

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 706-55/16

O obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 935 na pozemku st. p. č. 53 včetně příslušenství a pozemkové parcely p. č. 53 a 54, k.ú. Vejprty, obec Vejprty, okres Chomutov

Objednatel znaleckého posudku:

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

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění majetku v insolvenčním řízení dlužníka Tesař Josef, nar. 15.1.1975 a Tesařová Lenka, nar. 4.6.1970, bytem Nerudova 935/13, 431 91 Vejprty

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 17.11.2016 znalecký posudek vypracovala:

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

Počet stran: 6 včetně titulního listu, 10 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 25. 11. 2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 935 na pozemku st. p. č. 53 včetně příslušenství a pozemkové parcely p. č. 53 a 54, k.ú. Vejprty, obec Vejprty, okres Chomutov

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Nerudova 935/13 431 91 Vejprty
Kraj:	Ústecký
Okres:	Chomutov
Obec:	Vejprty
Katastrální území:	Vejprty
Počet obyvatel:	2 871

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 17. 11. 2016 za přítomnosti vlastníků.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, ze dne 1.7.2016, pro k.ú. Vejprty, LV - 1270
- kopie katastrální mapy k.ú. Vejprty, 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

Vlastník stavby a pozemku:	SJM Tesař Josef a Tesařová Lenka, Nerudova 935/13, 431 91 Vejprty, vlastnictví: výhradní
-------------------------------	---

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 1270 jako rodinný dům. Pozemek zastavěné plochy domem p.č. 53 a pozemek p.č. 54 zapsán jako trvalý travní porost na stejném LV, tvoří s domem jeden funkční celek a plní funkci zahrady. Pan Josef Tesař a Lenka Tesařová, kteří jsou vlastníky, jsou insolvenčními dlužníky. Nemovitost na LV 1270 získaly na základě Smlouvy kupní ze dne 30.1.2013, právní účinky vkladu ke dni 30.1.2013, V-288/2013-503. Vlastnictví je ve společném jmění manželů.

Nemovitost je od doby nabytí průběžně rekonstruována. Její mocnost zůstala nezměněna.

7. Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům čp. 935 je situován v ulici Nerudova obce Vejprty. Nemovitost leží na kraji komunikace ulice ve svažitém pozemku. Okolí nemovitosti je tvořeno obdobnými nemovitostmi - rodinnými domy umožňujícími vícegenerační bydlení nebo pronájmy

bytových jednotek. Rodinný dům je plně podsklepen, má další dvě nadzemní podlaží a podkroví v celé ploše domu. V domě jsou samostatné tři bytové jednotky, jednotka ve 2. NP se rekonstruuje. Součástí domu je rozsáhlý prostor „dílny“, který je umístěn mimo půdorys domu. V ulici je možnost napojení na veškeré obecní inženýrské sítě.

V blízkosti nemovitosti je lyžařský areál Klínovec, okolí je vhodné pro horskou turistiku nebo cykloturistiku, v obci je hraniční přechod do Německa.

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.

Obvyklá cena bude určena porovnáním dle § 2 odst. 1 výše uvedeného zákona.

