



CENA OBVYKLÁ

Stanovení tržní hodnoty nemovitosti

**Budova bydlení č.p.187 s pozemkem st.p.č.208
S vedlejší stavbou bez č.p/č.e na st.p.č.208
Katastrální území Lubenec, obec Lubenec, okres Louny**

Objednavatel posudku: IKT INSOLVENCE v.o.s.
Palackého 389/7 , 301 00 Plzeň
KSUL 69 INS 16276/2011-A-19

Účel posudku: Odhad ceny obvyklé
zákona č.151/1997/Sb o oceňování majetku a

Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni 10.04.2012.

Ocenění vypracoval: Ing. Ivana Zounarová
Nad Svahem 8,140 00 Praha 4-Krč

Ocenění obsahuje 24 stran textu včetně titulního listu a příloh .

V Praze dne 10.04.2012

Podklady pro ocenění:

- 1/ Výpis z katastru nemovitostí LVč.146 pro k.ú.a obec Lubenec, okres Louny ze dne 23.01.2012
- 2/ Místní šetření 03.04.2012 za účasti Mgr.Karla Touscheka
- 3/ Usnesení KSCB 27 INS 14710/2011-A-31 z 16.12.2011
- 4/ Územní plán obce Lubenec
- 5/ Nabídka obdobných nemovitostí v místě
- 6/ Zákon č.151/1997 Sb o oceňování majetku
- 7/ Kopie katastrální mapy

Datum provedení místního šetření 03.04.2012
Ocenění nemovitostí je provedeno ke dni **10.04.2012**

Nález

Jedná se o ocenění budovy bydlení č.p.187 s vedlejší stavbou kolny bez č.p./č.e. s pozemkem st.p.č.208 situované při komunikaci Pražská na jihovýchodním kraji obce Lubenec na okrese Louny.

Obec Lubenec se nachází v okrese Louny, kraj Ústecký. Karlovy Vary jsou západním směrem vzdáleny cca 35 km, Hlavní město Praha je východním směrem vzdáleno cca 80 km. Obec má nad jeden tisíc pětiset stálých obyvatel a prochází jí silnice č.6 E 48 z Prahy do Karlových Varů.V obci je zastávka železnice.

Budova č.p.187 je soliterní budova , v době místního šetření dlouhodobě neužívaná.
Dle dispozice a podle počtu sociálních zařízení se zde nacházely tři byty.
Budova není prohlášením vlastníka rozdělena na bytové jednotky.

Ke stavbě nebyly předloženy žádné podklady týkající se stáří a jejího vzniku nebo trvání.
Doba výstavby hlavního objektu je odhadována na rok cca 1950, ke kterému byla v pozdějších letech , pravděpodobně na začátku 70.let minulého století, přistavěna přístavba jihozápadním směrem. Asi v roce 2008 byla provedena oprava krovu a vyměněna střešní krytina, včetně klempířských konstrukcí, osazení hromosvodu a parotěsné folie nad sedlovou střechou původního objektu.

Ke dni ocenění je objekt neužívaný, vybydlený, po nájedzu „sběračů kovů „.
Dlouhodobě není stavba užívaná, ani na ní není dlouhodobě prováděna běžná údržba a opravy.
Většina kovových prvků, rozvodů a instalací je vytrháno, odřezáno a demontováno.
(demontovaný kotel na ústřední topení,odřezané rozvody a radiátory, demontován el.boiler, vytrhané rozvody el., rozbité a demontované zařizovací předměty, vysazené a odnesené vnitřní dveře). Objekt je uzavřený, do objektu nezatéká. Patrná je vlhkost v 1.PP.
Zjevné statické vady nejsou zřejmé.

Na rohu jižní a západní hranice pozemku stojí objekt zděné kolny.

Pozemek st.p.č.208 , v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří, má výměru 1.096 m².

Občanská vybavenost v místě úplná. Přístup z veřejné komunikace.

V místě možnost napojena na kompletní IS.
Nemovitost na ně není napojena.

Z tržního hlediska pozitiva

- Okolí domu dle územního plánu určené k výstavbě rodinných domů
- Možnost napojení na kompletní inženýrské sítě

Negativa

- Dlouhodobě neužívaná, neudržovaná a vybydlená stavba
- U hlavní frekventované silnice č.6 E48
- V sousedství provozního areálu
- Vysoké náklady na případnou rekonstrukci

Výměry a obsah

1/Objekt bydlení č.p.187

Budova č.p.187 v katastru vedená jako objekt bydlení je zděná částečně podsklepená stavba , patrová se sedlovou střechou s patrovou přístavbou s plochou střechou.
V místě sedlové střechy podkroví stavebně neupravené s možností půdní vestavby.

