

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3146-1.15/20

o obvyklé ceně nemovité věci budovy občanské vybavenosti čp 34 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 4 a pozemkových parcel zahrad p.č. 173, 178/1, 181/1 v k.ú. Vrchoslav, obec Krupka, okres Teplice

Objednavatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenčí CITY TOWER v.o.s.
insolvenční dlužník: Pavel a Jitka Křížovi
Hvězdova 1716/2b
Praha 4

Účel znaleckého posudku:

určení možně dosažitelné obvyklé ceny nemovité věci budovy občanské vybavenosti čp 34 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 4 a pozemkových parcel zahrad p.č. 173, 178/1 a 181/1 v k.ú. Vrchoslav, obec Krupka, okres Teplice 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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. podle stavu ke dni 17.2.2020 znalecký posudek vypracoval:

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4

Počet stran: 9 včetně titulního listu, 4 příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 24.6.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

určit obvyklou cenu nemovité věci budovy občanské vybavenosti čp 34 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 4 a pozemkových parcel zahrad p.č. 173, 178/1 a 181/1 v k.ú. Vrchoslav, obec Krupka, okres Teplice

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	budova občanské vybavenosti čp. 34 včetně příslušenství na pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. St. 4 a pozemkových parcel zahrad p.č. 173, 178/1 a 181/1 v k.ú. Vrchoslav obec Krupka, okres Teplice
Adresa předmětu ocenění:	1. máje 34 417 41 Krupka
LV:	2749
Kraj:	Ústecký
Okres:	Teplice
Obec:	Krupka
Katastrální území:	Vrchoslav
Počet obyvatel:	12 697

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.6.2020 za přítomnosti insolvenčního dlužníka pana Pavla Kříže.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN KÚ Teplice ze dne 20.2.2020 pro k.ú. Vrchoslav LV 2749 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- kopie katastrální mapy k.ú. Vrchoslav v lokalitě oceňované nemovitosti v M 1:1000
- prohlídka se zaměřením provozní budovy občanské vybavenosti, pozemků, venkovních úprav
- skutečnosti a informace získané na místě samém
- pořízená fotodokumentace provozní budovy občanské vybavenosti exteriéru a interiérů, pozemku neužívaného v jednom funkčním celku
- předchozí cizí znalecký posudek z roku 2019
- provedená analýza trhu pro dané druhy užívání nemovité věci v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Pavel, [REDACTED] a Jitka, [REDACTED] Křížovi

ve SJM

6. Dokumentace a skutečnost, místopis

K provedení ocenění nemovité věci provozní budovy čp. 34 označené jako občanská vybavenost na pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. St. 4 a dalších pozemkových parcel zahrad p.č. 173, 178/1 a 181/1 předložil objednatel posudku jen geodetické podklady. Veškeré dostupné informace o nemovité věci byly získány prohlídkou a zaměřením nemovité věci a dále studiem územního plánu města Krupka. Insolvenční dlužník nemovitou věc již neužívá.

Stáří provozní budovy občanské vybavenosti není možno jednoznačně určit, nejsou k dispozici původní materiály - stavební doklady. Prohlídkou základních nosných konstrukcí se dá uvažovat, že

spodní budova s klenutými stropy v podzemí i přízemí mohla být postavena počátkem 19. století, horní budova byla dle vyjádření insolvenčního dlužníka postavena v letech 1938 - 1939, stáří tedy 110/80/ let. Ke spodní stavbě byla někdy před 50 lety provedena podélná přístavba u zadní stěny budovy s pultovým zastřešením.

Obsahem provozní budovy občanské vybavenosti jsou tři části. V přízemním podlaží je restaurace se třemi lokály, zázemím a soc. vybaveností pro zaměstnance a hosty. V podzemí jsou dvojce prostory sklepů sloužících nejvíce právě restauraci jako sklady surovin. V 1. patře je hotelová část s 9 pokoji s vlastním soc. zařízením a opět zázemí /prádlo, místnost ohřevu teplé vody/. V druhé části 1. patra je jedna bytová jednotka o velikosti 3+1 s kanceláří. V podkroví s přístavbou je druhá bytová jednotka o velikosti 4+1.

