

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 764-52/17

O obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 31 umístěném na pozemku st. p. č. 36 a pozemku p.č. 36 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku p.č. 386/2 trvalý travní porost, vše zapsané na LV 303, k.ú. Slaná, obec Slaná, okres Semily

Objednatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenčí 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 Havlík Luděk, nar. 1. 2. 1954, bytem čp. 31, 512 01 Slaná

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. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 12. 10. 2017 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724 242 282

Počet stran: 8 včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 1. 11. 2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 31 umístěném na pozemku st. p. č. 36 a pozemku p.č. 36 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku p.č. 386/2 trvalý travní porost, vše zapsané na LV 303, k.ú. Slaná, obec Slaná, okres Semily

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č. 31
Adresa předmětu ocenění:	Slaná 31
	512 01 Slaná
LV:	303
Kraj:	Liberecký
Okres:	Semily
Obec:	Slaná
Katastrální území:	Slaná
Počet obyvatel:	681

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 12. 10. 2017 za přítomnosti vlastníků nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro kraj Liberecký, Katastrální pracoviště Semily, ze dne 4.10.2017, pro k.ú. Slaná, LV - 303
- kopie katastrální mapy k.ú. Slaná, 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

Vlastníci stavby a pozemku:	Luděk Havlík, Slaná 31, 512 01 Slaná, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
	Milada Lukešová, Slaná 31, 512 01 Slaná, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

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 čp. 31 zapsaný na LV 303, se nachází na pozemku stejných vlastníků zapsaném v KN jako zastavěná plocha a nádvoří, ke kterému patří pozemek trvalého travního porostu. Tento pozemek tvoří zahradu k rodinnému domu. Nemovitosti jsou ve spoluvlastnictví dvou subjektů, přičemž každý spoluvlastník vlastní 1/2 nemovitosti. Pan Havlík Luděk, který je vlastníkem 1/2

nemovitosti, je insolvenčním dlužníkem. Nemovitosti na LV 303 získal na základě Smlouvy kupní NZ 124/2008 ze dne 28. 7. 2008, právní účinky vkladu práva ke dni 28. 8. 2008, V-2051-2008/608.

Nemovitost je obývána vlastníky.

7. Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům čp. 31 je situován uprostřed obce Slaná, která leží v Krkonošském podhůří. Obec je vzdálena cca 5 km od okresního města Semily a cca 15 km od Turnova. Občanská vybavenost v obci je minimální. Je zde první stupeň základní školy a mateřská škola, autobusová doprava, k železniční zastávce Nedvězí cca 1,5 km, veškeré inženýrské sítě. Obcí s rozšířenou působností a s pověřeným obecním úřadem jsou Semily. Obec má necelých 700 obyvatel.

Rodinný dům je situován ve svahu při místní komunikaci II. třídy 283, pod její úrovní. Druhá strana pozemku je tvořena Hořenským potokem. Příjezd k rodinnému domu je přímo z komunikace, přístup do domu je v brankou v oplocení, vjezd a parkování na pozemku není možné vzhledem k umístění pod úrovní komunikace. Pozemek zahrady je ve svahu, minimální plochy tvaru nepravidelného lichoběžníka.

Zákres v grafické části katastrálního operátu neodpovídá skutečnosti - situování rodinného domu a jeho přístavby. Dle mapy + ortofoto zasahuje pozemek p.č. 386/2 do místní komunikace, rodinný dům leží z části na pozemku p.č. 386/2 a současný přístup na pozemek je přes pozemek cizího vlastníka p.č. 386/1. Rodinný dům je napojen pouze na elektřinu a obecní vodovod, odkanalizování je do žumpy, plyn zaveden není, v obci plyn je zaveden. Původní dům je starý cca 90 roků, přístavba cca 50 roků.

Jde o rodinný dům s částečným podsklepením, přízemní, má částečně využitě podkroví. Konstrukce domu je zděná, zastřešení objektu sedlové s taškovou krytinou, nad částí přístavby ploché zastřešení plechovou krytinou, klempířské konstrukce pozinkované, dřevěná původní okna i dveře. Schodiště dřevěné s nátěrem, podlahy betonové s původním linem. Koupelna v přístavbě bez keramického obkladu, betonová podlaha, ze zařizovacích předmětů vana, umývadlo a bojler. WC v domě pouze suché, chemické. Kuchyně bez obkladu kuchyňské linky, sporák se sklokeramickou deskou. Vytápění kamny na tuhá paliva.

Výměry jednotlivých místností:

podzemní podlaží - chodba	16,20 m ²
- sklep	7,50 m ²
- schodiště	3,00 m ²
přízemí	
- chodba	14,40 m ²
- předsíň	2,10 m ²
- koupelna	4,60 m ²
- obytná kuchyně	23,70 m ²
- pokoj	15,20 m ²
- suché WC	1,10 m ²
- dílna	7,80 m ²
- uhelna	5,70 m ²
podkroví	
- pokoj	18,20 m ² (využíván k sušení prádla)

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Obvyklá cena bude určena porovnáním dle § 2 odst. 1 výše uvedeného zákona. Ocenění je provedeno porovnáním dle cen na trhu nemovitostí.