Ke stavbě nebyly předloženy žádné podklady týkající se stáří a jejího vzniku nebo trvání.
Doba výstavby hlavního objektu je odhadována na rok cca 1950, ke kterému byla v pozdějších letech , pravděpodobně na začátku 70.let minulého století, přistavěna přístavba jihozápadním směrem. Asi v roce 2008 byla provedena oprava krovu a vyměněna střešní krytina, včetně klempířských konstrukcí, osazení hromosvodu a parotěsné folie nad sedlovou střechou původního objektu.

Ke dni ocenění je objekt neužívaný, vybydlený, ani na něm není dlouhodobě prováděna běžná údržba a opravy. Z objektu zůstaly zachovány pouze prvky dlouhodobé životnosti s patřičným opotřebením (základy, nosné zdivo, stropy, schodiště, střecha). Prvky krátkodobé životnosti jsou dožilé nebo chybí (rozvody a instalace, okna, vnitřní dveře, sociální centra, kuchyně, povrchy podlah) .

Základy betonové bez izolací nebo s dožilými izolacemi, zdivo cihelné na cihlu plnou v tl 0,45 m, střecha sedlová dřevěná trámová nad původní stavbou, parotěsná folie, krytina tašková, plochá nad přístavbou s krytinou z pozinkovaného plechu, klempířské konstrukce kompletní, hromosvod osazen, omítky vnitřní i vnější dvouvrstvé štukové místy otlučené a opadané, okna dřevěná špaletová, vnitřní dveře do ocelových zárubní, část chybí, vrata dřevěná otvíravá, rozvody vody, kanalizace a el. chybí, podlahy betonové s keramickou dlažbou a PVC, rozvody ústředního topení chybí, radiátory demontovány.

Dispozice :

1.PP – sklep, kotelna

1.NP 3x pokoj, kuchyň, koupelna,WC, garáž, schodiště, chodba, vstup do sklepe

Mezanin – 2x pokoj s WC na chodbě 1.NP

2.NP 3xpokoj,kuchyň,koupelna s WC, chodba, komora se vstupem do podkroví

Podkroví stavebně neupravené s možností půdní vestavby

Výměry

Zastavěná plocha

RD č.p.187	Výměra
1.NP 10,40x17,10=	177,84 m ²
Zastavěná plocha objektu č.p 187	177,84 m²

Obestavěný prostor

RD č.p.187	Výměra
1.PP 10,40x10,10x3,00=	315,12 m ³
1.NP+2.NP 10,40x17,10x5,90=	1.049,25 m ³
Zastřešení 10,40x10,10x2,90/2=	152,31 m ³
Obestavěný prostor objektu č.p 187 celkem	1.516,68 m³

Vybavení objektu

Druh konstrukcí	zastoupení v %	komentář
Základy a zemní práce	100 %	betonové s dožilou izolací
Svislé konstrukce	90 %	cihelné zdivo na cihlu plnou
Vodorovné konstrukce	80 %	chybí zastropení podkroví
Konstrukce střechy	100 %	sedlová a rovná
Krytina střechy	100 %	tašková a pozinkovaný plech
Klempířské konstrukce	70 %	svody pozinkovaný plech chybí parapety
Úpravy vnitřních povrchů	50 %	část chybí, otlučené
Úpravy vnějších povrchů	50 %	dožilé nebo chybí
Vnitřní obklady	0 %	dožilé nebo chybí
Schody	90 %	železobetonové
Dveře a vrata	30 %	vstupní dožilé, ostatní chybí
Okna	100 %	dřevěné špaletové původní
Povrch podlah	30 %	keramická dlažba, PVC dožilé
Vytápění	10 %	vyřezané původní ústřední
El.instal.vč.bleskosvodu	0 %	vytrhané, zcizené
Vnitřní vodovod	10 %	vytrhané
Vnitřní kanalizace	10 %	vytrhaná, nefunkční
Vnitřní plynovod	0 %	chybí
Ohřev teplé užitkové vody	0 %	chybí
Vybavení kuchyní	0 %	chybí
Vnitřní hyg.zař.vč.WC	20 %	chybí nebo rozbité
Ostatní vnitř.vybavení	0 %	chybí
Vybavení	50,00 %	

Opotřebení

Stáří původní objekt cca	1950
Přístavba cca	1970
Opotřebení ke dni ocenění	80,00 %

Poznámka :

Vzhledem ke stavu objektu je na zvážení, zda objekt rekonstruovat nebo provést demolici. Náklady na rekonstrukci bývají vyšší než na demolici a výstavbu objektu nového, který je ostaven v souladu s požadavky na konkrétní účel užívání.

