

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1251 / 35 / 2015

Předmět posudku :

Obvyklá hodnota nemovitostí tj. dům č.p. 219 na pozemku st.p.č. 284 včetně příslušenství, st.p.č. 284, p.p.č. 687/2 a 690/3, vše v k.ú. a v obci Lampertice, okres Trutnov



Objednatel posudku : DRS IMMO a.s.
IČ: 262 85 011
Lazy VII 5583
760 01 Zlín

Účel posudku : Zjištění obvyklé hodnoty nemovitostí pro převod vlastnictví

Předpis pro ocenění : Zákon č.151/1997 Sb., v platném znění o oceňování majetku a prov. vyhl. č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb.

Posudek vypracoval : Ing.Tomáš Voborník, znalec, Lomní 365, 541 01 Trutnov

Posudek obsahuje : 32 strany včetně titulní strany, přílohy č.1 až č.5 předává se ve dvou vyhotoveních objednavateli

Datum šetření : 14.9.2015 Posudek ke dni : 14.9.2015 Vypracováno dne: 24.10.2015

Podpis znalce :

Výtisk č.



Trutnov, 24. října

2015

Vážené dámy a pánové,

dokončil jsem znalecký posudek nemovitostí :

obvyklá hodnota nemovitostí, tj. dům č.p. 219 na pozemku st.p.č. 284 včetně příslušenství, st.p.č. 284, p.p.č. 687/2 a 690/3, vše v k.ú. a v obci Lampertice, okres Trutnov

–

Účelem znaleckého posudku bylo zjistit obvyklou hodnotu předmětného majetku ke dni 14.9.2015. Je mi známo, že výsledky práce budou použity pro stanovení hodnoty nemovitostí pro převod vlastnictví.

Na základě znaleckého posudku jsem toho názoru, že obvyklá hodnota nemovitostí činí k datu ocenění :

765. 000 Kč

Podrobná zpráva, která popisuje metodiku zjišťování hodnoty, shrnuje všechny potřebné údaje, předkládá rozbor a závěry hodnocení, je přiložena.

Ú v o d

Předmětem znaleckého posudku jsou nemovitosti tj. dům č.p. 219 na pozemku st.p.č. 284 včetně příslušenství, st.p.č. 284, p.p.č. 687/2 a 690/3, vše v k.ú. a v obci Lampertice, okres Trutnov

1. N á l e z

- 1.1. **Spisový materiál - neobsazeno**
- 1.2. **Stavební povolení a kolaudační rozhodnutí**
 - 1.2.1. Stavební povolení a kolaudační rozhodnutí na objekt č.p.219 na mé vyžádání nebylo předloženo
- 1.3. **Projektová dokumentace**
 - 1.3.1. Ověřená projektová dokumentace na výstavbu objektu, popřípadě projektová dokumentace stávajícího stavu objektu č.p.219 na mé vyžádání nebyla předložena
- 1.4. **Ostatní podklady**
 - 1.4.1. Výpis z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 880 pořízený nahlížením do katastru nemovitostí dálkovým přístupem, 3 listy A4
 - 1.4.2. Snímek mapy katastru nemovitostí pořízený nahlížením do katastru nemovitostí dálkovým přístupem, 1 list A4
 - 1.4.3. Kupní smlouva a smlouva o věcném břemenu ze dne 4.5.2000, mezi VUD s.p., Jančukovými, Hrdlovičem a Švejdarovou, 3 listy A4
 - 1.4.4. Fotodokumentace 26 ks
 - 1.4.5. Mapa obec Lampertice, 1 list A4
 - 1.4.6. Místní šetření ze dne 14.9.2015
 - 1.4.7. Objednávka ze dne 18.8.2015, 1 list A4
 - 1.4.8. Vlastní databáze a databáze nabídek realitních kanceláří
 - 1.4.9. Zákon č.151/1997 Sb., v platném znění o oceňování majetku

a prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb.

1.5. **Místní šetření**

Místní šetření se uskutečnilo dne 14.9.2015. Na mé vyžádání nebyly předloženy žádné další podklady, které by měly vliv na ocenění nemovitosti. Byla provedena potřebná zaměření nemovitosti ve výše uvedeném zadání. Jednání se zúčastnili :

Tomáš Harvan - zástupce insolvenčního správce

Gartnerová Radka - spoluvlastník nemovitostí

Ing.Tomáš Voborník - zpracovatel posudku

1.6. **Popis nemovitosti**

Posuzovaná nemovitost č.p. 219 se nachází na mírně svažitém pozemku na okraji nepravidelné bytové a rekreační zástavby obce Lampertice. Je přístupná vlevo z asfaltové komunikace ve směru Trutnov - Lampertice. Ztížené základové podmínky - hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu (místní vodoteč). Negativní účinky okolí nejsou. Docházková vzdálenost od zastávky veřejné dopravy je příznivá. Objekt je napojen vrchním rozvodem na el.energii a veřejný vodovod. Není napojen na plyn, telefon a na veřejnou kanalizační síť - pouze na trativod.

