

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 742-30/17

O obvyklé ceně objektu čp. 386 - jiná stavba na pozemku p.č. 417/1, objektu výroby bez čp/če na pozemku p.č. 417/2 a p.č. 417/1, včetně všech součástí, pozemků zastavěné plochy a nádvoří p.č. 417/1, 417/2 a 417/3, zapsaných na LV 275, k.ú. Luby I, obec Luby, okres Cheb

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 Josefa Luboše, nar. 2. 8. 1981, bytem Přátelství 2049/8, 350 02 Cheb

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 17. 7. 2017 znalecký posudek vypracovala:

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

Počet stran: 6 včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 5. 8. 2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně objektu čp. 386 - jiná stavba na pozemku p.č. 417/1, objektu výroby bez čp/če stojící na pozemku p.č. 417/2 a 417/1, včetně všech součástí, pozemků zastavěné plochy a nádvoří p.č. 417/1, 417/2 a 417/3, zapsaných na LV 275, k.ú. Luby I, ulice Revoluční 386, 351 37 Luby

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Nemovitosti zapsané na LV 275
Adresa předmětu ocenění:	Revoluční 386 351 37 Luby
LV:	275
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Cheb
Obec:	Luby
Katastrální území:	Luby I
Počet obyvatel:	2 147

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 17. 7. 2017 za přítomnosti vlastníka nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, k.ú. Luby I, ze dne 10.7.2017, LV 275
- kopie katastrální mapy k.ú. Luby I, oblast oceňované nemovitosti
- prohlídka nemovitosti a fotodokumentace pořízená na místě
- část projektové dokumentace z roku 1976
- skutečnosti zjištěné na místě
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby a
pozemku: Luboš Josefi, Přátelství 2049/8, 350 02 Cheb, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Ostatní doklady a dokumentace byly obstarány znalkyní. Tak jak byly nemovitosti shledány, odpovídají předloženým podkladům. Jde o objekt autodílny umístěný v původním výrobním objektu podniku KARNA Luby a dlouhodobě nevyužitého provozně administrativního objektu, který společně s vnitřním dvorem patřil tomuto podniku. Stáří nemovitosti cca 100 roků. Pan Josefi Luboš, který je vlastníkem nemovitosti, je insolvenčním dlužníkem. Nemovitosti na LV 275 získal na základě Smlouvy kupní ze dne 3.3.2004, právní účinky vkladu práva ke dni 8.3.2004, V-1033/2004-402.

7. Celkový popis nemovité věci

Autodílňa je umístěna poblíž centra obce Luby, v ulici Revoluční čp. 386. Obec Luby má přes dva tisíce obyvatel, nachází se nedaleko hraničního přechodu Luby – Wernitzgrün vzdáleného 4 km, obec Wernitzgrün je pak od obce vzdálena 5 km. Vzdálenost do Chebu je cca 25 km, do Karlových Varů 50 km. V obci je základní vybavenost, veškeré inženýrské sítě, autobusová a železniční doprava. Obec Luby se skládá z vlastní obce, jeho částí jsou Horní a Dolní Luby a Opatov. Je zde obecní úřad, finanční a stavební úřad. Luby spadají do Karlovarského kraje.

Oceňované nemovitosti jsou součástí bývalého „areálu“ patřícímu podniku KARNA Mariánské Lázně jako provozovna KARNA Luby. Jednalo se o výrobní dílny (šicí dílny) na pozemku p.č. 417/2, provozní objekt administrativy s kotelnou a sociálním zařízením na pozemku p.č. 417/1 a přístavek na pozemku p.č. 417/3, který je špatném stavebně technickém stavu, de facto na odstranění. Původní stáří budov je cca sto roků, nemovitosti jsou napojeny na veřejné inženýrské sítě mimo plynu.

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.

