, střecha sklonitá o různých sklonech, krytina tašková a plechová, fasáda břizolit, podezdívka domu kamenná. Hromosvod a klempířské konstrukce jsou pozinkované úplné. Okna jdou dřevěná dvojitá i dvojí, dveře dřevěné náplňové, povrchy podlah různé. Vytápění domu kotlem na uhlí a provedeným ústředním vytápěním, teplá voda z bojleru, v podkroví pouze studená. Elektřina jak světelná, tak motorová. WC jsou splachovací, koupelny v původním standardním provedení.

Dle vlastníka nemovitosti byl dům postavený v roce 1969, dle předchozího znaleckého posudku v roce 1954. Tento rozpor nemá zásadní vliv na obvyklou cenu v daném čase, neboť dům se nachází v původním stavu, udržován není, a ač je funkční, vyžaduje rekonstrukci. Celkový technický stav odpovídá stáří nemovitosti.

Garáž

Samostatně stojící zděný přízemní objekt se sedlovou střechou a taškovou krytinou, pozinkované žlaby, plechová vrata a dveře, stříkaná fasáda, kamenná podezdívka, okna dřevěná a ocelová, na podlaže betonová mazanina. Zavedena elektřina a voda. Stáří dtto rodinný dům. Zastavěná plocha 86 m². Na garáž navazuje další zděný sklad s pultovým zastřešením a krytinou vlnitým eternitem. Jednoduché okno, dřevěná vrata a dveře, fasáda stříkaná, vnitřní omítky chybějí, podlaha betonová. Zavedena elektřina a voda.

Chlévy

Volně stojící zděný objekt, střecha sedlová a pultová s vlnitou eternitovou krytinou, fasáda částečně stříkaná, částečně bez fasády, jednoduchá okna, betonová podlaha, zavedena elektřina a voda. Postupná výstavba v roce 1972 a 1992. Zastavěná plocha chlévy cca 90 m²

Rodinný dům čp. 69

Zastavěná plocha a výška podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
přízemí:	114,45 m ²	3,40 m

zastřešení:

99,45 m²

2,25 m

Obestavěný prostor

815,00 m³

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - etážové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 48 let:

$$s = 1 - 0,005 * 48 = \mathbf{0,760}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,760 = \mathbf{0,504}$$

Porovnání srovnatelných nemovitostí

lokalita	užit. Plocha m ²	Plocha zahrady m ²	nabídk cena Kč	upravená cena Kč k=0,85*)	pozn.
Všeradice	150	1367	2 500 000	2 125 000	původní stav, vlak, voda, kanal, plyn, stodola
Neumětely	350	1434	2 700 000	2 295 000	zem. Usedlost, původní stav, studna, obecní kanal,
Běštín	140	1181	890 000	756 500	původní, není voda, stodola, dvojdům
Vižina	165	775	2 990 000	2 541 500	po rekonstrukci, obecní voda, studna, možno kanalizace, garáž, vlak
Bykoš	110	1853	1 800 000	1 530 000	zemědělská usedlost, původní stav

Hostomice	150	1581	2 900 000	2 465 000	stáří 40 let, obecní voda, kanalizace, obec 1700 obyvatel, obč. vybavenost
Porovnávaná nemovitost				Návrh tržní ceny Kč	
Velký Chlumec	184	2841		2 000 000	původní stav, neudržovaný, stodoly, chlévy, garáž, není veřejný vodovod, kanalizace ani plyn, bez obč. vybavenosti, 380 obyvatel

*) - koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná cena bude nižší) a dále provize a právní služby realitním zprostředkovatelům, daň z nemovitosti

Na trhu nemovitostí bylo zjištěno, že reálná hodnota zahrady se může pohybovat kolem 200 Kč/m² pozemku v dané obci. S přihlédnutím ke zjištěným skutečnostem, tedy stavu nemovitostí rodinného domu, garáže, stodol i chlévů, k vybavenosti obce, možnosti napojení na veřejné inženýrské sítě, dopravní dostupnost i velikost pozemku, je navržena jako možná tržní hodnota nemovitostí na LV 262 v celkové hodnotě 2 000 000 Kč.