Insolvenční dlužníci získali nemovitou věc do vlastnictví na základě Kupních smluv z let roku 1995 a 2006. Od té doby probíhaly na objektu dílčí rekonstrukční zásahy ve všech částech, v přízemí zařízení restaurace/podlahy z keramické dlažby, soc. zařízení pro hosty/. V 1. patře byla rekonstruována hotelová část do současné podoby před cca 9 lety/ výstavba pokojů lehkými příčkami, každý pokoj s vlastním soc. vybavením spočívající v umyvadlu, sprše na vaničce a WC míse, keramické obklady a dlažby. Byt v 1. patře byl vybudován před cca 6 lety. Podobně tak i byt v podkroví rozléhající se na obě strany domu tedy i do přístavby.

U spodního štítu bylo na cizím pozemku vybudováno parkoviště s opěrnými zdmi z betonových bloků a dřevěná terasa pro venkovní sezení restaurace. Tato zařízení nejsou oceňována.

Provozní budova je napojena na všechny inž. sítě, přípojka vodovodu je do objektu zavedena dvakrát, kanalizace svedena do městské kanalizace vedené v komunikaci avšak přes cizí pozemek pod spodním štítem budovy. Stavební dokumentace provozní budovy není k dispozici. Bylo proto provedeno detailní zaměření ploch prostor a místností skutečného stavu. Provozní budova byla jak již uvedeno zpřístupněna za pomoci insolvenčního dlužníka.

Prohlídkou bylo zjištěno, že pozemková parcela zast. plochy p.č. St. 4 tvoří s provozní budovou čp 34 a vším příslušenstvím jednotný funkční vlastnický celek. Budova je provozní dle vyhl.č. 501/2006 Sb. protože víc na 1/2 užitné plochy je určena provozním účelům, dvě bytové jednotky tento stav nezvrátí. Zpracovatel posudku pořídil fotodokumentaci /viz. příloha/. Pozemková parcela je v územním plánu města Krupka začleněna jako občanské vybavení ostatní/OV/

Mimo pozemkovou parcelu zastavěné plochy p.č. St. 4 jsou ve vlastnictví insolvenčního dlužníka ještě tři pozemkové parcely zahrad, které tvoří jednotný funkční celek užívaný celek s provozní budovou čp. 34. Jde o pozemkové parcely rozprostírající se nad provozní budou obč. vybavenosti do svahu celého okolí v kolmém směru na uliční čáru. Pozemek je možno napojit na inž. síť města končící jednak před spodní hranicí pozemku /vodovod/ a jednak v ulici 1. máje. Celé území těchto parcel je v územním plánu města Krupka zařazeno do změny V8 a jsou určeny jako rezerva pro výstavbu rodinných domů/RD/. Dle těchto kritérií bude pozemek i oceněn.

Prohlídkou nemovité věci bylo zjištěno, že provozní budova obč. vybavenosti čp 34 a pozemku je umístěna na západním okraji města v obytné zóně, v okolí rodinné domy původní výstavby podél výjezdové komunikace 1. máje na Dubí a Teplice. Vstup a příjezd na pozemek je přímo z této komunikace, pozemkové parcely zahrad jsou přístupné po místní nezpevněné cestě vedoucí podél horního štítu provozní budovy. Nemovitá věc je ze dvou stran sousedící s rodinnými nemovitými věcmi rodinných domů a to i přes ulici 1. máje. Totéž zásadně platí i pro pozemkové parcely zahrad. Nemovitá věc provozní budovy obč. vybavenosti je postavena jako samostatná na vlastním řadovém vnitřním pozemku jen minimálně přesahující zastavěnou plochu stavby.