Rodinný dům čp. 935

Dům pochází z počátku minulého století. Konstrukce domu je zděná z masivního cihelného zdiva, kamenné základové konstrukce bez izolace, sklonitá střecha s krytinou z dvojitéch Bobrovek. K domu je přistavena ve spodní části pozemku dílna, která je provozně s domem propojena. Ploché zastřešení tohoto prostoru má lepenkovou krytinu. Schodiště kamenné a dřevěné. Na mezipodestách domu byly původně umístěny suché záchody, dnes prostor slouží jako úložný, sociální zařízení bylo vybudováno v bytových jednotkách. Dům má původní zastřešení, které vyžaduje rekonstrukci, stejně tak komínové těleso, které je v půdním prostoru ve špatném stavebně technickém stavu. Dále je v domě původní rozvod elektřiny, odpady jsou z různých materiálů dle období oprav, voda je vedena v plastu. V domě byla vyměněna okna za plastová. Dům má tři samostatné bytové jednotky, které byly průběžně opravovány a rekonstruovány. V podzemním podlaží je umístěna kotelna, automatický kotel na TP UNI KOMFORT na topení a teplou vodu byl pořízen v roce 2014, uhlí, dále sklepy a prádelna. V domě rozvody ÚT z roku 1955. Dále je zde přistavený nebytový prostor cca 86 m² sloužící jako dílna. Celková plocha je 146,50 m². V 1. NP je rekonstruovaná bytová jednotka 3+1, která byla opravena v roce 2009. Je zde kuchyně, 3 pokoje, chodba, zádveří a sociální zařízení. Celková plocha 85,4 m². V koupelně je keramická dlažba, keramický obklad, rohová vana a umývadlo. Samostatné WC je bez keramických obkladů. Kuchyňská linka je nově pořízena vlastníkem, má samostatnou plynovou varnou desku a samostatnou elektrickou troubu, za linkou obkladový panel imitace keramické dlažby. V chodbě keramická dlažba, ostatní místnosti podlahy prkenné. Dveřní obložky původní dřevěné masivní, dveře shrnovací plastové, vchodové dveře prosklené do ocelových zárubní. V obývacím pokoji obklad imitující cihelné zdivo. Ve 2. NP je stejná bytová jednotka 3+1 o výměře 76,8 m². Byt je rekonstruován. Koupelna je v současné době není v provozu, jsou odstraněny obklady, umývadlo, není obezděna vana, WC provedeny štuky bez obkladu. Dveře jsou původní náplňové dřevěné do masivních dřevěných zárubní, mezi kuchyní a obývacím pokojem dřevěné prosklené zašupovací. Samostatný kout s dřezem na nádobí a obkladovým panelem, samostatná kuchyňská linka. Podlahy prkenné. V podkroví je bytová jednotka 3+1 o výměře 77,5 m². Je zde pouze WC bez koupelny. Kuchyňská linka bez keramického obkladu,

samostatný elektrický sporák. Dřevěný obklad jednoho pokoje a WC. Podlahy dřevěné a koberce.

Dům vyžaduje další rekonstrukční práce, především izolací, kanalizace, střechy, komínového tělesa.

Příjezd k nemovitosti je přímo z ulice, pozemek vedený v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost plní funkci zahrady a slouží jako zpevněná plocha podél domu do zadní části pozemku. V rohu pozemku je umístěn kotec pro psa. Pozemek je oplocen ze třech stran. Stáří domu rok 1912.

Zastavěná plocha dle KN	303 m ²
Užitná plocha bytových jednotek	240 m ²
Užitná plocha provozní plochy PP	146 m ²
Plocha pozemku celkem	561 m ²
Stáří stavby:	104 let

3. Ocenění porovnávacím způsobem

lokality Vejprty	užitná Pl. m2	Pl. Zahr. m2	nabídková cena Kč	upravená cena Kč k=0,81*)	koef vel UP	koef vel poz	návrh ceny Kč	cena Kč 1 m2 UP	pozn.
Rodinné domy									
Vrchlického	411	4955	1 990 000	1 611 900	0,95	0,5	765 653	1 863	1*)
Úzká	670	720	999 000	809 190	0,75	0,9	546 203	815	2*)
1. máje	400	993	270 000	218 700	0,98	0,8	171 461	429	3*)
1. máje	190	444	499 000	404 190	1,2	1,1	533 531	2 808	4*)
Vejprty	150	1008	689 000	558 090	1,3	0,8	544 138	3 628	5*)
Nerudova	568	568	680 000	550 800	0,8	1	440 640	776	6*)
Kolárova	352	1250	990 000	801 900	1	0,7	561 330	1 595	7*)
průměr	392			707 824			508 994	1 702	
Byt									
Moskevská	98	3+1	790 000	639 900			639 900	6 530	8*)
Bytový dům									
1. máje	820	1301	2 200 000	1 782 000	0,6	0,7	748 440	913	9*)
Porovnávání nemovitost				index stavu					
Nerudova	386	561					901 696	2 336,00	

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

1*) rodinný dům, který v roce 2005 prodělal částečnou rekonstrukci, slouží též jako penzion kde v 1. NP je byt 1+1, ve 2. a 3. NP je po 8 pokojích, v každém podlaží sociální zařízení