Objekt výroby bez čp. na pozemku p.č. 417/2 a p.č. 417/1

Jedná se o zděný dvoupodlažní objekt půdorysu do písmene "L", rozměry zastavěné plochy cca 10 m x 20 m a téměř kolmá část má rozměr cca 6 m x 15 m. Objekt je cca 100 roků starý, několik roků bez provozu, čemuž odpovídá stavebně technický stav. Na části je ploché zastřešení, na části objektu pultové zastřešení, krytina ze živičných pásů. Na betonové podlaze je PVC, původní kotel na tuhá paliva je demontován, rozvody ústředního vytápění pouze na části objektu, okna původní dřevěná dvojí, původní rozvody, dnes nefunkční. Je zde místnost WC s umývadlem, rovněž v dezolátním stavu. V roce 1978 bylo vydáno stavební povolení na přístavbu nákladního výtahu, před cca 13 roky byl modernizován vjezd do objektu. Omítky interiéru i exteriéru jsou místy opadané. Objekt byl napojen na veřejné sítě mimo plynu. Objekt je před celkovou rekonstrukcí.

Zastavěná plocha / užitná podlahová plocha cca	290 m ² / 465 m ²
Plocha pozemku/ dvora cca	783 m ² / 320 m ²
Stáří stavby	100 roků

Objekt čp. 386 - jiná stavba na pozemku p.č. 417/1

Jedná se o zděný dvoupodlažní objekt s vestavbou podkrovní, půdorysně je objekt do písmene

"L", rozměry zastavěné plochy cca 8,5 m x 11 m a cca 6,5 x 5 m. Na užší část navazuje jednopodlažní přístavba se sedlovým zastřešením o rozměru cca 5 x 5 m. Tato část je totálně zdevastovaná. Objekt přístavku stojící na pozemku p.č. 417/3 není dále pro svůj stavebně technický stav pro porovnání započítán.

Přístup do nemovitosti předloženými schody, ke kterým je přístup přes pozemek cizího vlastníka. Dle výpisu z KN není přístup ošetřen věcným břemenem. Pozemek p.č. 1651/3, přes který je přístup do oceňovaného objektu, je rovněž zatížen exekucí.

Objekt je původního stáří, cca 100 roků, masivní zděné konstrukce, zastřešení taškovou krytinou, prostor po bývalé kotelně prázdný, zdivo částečně zdevastované, do objektu zatéká. Objekt není dlouhodobě užíván, je odpojena elektřina, byl napojen na veřejné sítě mimo plynu. Objekt je před celkovou rekonstrukcí.

Zastavěná plocha / užitná podlahová plocha cca
Stáří stavby

126 m² / 300 m²
100 roků

Porovnání srovnatelných nemovitostí

lokalita	Užit. Pl. m ²	Pl. Zahr. m ²	Nabídk. cena Kč	upravená cena Kč k=0,85*)	koef stavu	koef vel. UP	koef vel. poz.	návrh ceny Kč	pozn.
Luby	836	9193	1 500 000	1 275 000	0,90	0,90	0,65	671 288	1*)
Plesná	1750	1328	3 990 000	3 192 000	0,50	0,70	0,94	1 050 168	2*)
Plesná	1350	988	900 000	765 000	0,80	0,80	0,96	470 016	3*)
Skalná	652	341	3 675 000	3 123 750	0,70	1,10	1,02	2 453 393	4*)
průměr	1013	2963	2 516 250	2 088 938				1 161 216	
Pozemky				Kč/m ²					
Luby	2058		112	95					
Porovnávaná nemovitost									
Luby	765	783							

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

1*) - bývalá vila s administrativní budovou a rozsáhlými pozemky 9193 m², dvoupatrová podsklepená zděná vila má zastavěnou plochu 198 m², sloužila jako administrativní budova, je určena k rekonstrukci, má opravenou fasádu, napojení na vodu a elektřinu, bývalá vila je dvoupodlažní, má 326 m², sklad dřeva má zastavěnou plochu 685 m², areál je oplocen, k budovám příjezd po vlastní betonové komunikaci

2*) - výrobní areál vč. kanceláří, skladů, garáží, správní budovy, v roce 2007 prošel areál rekonstrukcí - plastová okna, dřevěné zárubně včetně dveří, sociální zařízení, střecha, v roce 2012 nové střechy na výrobních a skladových objektech, areál plně funkční, vybaven strojní technologií pro truhlářskou a nábytkářskou výrobu vč. rozvodu stlačeného vzduchu, odsávání, sušičky dřeva, lakovny, pásového katru, vlastní studna a septik, vytápění celého areálu dvojicí kotlů na biomasu, plynová přípojka na hranici objektu, stav dobrý

3*) - výrobní hala a skladový prostor situován podélně příjezdové komunikace v Plesné, pozemek 988 m², budova zděná 50 x 10 m, 3 nadzemní podlaží, budova napojena na elektřinu, vodovod a kanalizaci, má vlastní studnu, stav dobrý