Na pozemku zastavěné plochy jsou provedeny jen betonové opěrné zídky podél zadní fasády budovy a západního štítu. Ostatní venkovní úpravy jsou na cizím pozemku/ parkoviště s opěrnými zdmi,

dřevěná pergola pro venkovní sezení restaurace/. Přípojky inž. sítí jsou vedeny z ulice 1. máje do podzemí budovy. Pozemkové parcely zahrad jsou na spodní hranici oploceny dřevěným laťovým plotem, vrata a vrátka stejného provedení na sloupech z betonových bloků. Oplocení ostatních hranic zahrad zejména z pletiva.

V blízkém okolí nemovité věci je dostupná základní infrastruktura, vyšší v centru města. Město Krupka je napojeno na okolí po silnici s napojením na dálnici D8 i státní silnici 8 v Teplicích. Železnice pak regionálního významu. V nejbližším okolí okolí vesnice jen místního významu, větší pak Dubí, Chlumec, Chabařovice a statutární města Teplice a Ústí nad Labem.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Celkový popis oceňované nemovité věci

Provozní budova obč. vybavenosti čp 34 na p.p.č. St. 4

Nález:

Jde o ocenění provozní budovy obč. vybavenosti s názvem „U žida“ obsahující převážně restaurační a hotelové prostory, jsou obsaženy i dvě bytové jednotky.

Provozní budova je částečně podsklepena ve dvou prostorách, je o dvou nadzemních podlažích, v části podkroví je jedna z bytových jednotek. Budova je obdélníkového půdorysu s přístavbou u zadní fasády. Budova je zděná tradiční o masivních nosných zdech, stropy jsou nad sklepy klenuté a rovný nespalný, nad podlažímí rovné trémové s rovným podhledem, v bytech s podhledy SDK. Schody jsou nespalné kamenné. Zastřešení je sedlové a pultové na přístavbě, krytina plechová šablonová, klempířské konstrukce úplně z Pz. Vnější hladké štukové omítky původní bez zateplení s nátěrem, na uliční straně sokl obložen keramickou dlažbou. Vstupní dveře do budovy dřevěné náplňové s prosklením. Okna dřevěná zdvojená do hlavní uliční fasády, v bytech pak plastová. Dveře různého provedení - hladké bílé v zázemí, dřevěné náplňové v restauraci, hladké dýhované v hotelové části, hladké s ozdobami, v podkrovním bytě původní náplňové do dřevěných zárubní. Podlahy v přízemí budovy prakticky všude z keramických dlažeb, jen jeden lokál s podlahou prkennou, v hotelové části všude koberce i na chodbě, v bytech plovoucí plastové a koberce. Keramické dlažby a obklady ve všech potřebných místnostech s mokřým provozem /kuchyně, šatny, soc. vybavenost restaurace i bytů/. V budově běžné štukové omítky s malbou. Vnitřní příčky v hotelové části i v bytech mimo původních nosných zdí jsou lehké ze SDK. Vytápění objektu je několikeré, přízemí na plynový kotel a kamna s ohřevem vody, vytápění I. patra ele. přímotopy, byt v podkroví ústřední kotlem na elektro. Teplá voda zajišťována centrálně pro hotel a kuchyni plynovými agregáty, v bytech lokálně. Napojení na inž. již zmíněno - úplně.

Výměra: /užitná plocha/

Užitná plocha místností a prostor budovy byla zjištěna zaměřením laserovým měřidlem. Z důvodu obsaženosti se do posudku uvádějí již jen celkové výměry dle jednotlivých užívaných prostor a bytů.

- podzemí - sklepy ve dvou prostorách
59,59 m²

- přízemí - restaurace a tech. a soc. zázemí	258,91 m ²
- 1. patro - hotelová část se zázemím	185,69 m ²
- byt 3+1	95,46 m ²
- podkroví a přístavba	
- byt 4+1	91,42 m ²

Výměra komunikačních prostor, sklepů krácena koef. 0,500, podkrovní místnosti se šikmými stropy pak koef. 0,800..