Omezení užívání pozemku 690/3 - věcné břemeno chůze a jízdy pro st.p.č. 120/2. Nemovitost má omezení vlastnického práva - zástavní právo smluvní a rozhodnutí o úpadku.

1.7. **Stavby**

1.7.1. **Objekt č.p. 219**

Jedná se o stavbu zděnou, samostatně stojící, pravidelného obdélníkového tvaru se sedlovou střechou, nepodsklepenou, má jedno nadzemní podlaží s částečně využitým podkrovím. Ke dni ocenění objekt nebyl trvale užíván spoluvlastníky nemovitosti. Určení stavby podle účelu jejího užití - rodinný dům.

Dispoziční řešení :

1.NP - chodba, schody na půdu, 3 pokoje, spíž, WC, koupelna, ze dvou pokojů schodiště do podkroví (nepropojené)

Podkroví - pokoj, neuzavřený prostor a půda

Konstrukce a vybavení :

Základy jsou kamenné a betonové s dožitou vodorovnou izolací. Obvodové konstrukce je zděná, podkroví provedeno v sádkokartonu. Stropní konstrukce je polospalná s rovným podhledem. Střecha sedlová vaznicové soustavy s krytinou ze živichných šindelí. Klempířské

konstrukce plastové - žlaby, svody, parapety chybí. Vnitřní omítky vápenné, z části opadané, fasáda vápenná a dřevěné obklady. Vnitřní keramické obklady na WC a v koupelně, v kuchyni chybí. Vnitřní dřevěné obklady. Schody na půdu betonové, do podkroví dřevěné bez zábradlí. Dveře dřevěné náplňové a hladké plné a ze 2/3 prosklené do ocelových zárubní, okna dřevěná a plastová zdvojená. Podlahy obytných místností - betonová mazanina. Podlahy ostatních místností - betonová mazanina a keramická dlažba, PVC a volně položené a koberec. Vytápění je kamny na pevné palivo, el. přímotopné na WC. Elektroinstalace zavedena, bleskosvod není proveden. Rozvod studené, teplé vody je proveden, zdroj TUV - el. bojler. Objekt není napojen na plyn. Vybavení kuchyně chybí. Konstrukce navíc nejsou, nadstandardní vybavení není.

Chybějící vybavení kuchyně neodpovídá hygienickým normám. Chybějící zábradlí na schodišti snižuje bezpečnost objektu. Vlivem nefunkčnosti vodorovné izolace dochází ke stálému kapilárnímu vztlínání zemní vlhkosti z podloží a k zvyšování zasolování zdiva 1.NP. Krystalizací solí na fasádě dochází k výkvětům a tím k poškozování omítek. Do objektu zatéká - skvrny na stropě (viz foto). Chybějící bleskosvod snižuje požární bezpečnost objektu. Výše uvedený technický stav odpovídá stáří a vnitřnímu vybavení objektu, svědčí o přístavbě, částečné rekonstrukci cca před 10 lety a velmi zanedbané údržbě.

2. METODA OCEŇOVÁNÍ

Teorie zjišťování hodnoty nemovitostí

Stanovení hodnoty nemovitostí se provádí podle následující metody :

- Metoda dle cenových předpisů
- Metoda zjištění hodnoty v místě a čase obvyklé porovnávacím způsobem

2.1. Metoda dle cenových předpisů

Použití metody dle zákona č.151/1997 Sb. v platném znění o oceňování majetku a prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb..

2.2. Porovnávací metoda

Metoda je založena na srovnání hodnoty předmětných nemovitostí s nemovitostmi

obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

3. Posudek

3.1. Metoda dle cenových předpisů

3.1.1. Stavby

3.1.1.1. Objekt č.p. 219

Výměry pro ocenění - zastavěná plocha :

$$1.NP : (11,10 * 5,60) + (11,10 * 4,20) = 108,78 \text{ m}^2$$

Výměry pro ocenění - obestavěný prostor :

$$1.NP : ((11,10 * 5,60) + (11,10 * 4,20)) * 2,97 = 323,08 \text{ m}^3$$

$$\text{Podkroví a půda : } (11,10 * 5,60) * (0,82 + (2,11 : 2)) + (11,10 * 4,20) * (0,13 + (0,93 : 2)) \\ = 144,29 \text{ m}^3$$

Celkem : 467,37 m³ < 1 100 m³

Charakter objektu :

Objekt je zděný, se šikmou střechou, nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží s částečně využitým podkrovím \Rightarrow určení stavby podle účelu jejího užití - typ „A“ rodinný dům.

