

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 324-07/2018

o ceně obvyklé rodinného domu č.p. 47 na pozemku p.č. 4 a pozemků p.č. 4, p.č. 4/5, p.č. 11, p.č. 12, p.č. 962/10 v k.ú. Svojek, okres Semily, včetně příslušenství

Objednatel:

JUDr. Petr Moravec
Pod Hybšmankou 3090/28
150 00 Praha 5

Účel ocenění:

pro účely insolvenčního řízení, jednací číslo: KSPH 70 INS 16781/2017-A-9

Zhotovitel:

Ing. Eva Valentová
znalec z oboru ekonomika, odvětví: ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí
U Smaltovny 4
170 00 Praha 7

Datum, k němuž je majetek oceněn: 20.02.2018

Praha, dne: 28.05.2018

Tento znalecký posudek obsahuje 7 listů včetně příloh a předává se ve 2 vyhotoveních

1. NÁLEZ

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Vlastník majetku:

Svoboda Petr, Dr. Horákové 47, Poděbrady II, 29001 Poděbrady

Adresa majetku:

Svojek č.p. 47

Kód katastrálního území:	761150
Název katastrálního území:	Svojek
Kód obce:	577561
Název obce:	Svojek
Počet obyvatel obce:	175
Datum stanovení počtu obyvatel:	01.01.2017
Kód okresu:	CZ0514
Název okresu:	Semily
Název kraje (oblasti):	Liberecký kraj (Severovýchod)
Název státu:	Česká republika
Poloha v obci:	Okolí centra do 500m
Časové koeficienty:	ČSÚ

Podklady:

Výpis z katastru nemovitostí ze dne 12.1.2018, originál

Informace vlastníka nemovitosti

Poznátky z místního šetření

Místní šetření:

Konané dne 20.2.2018 za přítomnosti pana Svobody

Popis a účel:

Jednopodlažní rodinný domek z počátku minulého století je nepodsklepený bez vestavěného podkroví.

Celkový stav je zhoršený, bez pravidelné údržby, v obývacím pokoji známky statického narušení obvodové zdi.

Konstrukčně:

svislé konstrukce zděné, střecha sedlová, střešní krytina z eternitových šablon, okna dřevěná špaletová, podlahy dřevěné nebo dlažba. Dům je napojen na obecní vodovod, kanalizace ani septik není, elektroměr je odpojen. Vytápění kamny na pevná paliva, ohřev vody el. bojlerem

Dispozičně:

veranda, garáž, komora, koupelna, WC, kuchyně a pokoj

Dopravní dostupnost dobrá, občanská vybavenost v Lomnici nad Popelkou nebo Semilech

Břemena, závazky, zatížení nemovitosti:

viz výpis z KN

Záplavové území:

Nemovitost se nenachází v záplavovém území

2. POSUDEK**Seznam oceňovaných objektů**

M.1.1. Rodinný dům

M.1.2. Pozemky

M.1.1. Rodinný dům**Věcná hodnota**

Věcná hodnota je uvedena informativně.

Metoda ukazatelová

Zatřídění:

JKSO: 803 60

Domky rodinné jednobytové

SKP: 46.21.11.00

Domy jednobytové a dvoubytové

Materiálová charakteristika: zděné z cihel, tvárnic, bloků

Zastavěná plocha (m²)

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m ²
Zastavěná plocha	7.00*16.00+2.90*4.40+2.00*3.30	131,36

Zastavěná plocha celkem: **131 m²****Podlahová plocha (m²)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem m ²
Podlahová plocha	2.5*5.1+2.5*3.6+3.3*8.4+2.6*5.1+2.1*4.7	72,60

Podlahová plocha celkem: **73 m²****Výkaz výměr (m³ obestavěného prostoru)**

Popis	Výpočet / komentář	Celkem
Výkaz výměr	131.6*2.30+7.00*3.90/2*16.00	521,08

Celkem: **521,08 m³ obestavěného prostoru****Výpočet reprodukční ceny:**Základní hodnota: 4 188 Kč/m³ obestavěného prostoruHodnota po mat. charakteristice: 4 479 Kč/m³ obestavěného prostoru

Koeficient úpravy základní hodnoty:

Zařízení staveniště 1,0240

Územní vlivy 1,0280

Mezisoučet - A 1,0520

Časový koeficient 1,1620

Celkem 1,0520 * 1,1620 = 1,2224

Výpočet: 4 479 * 1,2224 = 5 475

Výchozí hodnota jednotková: 5 475 Kč/m³ obestavěného prostoru

Výpočet: 5 475 * 521,08 = 2 852 913

Výchozí hodnota celková: 2 852 913 Kč

Úprava výchozí hodnoty: strukturou stavebních dílů

Název stavebního dílu	Podíl 1	Hodnota (Kč)	Koef	Podíl 2	RC (Kč)
Základy a zemní práce	11,341	323 549	1,0000	12,105	323 549
Svislé konstrukce	19,798	564 820	1,0000	21,132	564 820
Stropy a podhledy	5,711	162 930	1,0000	6,096	162 930
Konstrukce střechy	8,429	240 472	1,0000	8,997	240 472
Krytina střechy	5,107	145 698	1,0000	5,451	145 698
Klempířské konstrukce	1,208	34 463	1,0000	1,289	34 463
Vnitřní omítky	3,377	96 343	1,0000	3,605	96 343
Vnější omítky	4,338	123 759	1,0000	4,630	123 759
Vnitřní obklady	1,153	32 894	1,0000	1,231	32 894
Vnější obklady	1,428	40 740	1,0000	1,524	40 740
Schodiště	2,306	65 788	0,0000	0,000	0
Dveře	3,295	94 003	1,0000	3,517	94 003
Okna	2,801	79 910	1,0000	2,990	79 910
Podlahy obytných místností	2,801	79 910	1,0000	2,990	79 910
Podlahy ostatních místností	3,899	111 235	1,0000	4,162	111 235
Vytápění	3,679	104 959	1,0000	3,927	104 959
Elektroinstalace	2,169	61 880	1,0000	2,315	61 880
Bleskosvod	0,549	15 662	1,0000	0,586	15 662
Vnitřní vodovod	2,608	74 404	1,0000	2,784	74 404
Zdroj teplé vody	1,895	54 063	1,0000	2,023	54 063
Vnitřní plynovod	0,988	28 187	0,0000	0,000	0
Vnitřní kanalizace	2,691	76 772	1,0000	2,872	76 772
Vybavení kuchyně	0,988	28 187	1,0000	1,055	28 187
Vybavení koupelny	3,515	100 280	1,0000	3,752	100 280
WC	0,906	25 847	1,0000	0,967	25 847
Ostatní	3,020	86 158	0,0000	0,000	0
Celkem	100,000	2 852 913	0,9369	100,000	2 672 780

Koeficient úpravy výchozí hodnoty: 0,9369
 Výpočet: $2\,852\,913 * 0,9369 = 2\,672\,780$
 Reprodukční cena celková: **2 672 780 Kč**
 Výpočet: $2\,672\,780 / 521,08 = 5\,129,3084$
 Reprodukční cena jednotková nezaokr.: 5 129,3084 Kč/m³ obestavěného prostoru
 Reprodukční cena jednotková: 5 129 Kč/m³ obestavěného prostoru
Výpočet věcné hodnoty:
 Míra opotřebení: 50,000 %
 Výpočet: $2\,672\,780 * (1 - 0,50000) = 1\,336\,390$
 Věcná hodnota: **1 336 390 Kč**

Rodinný dům - celkem:

Reprodukční cena	2 672 780 Kč
Věcná hodnota	1 336 390 Kč

M.1.2. Pozemky

Číslo	Popis	Plocha (m ²)
p.č. 4	zastavěná plocha a nádvoří	137,00
p.č. 4/5	trvalý travní porost	256,00
p.č. 11	trvalý travní porost	678,00
p.č. 12	trvalý travní porost	33,00
p.č. 962/10	ostatní plocha, ostatní komunikace	269,00

Plocha (m²): 1 373,00

Porovnávací hodnota majetku

Pro porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti, nabízené na realitních portálech.

Porovnávací metoda byla zvolena jako hlavní metoda pro stanovení ceny obvyklé

Věc nemovitá č. 1

Prodej rodinného domu 100 m², pozemek 381 m² Kruh, okres Semily
595 000 Kč

Prodej rodinného domku v obci Kruh. Současná dispozice 1+kk. Domek je ve stavu prováděné rekonstrukce, v podkroví je možnost vybudovat další obytné prostory. Dům se nachází v klidné podkrkonošské obci s veškerou občanskou vybaveností. Vhodné k trvalému bydlení i rekreaci. V blízkosti přírody, možná turistika, lyžování.