2*) rodinný dům možno zařídit i jako bytový, určený k rekonstrukci

- 3*) rodinný dům sloužil dříve k bydlení a jedno podlaží restaurace, je určen k rekonstrukci
- 4*) rodinný dům je částečně podsklepen, dále má 1. a 2. NP a vestavěné podkroví v plné ploše domu, proběhla rekonstrukce krovů, střešní krytiny, zateplení dvou stran fasády, částečně jsou vyměněna okna za plastová, interiér je určen k stavebním úpravám
- 5*) rodinný dům podsklepený, jedno nadzemní podlaží a podkroví v ploše domu pro vestavbu, určen k rekonstrukci
- 6*) rodinný dům v původním stavu, dvě nadzemní podlaží a vestavěné podkroví v celé ploše
- 7*) rodinný dům podsklepený, dvě nadzemní podlaží a vestavěné podkroví, k domu přistavena rozsáhlá dílna – stavebně podobný posuzované nemovitosti, dům v původním stavu určený k rekonstrukci
- 8*) pro srovnání uvedena cena 1m² podlahové plochy bytu 3+1, zděná koupelna a samostatné WC, nová kuchyňská linka, plovoucí podlahy
- 9*) pro srovnání uvedena cena bytového domu s komerčními prostory o výměře 180 m², 3 obytné podlaží - 6 bytových jednotek, obytné podkroví, dům prochází rekonstrukcí

Na trhu je v současné době přímo v obci nabízeno několik obdobných nemovitostí rodinných domů. Nabídková cena včetně poplatků se pohybuje od necelých 300 tis. Kč do cca 2 mil. Kč. Po úpravě za „nabídkovou cenu“ a odpočty za poplatky se pak cena pohybuje od cca 220 tis. Kč do 1,6 mil. Kč. Průměrná užitná plocha rodinného domu je 392 m², cena za jeden metr pak vychází na 1 806 Kč. Po úpravě koeficienty za velikost užitné plochy a pozemku, pak 1 m² užitné plochy vychází na cenu 1 702 Kč.

Pro porovnání jsou nejvhodnější nabídky pod označením 1*), 4*). Na nemovitostech proběhla částečně rekonstrukce, jsou srovnatelné co do mocnosti stavby, průměr jednotkových cen na 1m² užitné plochy po úpravě koeficienty srovnatelnosti je 2 336 Kč. Nemovitost pod označením 7*) je pak velmi podobná porovnatelné nemovitosti co do mocnosti rodinného domu i připojené části provozních prostor. Tato nemovitost je nabízena za cca 802 tis. Kč. Zde však neproběhla rekonstrukce, pozitivem je zase větší pozemek.

Pro objasnění situace na trhu nemovitostí v dané obci byly uvedeny i jednotkové ceny bytu a naopak bytového domu. Za cenu bytu o velikosti cca 100 m² se v obci Vejprty pořídí rodinný dům (i více bytový) k rekonstrukci. Stejná situace je u více bytového obytného domu.

S přihlédnutím k výše uvedenému je možné odhadnout jako možnou dosažitelnou tržní hodnotu nemovitosti zapsané na LV 1270, k.ú. Vejprty, obec Vejprty, okres Chomutov, na úrovni zjištěných průměrných cen nemovitostí pod označením 1*) a 4*), upravených koeficientem pro nutné stavební úpravy oceňované nemovitosti, tedy 2336 Kč/m² užitné plochy, po zaokrouhlení

902 000 Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

LV 1270

Vlastník stavby a
pozemku:

SJM Tesař Josef a Tesařová Lenka, Nerudova 935/13, 431 91 Vejprty,
vlastnictví: výhradní

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

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

majetek LV 1270 – nemovitost rodinného domu čp. 935 na pozemku st. p. č. 53 včetně příslušenství a pozemkové parcely p. č. 53 a 54, k.ú. Vejprty, obec Vejprty, okres Chomutov

uvaleno zástavní právo smluvní. Dále je uvalen zákaz zatížení nemovitosti dle Smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 17. 09. 2014, č. V-7591/2014-503.

Tyto právní závady nemají vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

E. ZÁVĚR

S přihlédnutím ke zjištěným skutečnostem je navržena jako možná dosažitelná cena nemovitosti rodinného domu čp. 935 na pozemku st. p. č. 53 včetně příslušenství a pozemkové parcely p. č. 53 a 54, k.ú. Vejprty, obec Vejprty, okres Chomutov, jako celku, k datu zpracování znaleckého posudku, částka

902 000,- Kč

slovy: Devětsetdvatisíce Kč

V Praze 25. 11. 2016

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN k.ú. Vejprty, LV - 1270
- kopie katastrální mapy k.ú. Vejprty, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace

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. 706-55/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 706-55/16.