LV 109 k. ú. Velký Chlumec

Ocenění pozemků

Zemědělské pozemky

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC dle BPEJ [Kč/m ²]
trvalý travní porost	675/94	54613	2 098,00	4,51
trvalý travní porost	703/113	54613	1 930,00	4,51
trvalý travní porost	703/113	54712	5,00	4,94
Zemědělské pozemky				
Celkem:			4 033,00 m ²	

Na trhu nemovitostí se zemědělskými pozemky bylo zjištěno, že reálná hodnota se může pohybovat kolem 43 Kč/m² pozemku v okolních katastrálních územích. Koryta vodních toků o výměře desítek metrů čtverečních se neobchodují. Navržena tedy bude cca cena zjištěná dle oceňovací vyhlášky.

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8 oceňovací vyhlášky

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	233,-	0,06	1,00			13,98
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	703/125	41,00		13,98	573,18
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 41,00 m ²						573,18

LV 78 k. ú. Skřípel**Ocenění pozemků****Zemědělský pozemek**

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]
orná půda	215/40	52601	7 551,00	8,28
Zemědělský pozemek				
Celkem:			7 551,00 m ²	

Pozemek rybníků, nádrží a ostatních vodních ploch oceněný dle § 8 oceňovací vyhlášky

Přehled použitých jednotkových cen pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 8 odst. 4 - pozemky vodních nádrží a vodního toku						
§ 8 odstavec 4	181,-	0,06	1,00			10,86
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Srážka %	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 8 odstavec 4	vodní plocha	57/11	50,00		10,86	543,-
Pozemek rybníků nádrží a ostatních vodních ploch - celkem 50,00 m ²						543,-

Porovnání srovnatelných nemovitostí

Lokalita	druh pozemku	Plocha m ²	nabídková cena vč. Poplatků Kč/m ²	upravená cena Kč/m ² k=0,7*)
Vižina	louka	3 900	48	34
Vižina	pole	9 095	69	48

Velký Chlumec	louka	2 255	72	50
Běštín	louka	5 824	58	41
			průměr	43
Porovnávaná nemovitost	druh pozemku	Plocha m2	reálná cena Kč/m2	cena celkem Kč
LV 109				
Velký Chlumec	travní porost	2 098	30	62 940
Velký Chlumec	travní porost	1 935	30	58 050
Velký Chlumec	vodní plocha	41	10	410
cena celkem				121 400
LV 78				
Skřípel	pole	7551	30	226 530
Skřípel	vodní plocha	50	10	500
cena celkem				227 030

Jako možná dosažitelná cena zemědělských pozemků na LV 109 je navržena cena v celkové hodnotě 120 000 Kč.

Jako možná dosažitelná cena zemědělských pozemků na LV 78 je navržena cena v celkové hodnotě 225 000 Kč.

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

LV 262	SJM Biskup Miroslav a Biskupová Jana, č. p. 69, 267 24 Velký Chlumec Obvyklá cena nebude upravena.
LV 109	Biskupová Jana, č. p. 69, 267 24 Velký Chlumec - výhradní vlastník Obvyklá cena nebude upravena.
LV 78	Biskupová Jana, č. p. 69, 267 24 Velký Chlumec - výhradní vlastník Obvyklá cena nebude upravena.

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňovaných nemovitostech lze konstatovat, že mimo insolvenční řízení je na

majetek LV 262 - objekt bydlení čp. 69 a pozemků parc. č. 155 a 593/2 uvaleno zástavní právo soudcovské, zástavní právo exekutorské, nařízení exekuce a omezení dispozičních práv. Tyto právní vady nemají vliv na určení obvyklé hodnoty nemovitosti.