- Celková cena: 595 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Před rekonstrukcí
- Poloha domu: Samostatný
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Typ domu: Přízemní
- Podlaží: 1
- Plocha podlahová: 100 m²
- Plocha pozemku: 381 m²
- Parkování: 1
- Rok rekonstrukce: 2014
- Voda: Místní zdroj
- Topení: Lokální tuhá paliva
- Odpad: Septik
- Elektřina: 120V, 230V, 400V



Věc nemovitá č. 2

Prodej rodinného domu 90 m², pozemek 349 m² Stará Paka, okres Jičín
650 000 Kč

Prodej rodinného domu 2+1, s pozemkem 349m², umístěného v centrální části obce Ústí u Staré Paky. Dům postaven kolem roku 1920, celkově v původním stavu, potřeba jej modernizovat. Poslední rekonstrukce proběhla kolem roku 1990, kdy byla rekonstruována střecha včetně krytiny (eternit). Zavedena el.energie 230/400, voda z obecního vodovodu, odpady svedeny do jímky (kanalizace na hranici pozemku), plynový přípojka na pozemku. Vytápění lokálně kamny na tuhá paliva. Dispozice: 1.NP – obývací pokoj, kuchyně s jídelnou, vstup, chodba, vstup do garáže, garáž, 2x sklad paliv, suché WC + koupelna, sklípek; podkroví – pokoj + půda vhodná pro vestavbu dalšího pokoje. Zahrada je oplocená, terén pozemku rovinatý. Jedná se o velmi slunné místo na kopci. Parkování přímo na pozemku, přístup po asfaltové komunikaci. Výborná dostupnost do Nové Paky nebo Lomnice nad Popelkou. Vzhledem k dostupnosti Českého ráje a Krkonoš, vhodné i k rekreačním účelům.

- Celková cena: 650 000 Kč za nemovitost
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Před rekonstrukcí
- Poloha domu: Samostatný
- Typ domu: Přízemní
- Podlaží: 2
- Plocha pozemku: 349 m²
- Rok rekonstrukce: 1990
- Voda: Dálkový vodovod
- Topení: Lokální tuhá paliva
- Plyn: Plynovod
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Elektřina: 230V, 400V
- Doprava: Vlák, Silnice, Autobus



Věc nemovitá č. 3

Prodej rodinného domu 70 m², pozemek 1 130 m² Bystrá nad Jizerou, okres Semily
950 000 Kč

Nabízíme k prodeji rodinný dům v krásném a klidném prostředí obce Bystrá nad Jizerou. Dům má novou střechu, izolaci základů a vlastní biočiističku, dále je připojen na obecní vodovod. V přízemí jsou tři velké místnosti a prostorná koupelna s toaletou. Podkroví je vhodné k vestavbě. Částečně připraveno. Další tři místnosti jsou ve sklepě. Parkování možné na silnici nebo nedaleko na vlastním pozemku. V obci je obchod a hostinec. Dům je v dosahu lyžařských středisek. V místě jsou chovatelé koní. Vzdálenost do větších měst: Semily 5 km, Jilemnice 12 km, Harrachov 30km, Špindlerův Mlýn 30km.

- Celková cena: 950 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Dobrý
- Poloha domu: Samostatný
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Typ domu: Přízemní
- Podlaží: 2 včetně 1 podzemního
- Plocha podlahová: 75 m²
- Plocha pozemku: 1130 m²
- Sklep: 55 m²
- Parkování: 1
- Rok rekonstrukce: 2000
- Voda: Dálkový vodovod
- Topení: Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické
- Odpad: ČOV pro celý objekt
- Elektřina: 120V, 230V, 400V



Věc nemovitá č. 4

Prodej rodinného domu 148 m², pozemek 361 m² Staropacká, Nová Paka
899 000 Kč

Prodej rodinného domu se zahradou, Nová Paka: Nemovitost v původním stavu. V 1 NP je kuchyně a 3 pokoje, koupelna s WC, a technické zázemí. V 2 NP jsou 2 pokoje a 4 půdní prostory. Koupelna je nově vybudována, připravena na WC, umyvadlo, sprchový kout, vanu. Dům je na pojen na plynovod, veřejný vodovod a kanalizaci plus je na zahradě studna s pitnou vodou. Dům je zděný a prostorný. Jsou udělané nové rozvody vody a odpadu, částečně elektřiny. Dům je částečně podsklepen. Za domem jsou kolny. Zahrada je 217 m² a zastavěná plocha 148 m². Občanská vybavenost a dostupnost je velmi dobrá.