4*) - výrobní hala s administrativními prostory a bytem 2+kk o výměře 60 m², s garáží, zahrada, nyní je zde výrobní a sklad textilů, objekt má novou fasádu, plastová okna, betonovou taškovou krytinu, napojen na vodovod, a kanalizaci, plynovodní přípojka na hranici pozemku, vytápění elektrickými přímotopy, stav dobrý

Na trhu nemovitostí je v současné době přímo v obci Luby nabízena k prodeji výrobní hala bývalé pily s administrativní budovou a rozsáhlými pozemky přes 9 tis. m². Budova je před rekonstrukcí. Nabídková cena je 1 500 tis. Kč, po úpravě koeficientem nabídky bude činit 1275 tis. Kč. Po úpravě dalšími koeficienty porovnatelných nemovitostí by posuzovaná nemovitost měla hodnotu cca 671 tis. Kč.

V nejbližším okolí se nabízí další tři nemovitosti, dvě přímo na hranici s Německem v obci Plesná, jedna v obci Skalná, části Starý Rybník, která je od hraničního přechodu vzdálena cca 4 km. Výrobní areál (reprezentant č. 2*) je po celkové rekonstrukci, reprezentant č. 4*) pak prošel modernizačními úpravami fasády, střechy, výměny oken. Nabídkové ceny včetně všech poplatků se pohybují od 900 tis. do 3 990 tis. Kč. Po úpravě za „nabídkovou cenu“ a odpočty za poplatky se pak ceny pohybují od 765 tis. do 3 192 tis. Kč, po úpravě dalšími koeficienty porovnatelných nemovitostí by se posuzovaná nemovitost pohybovala od 470 tis. Kč do 2 453 tis. Kč. Průměrné užitné plochy nabízených nemovitostí činí cca 1000 m² a průměrné plochy pozemků pak téměř 3000 m², bez reprezentanta č. 1*), který je atypický, je pak průměrná plocha pozemku 886 m². Posuzovaná nemovitost má menší užitnou plochu i plochu pozemku, než jsou plochy průměrné. Koeficienty je pak dále upravena cena porovnávaných nemovitostí, co do stavu stavebně technického, velikosti nemovitostí, k situování nemovitostí v obcích, ale i samotných obcí, například dostupnosti do sousedního Německa, atp., v neposlední řadě je přihlédnuto k přístupu do nemovitosti čp. 386 přes pozemek cizího vlastníka. Rovněž byla zjišťována cena stavebního pozemku v dané obci. Tato se pohybuje okolo 95 Kč/m² plochy. Tato cena se pak promítla při použití koeficientu velikosti pozemku.

S přihlédnutím ke všem faktorům ovlivňujícím cenu nemovitosti, je jako porovnatelná hodnota nemovitosti objektu čp. 386 - jiná stavba na pozemku p.č. 417/1, objektu výroby bez čp/če na pozemku p.č. 417/2 a p.č. 417/1, pozemků zastavěné plochy a nádvoří p.č. 417/1, 417/2 a 417/3, k.ú. Luby I, navržena jako nejvhodnější cena provozního areálu přímo v obci Luby, upravená příslušnými koeficienty, tj. po zaokrouhlení

670 000 Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

Vlastník stavby a
pozemku:

Luboš Josefi, Přátelství 2049/8, 350 02 Cheb, vlastnictví: výhradní

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

majetek na LV 275 - objekt čp. 386 - jiná stavba na pozemku p.č. 417/1, objekt výroby bez
čp/če na pozemku p.č. 417/2 a p.č. 417/1, včetně všech součástí, pozemků
zastavěné plochy a nádvoří p.č. 417/1, 417/2 a 417/3, zapsaných na LV 275,
k.ú. Luby, obec Luby, okres Cheb I

uvaleno Zástavní právo smluvní, Zástavní právo soudcovské, Zástavní právo exekutorské,
zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu a nařízena exekuce. Tyto právní vady nemají
vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

Zjištěná obvyklá cena 670 000 Kč

slovy: Šestsetšedesát tisíc Kč

V Praze 5. 8. 2017

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN pro k.ú. Luby I, LV 275
- kopie katastrální mapy k.ú. Luby I, 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. 742-30/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 742-30/17.