2/ Vedlejší stavba kolny bez č.p./č.e na st.p.č.208

Budova zděné kolny se nachází na jihozápadním rohu pozemku.

Stavba je přízemní, nepodsklepená zděná z betonových tvárnic s pultovou střechou, konstrukce dřevěná, krytina tašková, místy chybějící tašky, klempířské konstrukce chybí, podlaha hlinitá a betonová, omítky ze 60% chybí, částečně štukové dvouvrstvé, strop chybí, okna jednoduchá do ocelových rámu, vrata dřevěná dožilá, do objektu nejsou zavedeny žádné instalace a rozvody.

Ke stavbě nebyly předloženy žádné podklady týkající se stáří a jejího vzniku nebo trvání.

Odhadem je stavba kolny ze 60.let minulého století.

Stavebně technický stav kolny je zhoršený, není patrná běžná údržba ani opravy.

Výměry

Zastavěná plocha

kolna	Výměra
1.NP 12,30x5,15=	63,35 m ²
Zastavěná plocha kolny	63,35 m²

Obestavěný prostor

Kolna	Výměra
1.NP 12,30x5,15x1,80	114,02 m ³
Zastřešení 12,30x5,15x1,50/2=	47,51 m ³
Obestavěný prostor kolny celkem	161,53 m³

Opotřebení

Stáří původní objekt cca	1960
Opotřebení ke ní ocenění vzhledem k výše uvedenému činí	80,00 %

3/ Pozemek

Předmětem ocenění je pozemek st.p.č.208 v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha nádvoří o výměře 1.096 m² zastavěný stavbou objektu bydlení č.p.187 a vedlejší stavbou kolny. Pozemek je rovinný, oplocený ze tří stran. Severovýchodní hrance není oplocena.

Na pozemku 6 vzrostlých jehličnatých stromů, jedna bříza a švestka.

Předmětný pozemek sousedí s frekventovanou komunikací č.6 E48 spojující Prahu a Karlovy Vary. Za předmětným pozemkem je nově otevřená lokalita schválená platným územním plánem Lubence k výstavbě rodinných domů. Tato lokalita bude kompletně zasilovaná s veřejnou přístupovou komunikací.

Pozemek

	Výměra
St.p.č.208 zastavěná plocha a nádvoří	1.096 m²

Ocenění

1/Věcná hodnota

Věcná hodnota je hodnota reprodukční stavby (je rovna nákladům na pořízení stavby nové) snižená o přiměřené opotřebení. Cena věcná vychází z jednotkové ceny z cenové soustavy ÚRS. ÚRS je ucelený systém informací, metodických návodů a postupů stanovení ceny stavebního díla. Slouží jako zdroj informací o cenách materiálů, výrobků a stavebních prací. K této hodnotě se připočítává cena pozemků a tím se ve věcné hodnotě projeví poloha nemovitosti.

Poznámka :

Vzhledem ke stavu objektu je na zvážení, zda objekt rekonstruovat nebo provést demolici. Náklady na rekonstrukci staršího objektu bývají vyšší než na demolici a výstavbu objektu nového.

Budovu v současném stavu není možno užívat.

Věcná hodnota nemovitosti zapsané na LV č.146 k.ú.Lubeneč

Obestavěný prostor objekt bydlení č.p.187	1.516,58 m3
Jednotková cena dle ÚRS m3 obestavěného prostoru u netykových bytových domů zděných	4.851,- Kč/m3
Reprodukční hodnota stavby (cena stavby nové)	1.516,58 m3x4.851,- Kč/m3= 7.356.930,- Kč
Chybějící konstrukce	50%
Opotřebení	80 %
Věcná hodnota stavby ke dni ocenění	7.356.930,- Kčx0,50x0,20= 735.693,- Kč
Věcná hodnota kolny	50.000,- Kč
Jednotková cena pozemku zastavěného bez možnosti dalšího využití	100,- Kč/m2
Hodnota pozemku	1.096 m2x100,- Kč/m2= 109.600,- Kč
Věcná hodnota nemovitosti	895.293,- Kč
Věcná hodnota nemovitosti (zaokrouhleno)	900.000,- Kč

2/ Ocenění podle jmenovité hodnoty

Ocenění podle jmenovité hodnoty vychází z částky, která je zřejmá.