- Celková cena: 899 000 Kč za nemovitost
- Stavba: Cihlová
- Stav objektu: Před rekonstrukcí
- Poloha domu: Samostatný
- Umístění objektu: Klidná část obce
- Typ domu: Patrový
- Podlaží: 2 včetně 1 podzemního
- Plocha podlahová: 148 m²
- Plocha pozemku: 361 m²
- Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod
- Topení: Lokální plynové, Lokální tuhá paliva
- Odpad: Veřejná kanalizace
- Elektřina: 230V
- Doprava: Vlák, Autobus
- Komunikace: Asfaltová



základní údaje k nemovitosti					
	nemovitost 1	nemovitost 2	nemovitost 3	nemovitost 4	oceňovaná
lokalita	Kruh	Ústí u Staré Paky	Bystá nad Jizerou	Nová Paka	Svojeck
typ RD	volný	volný	volný	volný	volný
nabídková cena Kč	595 000	650 000	950 000	899 000	
koeficient redukce nabídkové ceny	0,85	0,85	0,85	0,85	
cena po redukcí Kč	505 750	552 500	807 500	764 150	
podlahová plocha	100	90	70	148	73
výměra pozemku	381	349	1 130	361	1 373
podlaží	1	1	1	1	1
plyn	ne	ano	ne	ano	ne
veřejný vodovod	ne	ano	ano	ano	ano
veřejná kanalizace	ne	ano	ČOV	ano	ne
stav nemovitosti	před rekonstrukcí	před rekonstrukcí	po částečné rekonstrukci	před rekonstrukcí	před rekonstrukcí
materiál	cihla	cihla	cihla	cihla	cihla
výběr reprezentanta					
koeficient polohy	1,00	1,00	1,05	1,10	
koeficient vybavenosti - inženýrské sítě	1,00	1,10	1,05	1,10	
koeficient opotřebení	1,00	1,00	1,00	1,00	
koeficient přístupu k nemovitosti	1,00	1,00	1,00	1,00	
koeficient velikosti nemovitosti	1,00	1,00	1,00	1,05	
koef. velikosti pozemku	0,90	0,90	1,00	0,90	
Cena odvozená	562 000	558 000	732 000	668 000	630 000

Porovnávací hodnota: 630 000 Kč

Závěrečná analýza

Reprodukční cena [Kč]	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]
2 672 780	1 336 390	0	630 000

Silné stránky nemovitosti:

Poměrně velký pozemek

Slabé stránky nemovitosti:

Nemovitost před rekonstrukcí, se známkami vlhkosti, obec bez občanské vybavenosti

Tržní hodnota: 650 000 Kč

Souhrnná rekapitulace

Název majetku	Věcná hodnota [Kč]	Výnosová hodnota [Kč]	Porovnávací hodnota [Kč]	Tržní hodnota [Kč]
1.	1 336 390	0	630 000	650 000

Věcná hodnota

1 336 390 Kč

Jedemiliontřístatřicetšesttisícřístadevadesát korun českých

Výnosová hodnota

Nebyla použita

Porovnávací hodnota

630 000 Kč

Šestsetřicettisíc korun českých

Tržní hodnota

650 000 Kč

Šestsetpadesáttisíc korun českých

3. ZÁVĚR

Cílem znaleckého posudku bylo stanovit cenu obvyklou rodinného domu č.p. 47 na pozemku p.č. 4 a pozemků p.č. 4, p.č. 4/5, p.č. 11, p.č. 12, p.č. 962/10 v k.ú. Svojek, okres Semily, včetně příslušenství, LV 142 ke dni 20.2.2018

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedených metod ocenění pro stanovení obvyklé ceny k uvedenému datu, je tato stanovena ve výši

650 000,- Kč

Slovy: Šestsetpadesáttisíc korun českých

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná Rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 19. prosince 2012,č.j. Spr 4037/2012 pro obor ekonomika, odvětví: ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí.

Znalkyně prohlašuje, že si je vědoma, v souladu s ustanovením § 127 a) Sb. občanského soudního řádu v platném znění, následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek je zapsán pod poř.č. 324-07/2018 znaleckého deníku.

V Praze dne 28.5.2018

Ing. Eva Valentová

4. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

Fotodokumentace