2. Výpočet obvyklé ceny, metoda ocenění - zdůvodnění

Provozní budova obč. vybavenosti čp. 34

Obvyklá cena předmětné nemovité věci bude určena porovnáním dle § 2 odst.1 zákona na základě provedené srovnávací statistiky - analýzy trhu v daném místě a současném čase.

Jelikož je provozní budova s byty užívána ke třem druhům užívání, byla provedena cenová analýza nabídek prodeje těchto způsobů užívání samostatně. Pro každý z druhů užívání bylo shledáno dostatečné množství porovnatelných nabídek až na restaurační provoz, kde byly shledány jen dvě nabídky. Samostatně také byla provedena cenová statistika nabídek pro pozemkové parcely zahrad oceňovaných jako pozemky stavební /viz. dříve územní plán Krupky/. Dále viz. porovnávací tabulka:

lokalita	výměra/m ² /	nabízená cena/tis. Kč/	cena plochy /Kč/1m ² /
ubytovací zařízení /hotely, penziony/			
Moldava	594	8 200	13 804
„-“	1 180	25 000	21 186
Bystrany	800	3 900	4 876
Osek, Tovární	295	7 075	23 983
Osek, Tyršova	1 200	13 000	10 833
cena			14 936
restaurace			
Teplice, Jankovcova 90		1 150	12 777
Zabrušany	1 087	6 300	5 795
cena			9 286
byty			
Teplice			
Jankovcova	90	1 150	12 778
A. Jiráska	81	2 340	28 889
Teplice	93	4 290	46 133
U hadích lázní	87	2 600	29 885

cena	29 421
------	--------

pozemek

Krupka

Vrchoslav, Slunečná

2007

845

Krupka 659

1 670

-"- 550

1 180

Uničín, Polní 2 028

1 520

-"- 1 479

1 100

Krupka, Vrchoslav

Slunečná 1 591

911

Krupka 1 533

906

cena	1 161
------	-------

Potom:

- ubytovací zařízení /hotel, penzion/

185,69 m² * 14.936,- Kč/m² =

2,773.466,- Kč

- restaurace

318,50 m² * 9.286,- Kč/m² =

2,957.591,- Kč

-byty

186,88 m² * 29.421,- Kč/m² =

5,498.196,- Kč

Provozní budova obč. vybavenosti čp 34 na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 4 je
11,229.253,- Kč

Pozemek

Pozemková parcela zastavěné plochy je cenově součástí výpočtu obvyklé ceny provozní budovy. Pozemkové parcely zahrad se oceňují již jako pozemky stavební určeny změnou územního plánu města pro výstavbu rodinných domů.

Výměry:

zahrada p.č. 173 230 m²

-"- 178/1 1 112 m²

-"- 181/1 789 m²

celkem	2 131 m ²
--------	----------------------

Výpočet:

2.131m² * 1.161,- Kč/m² =

2,474.091,- Kč

Nemovitá věc celkem	13,703.344,- Kč
---------------------	-----------------

Prohlídkou nemovité věci byl současně zjištěn stavebně technický stav celého objektu ale i jednotlivých prostor dle jejich druhu užívání. V daném stavebně technickém stavu není nemovitá věc schopna provozování. V provozních prostorách je demontováno vybavení, jsou zachována jen sociální zařízení, v hotelové části není nábytek pokojů, v bytových jednotkách není kuchyňské vybavení, podlahové krytiny..... Objekt je odpojen od médií - voda, plyn, elektro. Z tohoto důvodu se

výše určená cena na základě porovnání upraví cca o 10 %, potom:
13,703.344,- Kč * /1,00-010/ =