Výpočet koeficientu vybavení rodinného domu čp. 31

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	50	1,00	1,40
8. Fasádní omítky	C	2,80	50	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	N	4,30	100	1,54	6,62
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	N	3,10	100	1,54	4,77
23. Vybavení kuchyně	N	0,50	100	1,54	0,77
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,86
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9586

Porovnání srovnatelných nemovitostí

lokalita	Užit Pl. m2	Pl. Poz. m2	nabídk. cena Kč	upravená cena Kč k=0,85*)	cena za m2 UP (po korekci vel. poz)	koef vel. obce	koef stavu	koef vybavení a přísluše nství	návrh srovnatel. ceny Kč	Pozn.
Slaná	200	663	1 350 000	1 147 500	5 592	1,00	1,00	0,95	419 642	1*)
Slaná - Nedvězí	180	7 748	999 000	849 150	3 898	1,00	1,00	0,95	292 532	2*)
Benešov	200	2 245	1 290 000	1 096 500	4 546	1,00	0,90	0,95	307 026	3*)
Chuchelna	195	1 290	2 395 000	2 035 750	9 968	1,00	0,90	1,00	708 758	4*)
Bozkov	250	1 053	990 000	841 500	3 093	1,00	1,00	1,00	244 363	5*)
Roprachtice	150	841	1 080 000	918 000	5 807	1,00	0,90	1,00	412 854	6*)
Košťálov	79	1 580	690 000	586 500	5 894	0,95	1,00	0,90	398 088	7*)
Košťálov	120	1 378	1 660 000	1 411 000	10 610	0,95	0,80	0,90	573 322	8*)
celkem	229	2 800	1 742 333	1 480 983	6 176				559 431	
Stavební pozemek	za	1m2	cca	350						
Zeměděls. pozemek		1 m2		20						
Dražba										
Chuchelna	200	546	770 000	770 000	3 763	1,00	1,00	0,90	267 514	**)
Porovnávaná nemovitost										
Slaná	79	371			6 176	1,00	1,00	0,9589	467 705	

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

**) nabídková cena není upravena, jedná se o cenu insolvenčního prodeje

1*) rodinný dům přízemní s vestavěným podkrovím, užitná plocha 200 m2, pozemek 663 m2, v 1. NP 2+1, sklady, dílna, ve 2. NP 5+1, sociální zařízení s WC, garáž, přístřešek na auto, septik, přípojka vody, terasa, stav domu k rekonstrukci

2*) rodinný dům – bývalá zemědělská usedlost, jednopodlažní s částečným podsklepením, sedlová střecha, užitná plocha 180 m2, pozemek celkem včetně zemědělských 7 748 m2, velikost 2+kk, stav před rekonstrukcí, samostatná stodola, objekt zděný, částečně dřevěný původní stav

3*) rodinný dům částečně podsklepený, přízemní s dispozicí 2+1, podkroví s možností vestavby, stav udržovaný, užitná plocha 200 m2, pozemek 2245 m2, garáž, kolna, stodola

4*) rodinný dům s užitnou plochou 195 m2, pozemkem 1290 m2, podsklepený, dvoupodlažní, v 1. NP 2+1, koupelna, WC, komora, ve 2. NP 2 místnosti a 2 komory, WC, s podzemí kotelna s kotlem na TP i elektrokotlem, plyn na hranici objektu, stav udržovaný, zachovalý

5*) rodinný dům o užitné ploše 250 m2, pozemkem 1053 m2, v 1. NP jsou 2 pokoje, chodba a dřevěná přístavba, ve 2. NP jsou 2 pokoje s možností další vestavby, vytápění kotlem na TP,

objekt zděný určený k rekonstrukci

- 6*) rodinný dům o užitné ploše 150 m², pozemku 841 m², přízemní s podkrovím, v 1. NP dispozice 2+1, komora, technická místnost, koupelna, ve 2. NP jsou 3 místnosti a 2 komory, vše v původním stavu, na objektu nová plastová okna, částečně zateplená fasáda, vytápění kotlem na TP s ústředním rozvodem
- 7*) rodinný dům částečně podsklepený, přízemní s podkrovím, užitná plocha domu je 79 m², pozemek 1580 m², dispozičně řešen jako 3+kk, původní část roubená se zděnou přístavbou, koupelna a samostatné WC, půda vhodná k vestavbě, stodola, dílna, sad, v dobrém stavu
- 8*) rodinný dům s užitnou plochou 120 m², pozemkem 1378 m², provedena částečná rekonstrukce, nové omítky, nové podlahy, v 1. NP nová koupelna, dispozice 2+1, komora, ve 2. NP 2 pokoje a půda, garáž pro 2 auta, dobrý stav