Jako návrh obvyklé ceny nemovitosti rodinného domu čp. 69 na pozemku st. p. č. 155 včetně příslušenství a pozemkových parcel parc. č. 155 a 593/2 je navržena k datu zpracování znaleckého posudku částka

2 000 000,- Kč

slovy: Dvamiliony Kč

majetek LV 109 - pozemků p.č. 675/94, 703/113 a 703/125, vše k.ú. Velký Chlumec, obec Velký Chlumec, okres Beroun, uvaleno zástavní právo soudcovské, zástavní právo exekutorské, nařízení exekuce a omezení dispozičních práv. Tyto právní vady nemají vliv na určení obvyklé hodnoty nemovitosti.

Jako návrh obvyklé ceny nemovitosti zemědělských pozemků na LV 109 je navržena k datu zpracování znaleckého posudku částka

120 000,- Kč

slovy: Stodvacettisíc Kč

majetek LV 78 - pozemků p.č. 57/11 a 215/40, vše k.ú. Skřípel, obec Skřípel, okres Beroun, uvaleno zástavní právo soudcovské, zástavní právo exekutorské, nařízení exekuce a omezení dispozičních práv. Tyto právní závady nemají vliv na určení obvyklé hodnoty nemovitosti.

Jako návrh obvyklé ceny nemovitosti zemědělských pozemků na LV 78 je navržena k datu zpracování znaleckého posudku částka

225 000,- Kč

slovy: Dvěštedvacetpěttisíc Kč

V Praze 8. 7. 2016

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun ze dne 18.3.2016, pro k.ú. Velký Chlumec, LV - 262
- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun ze dne 21.3.2016, pro k.ú. Velký Chlumec, LV - 109
- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun ze dne 21.3.2016, pro k.ú. Skřipel, LV - 78
- kopie katastrální mapy k.ú. Velký Chlumec a k.ú. Skřipel, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace

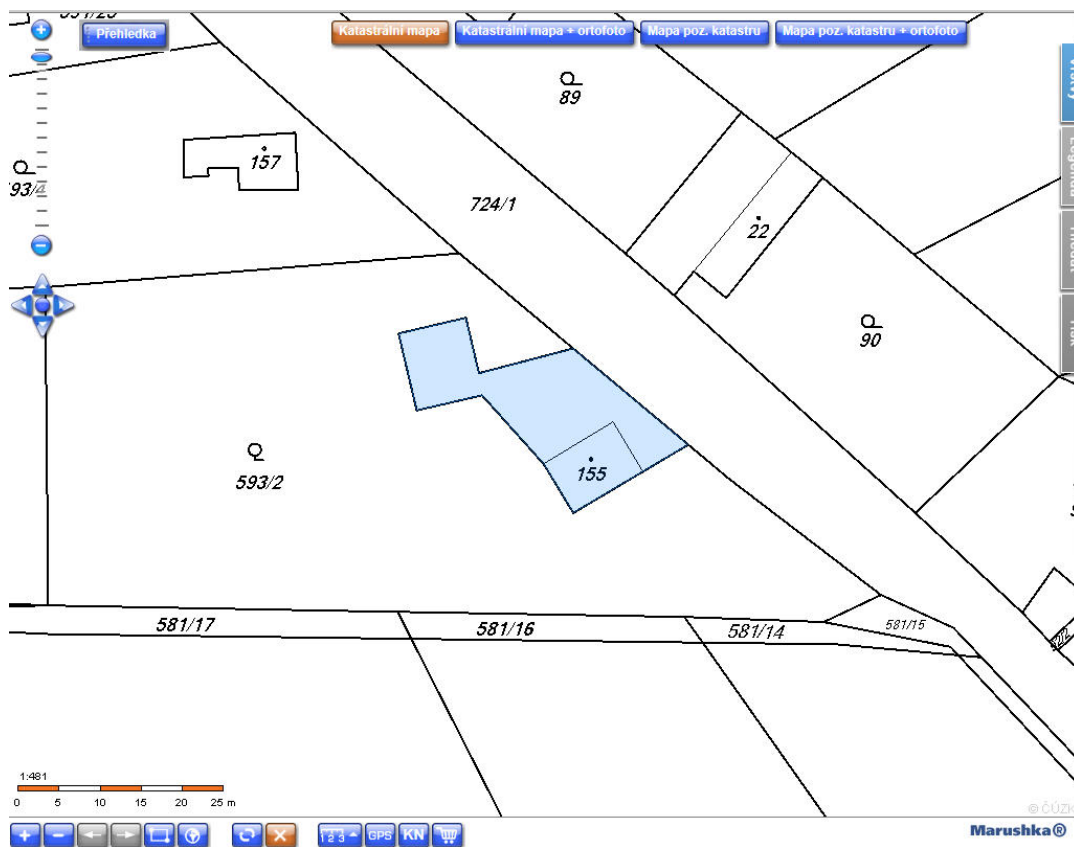
E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