Objekt je dokončený, obestavěný prostor menší než 1 100 m³, na pozemcích ve funkčním celku se nenachází stavba k podnikání, základní cena je uvedena v příloze č.24, tabulce č.1. Ocenění je provedeno porovnávacím způsobem s přihlédnutím k odbornému odhadu při místním šetření. Technický stav odpovídá stáří a vnitřnímu vybavení objektu, svědčí o o přístavbě, částečné rekonstrukci cca před 10 lety a velmi zanedbané údržbě.

Index trhu $I_T = 0,846$ a index polohy $I_P = 1,010$. Výše technického a morálního opotřebení nemovitosti odpovídá indexu konstrukce a vybavení $I_V = 0,395$. Index omezujících vlivů pozemku $I_o = 0,950$.

Údaj o stáří objektu se nedochoval. Na objekt nebyla na mé vyžádání předložena ověřená dokumentace ani písemný doklad, ze kterého by bylo možné určit stáří objektu. Určuji jej proto odborným odhadem při místním šetření.

3.1.1.2. Vedlejší stavba - dílna

Charakter objektu :

Jedná se o dřevěný objekt vedle rodinného domu s dřevěnou pultovou střechou, nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží bez možnosti využití půdy. Určení stavby podle účelu jejího užití - typ „D“ vedlejší stavby.

Výměry objektu - zastavěná plocha :

$$1.NP : (12,34 * 4,50) = 55,53 \text{ m}^2$$

Výměry pro ocenění - obestavěný prostor :

$$1.NP : (12,34 * 4,50) * (2,20 + (2,10 : 2)) = 180,47 \text{ m}^3$$

3.1.1.3. **Vedlejší stavba - přístřešek 1**

Charakter objektu :

Jedná se o dřevěný objekt vedle rodinného domu s dřevěnou pultovou střechou, nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží bez možnosti využití půdy. Určení stavby podle účelu jejího užití - typ „G“ vedlejší stavby.

Výměry objektu - zastavěná plocha :

$$1.NP : (11,10 * 2,54) = 28,19 \text{ m}^2$$

Výměry pro ocenění - obestavěný prostor :

$$1.NP : (11,10 * 2,54) * (2,15 + (0,05 : 2)) = 61,32 \text{ m}^3$$

3.1.1.4. **Vedlejší stavba - přístřešek 2**

Charakter objektu :

Jedná se o dřevěný objekt vedle rodinného domu s dřevěnou pultovou střechou, nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží bez možnosti využití půdy. Určení stavby podle účelu jejího užití - typ „G“ vedlejší stavby.

Výměry objektu - zastavěná plocha :

$$1.NP : (5,60 * 3,43) = 19,21 \text{ m}^2$$

Výměry pro ocenění - obestavěný prostor :

$$1.NP : (5,60 * 3,43) * (2,07 + (0,60 : 2)) = 45,52 \text{ m}^3$$

3.1.1.5. **Vedlejší stavba - přístřešek 3**

Charakter objektu :

Jedná se o dřevěný objekt s dřevěnou pultovou střechou, nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží bez možnosti využití půdy. Určení stavby podle účelu jejího užití - typ „G“ vedlejší stavby.

Výměry objektu - zastavěná plocha :

$$1.NP : (5,00 * 9,65) = 48,25 \text{ m}^2$$

Výměry pro ocenění - obestavěný prostor :

$$1.NP : (5,00 * 9,65) * (1,94 + (0,74 : 2)) = 111,46 \text{ m}^3$$

3.1.1.6. **Vedlejší stavba - kolna**

Charakter objektu :

Jedná se o zděný objekt s dřevěnou sedlovou střechou, nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží bez možnosti využití půdy. Určení stavby podle účelu jejího užití - typ „B“ vedlejší stavby.