Na trhu nemovitostí jsou v současné době v obci Slaná nabízeny dvě nemovitosti rodinných domů. Nabídka v části obce Nedvězí 2*) obsahuje současně velké množství zemědělských pozemků. Pozemky jsou zde oceněny dle obvyklé ceny za zemědělskou půdu. Výsledná cena v přepočtu na užitnou plochu zcela neodpovídá realitě, především však nabídka cílí na jinou skupinu zájemců. Nabídka pod označením 1*) je obdobná co do stavu nemovitosti – je určena rovněž k rekonstrukci, nemovitost se nachází ve stejné obci. Užitná plocha je však cca 2,5 krát větší a plocha pozemku téměř dvojnásobná. V nabídce realit jsou nabízeny v blízkém okolí desítky rodinných domů, k porovnání byly vybrány pouze nabídky, které svým charakterem jsou obdobné. Jde o okolní obce, které buď přímo navazují na Obec Semily (Benešov u Semil, Chuchelna) nebo jejich vzdálenost je do cca 10 km od Semil. Všechny obce mimo obce Košťálov mají do 1 tisíce obyvatel, stejně jako obec Slaná. Tato skutečnost je vyjádřena koeficientem velikosti obce. Dále je zde srovnána cena koeficienty vybavenosti a příslušenství domu i jeho stavu. Průměrné užitné plochy nabídek jsou 229 m², plochy pozemků 2800 m² (pokud není započtena nabídka 2*), tak 1293 m²), nabídkové ceny cca 1742 tis. Kč, upravené ceny koeficientem nabídky pak činí cca 1 481 tis. Kč. Byla zjišťována cena stavebních pozemků v této lokalitě, která se pohybuje kolem 350 Kč/m², zemědělských pozemků 20 Kč/m². Po korekci nabídek na srovnatelnou úroveň velikosti pozemku a přepočtu zjištěné upravené ceny na cenu jednotkovou za užitnou plochu, vychází tato cca 6176 Kč/m². Při této zjištěné průměrné jednotkové ceně, po úpravě koeficientem vybavení, vychází porovnatelná nemovitosti na cca 468 tis. Kč.

Nevýhodou oceňované nemovitosti je situování na okraji komunikace, tvar, velikost a svažitost pozemku, přístup na pozemek, nesoulad zápisu v KN se skutečností. Výhodou je blízkost obce Semily i autobusové zastávky (cca 200 m), nemovitost není napojena na plynovou a kanalizační přípojku, ale v obci je možnost napojení na všechny veřejné inženýrské sítě.

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným faktorům, je jako porovnatelná hodnota nemovitosti rodinného domu č.p. 31 včetně pozemku pč. 36 a 386/2, k.ú. Slaná, navržena jednotková cena 1 m² užitné plochy pod zjištěnou průměrnou jednotkovou cenou, a to v úrovni 5 500 Kč/m². Oceňovaná nemovitost s užitnou plochou 79 m² pak bude mít hodnotu 434 500 Kč, po zaokrouhlení

435 000,- Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

Vlastníci stavby a pozemku: Luděk Havlík, Slaná 31, 512 01 Slaná, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
Milada Lukešová, Slaná 31, 512 01 Slaná, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

Obvyklá cena bude upravena koeficientem vyjadřujícím podílové vlastnictví, $k = 0,8$.
Hodnota nemovitosti po úpravě koeficientem spoluvlastnictví činí 348 000 Kč.

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků dle LV 270:

- | | | |
|-----|---|--------------|
| 1 . | Luděk Havlík, Slaná 31, 512 01 Slaná, vlastnictví: podíl 1 / 2 | 174 000,- Kč |
| 2 . | Milada Lukešová, Slaná 31, 512 01 Slaná, vlastnictví: podíl 1 / 2 | 174 000,- Kč |

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

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

1/2 majetku LV 303 - nemovitosti rodinného domu čp. 31 umístěném na pozemku st. p. č. 36 a pozemku p.č. 36 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku p.č. 386/2 trvalý travní porost, vše zapsané na LV 303, k.ú. Slaná, obec Slaná, okres Semily

uvaleno Zástavní právo exekutorské, nařízena exekuce, vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Tyto právní vady nemají vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

E. ZÁVĚR

S přihlédnutím ke zjištěným skutečnostem je navržena jako možná dosažitelná cena spoluvlastnického podílu 1/2 nemovitostí zapsaných na LV 303, nemovitosti rodinného domu čp. 31 umístěném na pozemku st. p. č. 36 a pozemku p.č. 36 zastavěná plocha a nádvoří a pozemku p.č. 386/2 trvalý travní porost, vše zapsané na LV 303, k.ú. Slaná, obec Slaná, okres Semily, k datu zpracování znaleckého posudku, částka

174 000,- Kč

slovy: Jednostosedmdesátčtyřitisíc Kč

V Praze 1. 11. 2017

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN Katastrálního pro k.ú. Slaná, LV - 303
- kopie katastrální mapy k.ú. Slaná, oblast oceňované nemovitosti
- mapa záplavových území, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace

D. 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. 764-52/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 764-52/17.