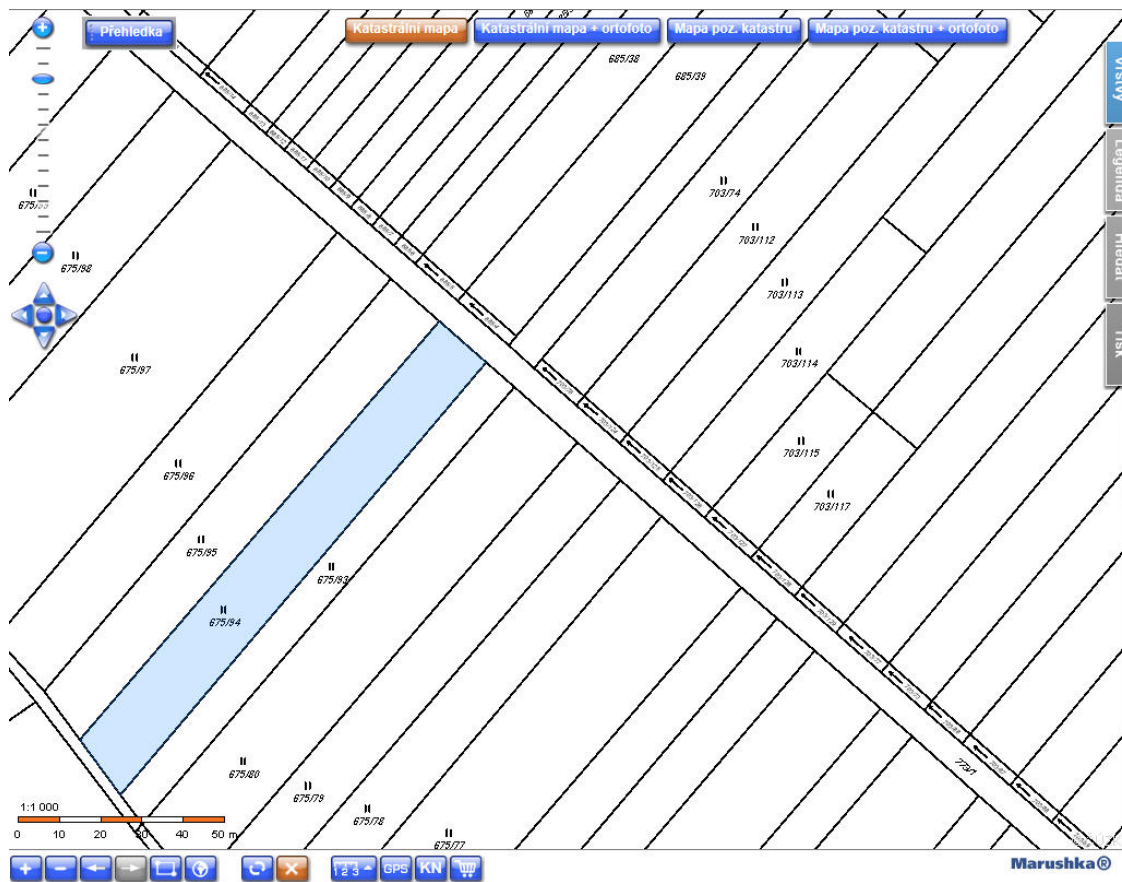
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 674-23/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 674-23/16.

LV 262



LV 109



LV 78