12,333.010,- Kč

Dále se takto určená obvyklá cena nemovité věci porovnatelnou metodou se upraví z důvodu, že shledané ceny jsou ceny pouze z nabídek prodeje nemovitých věcí jak provozních tak i pozemků. Dále je třeba brát v úvahu i náklady spojené s prodejem a převodem nemovité věci tj. provize, poplatky, právní služby a úkony, daně a konečně i možná smluvní dohody stran obchodu. Vzhledem ke stavu nemovitosti, místu položení, napojení na inž. sítě, vlastnické struktury, celkovému prostředí v regionu v našem případě o 15 % /celorepublikový průměr rozdílu mezi cenou nabídkovou a skutečně dosaženou při uzavření kontraktu je pro rodinné domy 15%/ . Potom:

12,333.010,- Kč * /1,0-0,15/ =

10,483.058,- Kč

Obvyklá cena nemovité věci celkem

10,483.058,- Kč

C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Insolvenční dlužníci Pavel a Jitka Křížovi jsou jedinými vlastníky v SJM oceňované nemovité věci provozní budovy občanské vybavenosti čp. 34 na pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. St. 4 a pozemkové parcely zahrad p.č. 173, 178/1 a 181/1 v k.ú. Vrchoslav, obec Krupka, okres Teplice. Proto nebude obvyklá cena nemovité věci z tohoto důvodu optimalizována pro tržní prostředí /ne menšinový podíl vlastnictví/.

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o nemovité věci provozní budovy občanské vybavenosti čp 34 atd. v k.ú. Vrchoslav, obec Krupka, okres Teplice bylo zjištěno, že mimo toto insolvenční řízení jsou na nemovitou věc uvalena zástavní práva soudcovská, z rozhodnutí správního orgánu a exekutorská a četná exekuční řízení v různých stádiích vývoje. Tyto právní závady nemají vliv na výši určené obvyklé ceny nemovité věci.

Zpracovatel ocenění obvyklou cenou proto navrhuje po provedení předchozího výpočtu na základě porovnání, aby obvyklá cena nemovité věci provozní budovy občanské vybavenosti čp. 34 včetně příslušenství a pozemkových parcel zahrad p.č. 173, 178/1 a 181/1 v k.ú. Vrchoslav, obec Krupka, okres Teplice byla určena ke dni podání znaleckého posudku a po zaokrouhlení na částku

10,480.000,- Kč

tj. slovy: desetmilionůčtyřistaosmdesát tisíc korun českých

Seznam příloh

- výpis z KN KÚ Teplice ze dne 20.5.2020 pro k.ú. Vrchoslav LV 2749 včetně uvedení nabývacích titulů a jiných právních skutečností
- informační mapa položení města Krupka a okolí
- kopie katastrální mapy k.ú. Vrchoslav v M 1:1000 v lokalitě nemovité věci
- fotodokumentace

Popis fotodokumentace

- 1/provozní budova obč. vybavenosti čp 34 - nárožní pohled na spodní štít a uliční fasádu
2/ -,- - pohled na horní štít a uliční fasádu
3/pozemkové parcely zahrad ze spodní přístupové strany

restaurace v přízemí

4/- 6/ prostory lokálů restaurace

7/- 8/ kuchyně restaurace

9/-10/ šatna a soc. zařízení personálu

11/-14/ dvojce sociální zařízení hostů restaurace

hotelová část v 1. patře

15/ vybavení hotelového pokoje

16/ sociální zařízení hotelového pokoje

byt v 1. patře

17/ obývací pokoj s kuch. koutem /není vidět, za příčkou/

18/ - 19/ pokoje bytu

20/ koupelna

21/ záchod

22/ kancelář

23/ prostor ohřívačů vody se záchodem

byt v podkroví a přístavbě

24/ kuchyně

25/ obývací pokoj

26/ pokoj v přístavbě

27/ koupelna v přístavbě

28/ záchod v přístavbě

V Praze 24.6.2020

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4



E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 8.6.1983, pod č.j. Spr. 968/83, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3146-1.15/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3146-1.15/20.





C D
E F

27 Zatec 15 Lovosice

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 km





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27



28