Výměry objektu - zastavěná plocha :

$$1.NP : (5,60 * 2,70) = 15,12 \text{ m}^2$$

Výměry pro ocenění - obestavěný prostor :

$$1.NP : (5,60 * 2,70) * (2,15 + (1,47 : 2)) = 43,62 \text{ m}^3$$

$$55,53 \text{ m}^2 + 28,19 \text{ m}^2 + 19,21 \text{ m}^2 + 48,25 + 15,12 = 166,30 \text{ m}^2 > 25 \text{ m}^2$$

⇒ samostatné ocenění vedlejších staveb - nejsou součástí ocenění rodinného domu.

3.1.1.7. **Venkovní úpravy**

Jedná se o dřevěný laťový plot, pískoviště s dřevěným rámem a zděná udírna - venkovní úpravy jsou součástí ocenění rodinného domu.

3.1.2.1. **Pozemky**

Zastavěná plocha a nádvoří st.p.č. 284, zahrada p.p.č. 687/2 a ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha p.p.č. 690/3.

3.1.3.1. Trvalé porosty

Na p.p.č. 687/2 a 690/3 se nacházejí okrasné rostliny. Pro účel obvyklé hodnoty nemovitosti se trvalé porosty zanedbávají.

3.2. Porovnávací způsob

3.2.1. Analýza trhu ke dni 14.9.2015

Porovnání je založeno na srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými nemovitostmi v dané nebo podobné lokalitě. Porovnávání je provedeno jak z pohledu stavební substance, tak i z pohledu ziskovosti, či ztrátovosti.

Obec Lampertice nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků. Celkové srovnání je provedeno na základě vlastní databáze a databáze nabídek realitních kanceláří. Nabídka nemovitostí je omezená, poptávka je nižší než nabídka. Segment trhu výše uvedených nemovitostí je málo obchodovaný.

Vyhodnocení srovnatelných nemovitostí vzhledem k oceňované nemovitosti

Vyhodnocení technických parametrů, stavu pro využití, velikosti a umístění pozemku.

- 1/ Uveřejnění : www.reality.cz
Nabízí : M&M reality holding
Číslo nabídky : 468601
Lokalita : Lampertice
Zastavěná pl. celk.: 158 m²
Plocha pozemku : 2 391 m²
Popis : zděný, plastová okna, el., jímka, vytápění pevná paliva
Stav objektu : rekonstrukce 2007
Výše nabídky : 1 270 000,- Kč
Viz příloha č.4 znaleckého posudku

Rodinný dům - porovnání

Objektivizační koeficient (0,80 – 1,00) $K_o = 0,90$ (transakční náklady)

Objektivizovaná hodnota : 1 270 000,- Kč * 0,90 = 1 143 000,- Kč

Objektivizační časový koeficient se nepoužije

Objektivizační polohový koeficient se nepoužije

Objektivizační technický koeficient : 1 143 000,- Kč * 0,60 = 685 800,- Kč

Rodinný dům + dílna : (108,78 + 55,53) m² ... 447 722,- Kč \Rightarrow 158 m² ... 430 528,- Kč

Pozemky : 103,14 Kč/m² * 0,94 2 391 m² ... 231 811,- Kč

662 339,- Kč

685 800,- Kč ⇒ 1,0354214

662 339,- Kč

738 530 * 1,0354214 = 764 690,- Kč

Zaokrouhleno : **765 000,- Kč**

Znalecká doložka :

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23.6.1995 č.j. Spr.448/95, pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí, obor ekonomika obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové, rozšířené dne 7.12.1999 č.j. Spr.3921/99 o obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací oceňování podniků, dne 22.6.2002 prověřen podle normativních podkladů certifikačního systému Spolkového svazu certifikovaných a kvalifikovaných znalců B.Z.S.e.V. a Komory soudních znalců ČR jakož i podle EN 45013 (Certifikační orgán pro znalce EUREX Zert), č.registrace: 01/2001/D/CZ/A, č.certifikátu: CZ 20021805/1435 pro oceňování staveb a pozemků a pro vady a poruchy staveb. Jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým č. 1251 - 35/2015 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladů č.37/2015.

Ing.Tomáš Voborník

Příloha :

- č.1 Výpis z katastru nemovitostí z listu vlastnictví č. 880 pořízený nahlížením do katastru nemovitostí dálkovým přístupem, 3 listy A4
- č.2 Snímek mapy katastru nemovitostí pořízený nahlížením do katastru nemovitostí dálkovým přístupem, 1 list A4
- č.3 Fotodokumentace 26 ks, 3 listy A4
- č.4 Nabídka realitní kanceláře, 1 list A4
- č.5 Mapa obec Lampertice, 1 list A4