Lokalita za předmětnou nemovitostí byla platným územním plánem rozparcelována a pozemky jsou určeny k výstavbě rodinných domů s možností připojení na kompletní inženýrské sítě s veřejnou přístupovou komunikací. Pozemky se rozprodávají za cenu 960,- Kč/m2.

V případě demolice objektu

Demoliční náklady odhadem	200.000,- Kč
Cena pozemku z porovnání (u sinice)	950,- Kč/m2
Výměra pozemku	1.096 m2
Hodnota věcná	950,- Kč/m2x1.096 m2-200.000,- Kč=841.200,- Kč
Věcná hodnota nemovitosti (zaokrouhleno)	850.000,- Kč

3/ Provnávací hodnota

Pro stanovení ceny obvyklé nemovitosti (tržní hodnoty) je použita porovnávací hodnota obdobných nemovitostí v místě k datu ocenění .

Nabídkové ceny jsou většinou nadhodnoceny , uskutečněný prodej bývá zpravidla nižší.

Při stanovení ceny obvyklé je potřeba vzít v úvahu i situaci spojenou se situací na trhu , kde je patrný pokles cen nemovitostí a výrazně snížený objem uskutečněných obchodů.

V důsledcích výše uvedeného je v současné době značný převis nabídky nad poptávkou.

Porovnání aktuální nabídky obdobných nemovitostí v místě

– podrobně viz příloha , zdroj S reality

1/ nabídka prodej bývalé zemědělské usedlosti se stodolou v obci Lubenec v části Dolní Záhoří, okres Louny, užitná plocha 300 m ² , pozemek 4.814 m ² , stav budov před rekonstrukcí. Prodej z konkursní podstaty . Nabídka z 3/2012. Obdobná nemovitost, shodná poloha, větší pozemek	400.000,- Kč
2/ nabídka RD 5+1 Lubenec , ulice Pražská, pozemek 3.500 m ² , napojení na plyn a veřejnou kanalizaci. Nabídka z 1/2011 Menší stavba, možné okamžité užívání, větší pozemek	1.190 000,- Kč
3/ nabídka dva rodinné domy, obec Vesce, 3+1 a příprava na vestavbu druhého, pozemek 399 m ² , oploceno, studna v místě V nabídce od 4/2012, možnost okamžitého užívání jednoho domu.	1.100.000,- Kč
4/ nabídka k prodeji pozemku k výstavbě rodinného domu na jiho východním okraji Lubence, výměra 1.441 m ² .kompletní inženýrské sítě, veřejná příjezdová komunikace. Jedná se o rozparcelované území za předmětnou oceňovanou nemovitostí.V nabídce 1/2012	(960,- Kč/m ²)1.384.000,- Kč
Porovnávací hodnota	850.000,- Kč

Rekapitulace

Věcná hodnota nemovitosti	900.000,- Kč
Ocenění dle jmenovité hodnoty	850.000,- Kč
Porovnávací hodnota	850.000,- Kč
Cena obvyklá nemovitosti	850.000,- Kč

Závěr

Cena obvyklá budovy bydlení č.p.187 s pozemkem st.p.č.208 s vedlejší stavbou bez č.p/č.e na st.p.č.208 zapsaných na LV č.146 katastrální území Lubenec, obec Lubenec, okres Louny činí :

850.000,- Kč

Slovy : **Osmsetpadesáttisíc** Korun českých

Poznámka :

1/ **cena obvyklá stanovena bez ohledu na omezení vlastnického práva v odstavci C zapsaného na LV č.146 pro k.ú., obec Lubenec, okres Louny**
- nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji,
zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu FÚ v Podbořanech, zástavní právo smluvní ve prospěch QI investiční společnosti, a.s.

Datum : 10.04.2012 Praha

Ocenění vypravovala
Ing.Ivana Zounarová
Koncesní listina evid.č.:310004-113910
Ze dne 3.4.2002
Pro Oceňování majetku pro věci nemovité

Ing.Ivana Zounarová

Přílohy

- 1 / LV č.146 pro k.ú.a obec Lubenec
- 2 / Kopie katastrální mapy
- 3/ Územní plán obce Lubenec
- 4/ Usnesení KSCB 27 INS 14710/2011-A-31 z 16.12.
- 5/ Nabídka obdobných nemovitostí v místě
- 6/ Fotodokumentace