

ZNALECKÝ POSUDEK

Č. 5109 - 6 - 2 / 10

o ceně nemovitosti dle LV č. 716, sestávající z provozní haly u čp. 15, s pozemky, v katastrálním území a obci Radvanec, kraj Liberecký.

Posudek objednal : Exekutorský úřad Ostrava,
soudní exekutor Mgr.Pavla Fučíková,
Slévárenská 410/14, Ostrava-Mariánské
hory, PSČ 709 00, čj.024 EX 2544/07-128,
VS opr.: 41/0258/02, usnesení
z 26.11.2009.

Účel posudku : Ocenění nemovitosti ke dni 1.1.2010
podle vyhl.č.3/08 Sb., ve znění vyhl.
č. 456/08 Sb.a vyhl.č.460/09 Sb.
Stanovení ceny obvyklé pro potřebu
exekuce.

Posudek vypracoval : Pavel Rejn, Pátova 394, Česká Lípa.

Posudek obsahuje : Osm stran a je vypracován 4 x

Rozdělovník : 3 x objednavatel, 1 x vlastní spis

V České Lípě doplněno dne 2.4.2010

A/ S I T U A C E

1/Prohlídka a zaměření nemovitosti.

Posudek byl objednáán dne 4.1.2006, prohlídka a zaměření byly provedeny na místě samém dne 16.2.2009 za účasti pana Martina Hajského. Úkolem znalce je stanovení obvyklé ceny nemovitosti dle usnesení ad a/ , b/ , c/. Právní moc rozhodnutí exekutora 3.12.2009. Dne 29.3.2010 doplněny podklady exekutorským úřadem Ostrava o doklady poskytnuté MÚ Nový Bor.

2/ Podklady

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 23.10.2009, LV 716
- informace o parcelách kat. nemovitostí z 16.12.2009
- kopie katastrální mapy
- stavební povolení vydané stavebním úřadem MÚ Nový Bor dne 30.4.2002 pod čj. stav.573/2002-417/RA/Mor
- kolaudační rozhodnutí vydané stavebním úřadem MÚ Nový Bor dne 10.11.2004 pod čj. stav.1554/2002-4017/RA/Mor, dle bodu 7 dočasně povoleno užívání do 10.1.2016
- kopie katastrální mapy
- původní informace poskytnuté p. M. Hajským, že stavba nebyla kolaudována byla mylná, budova není zapsaná na LV
- geometrický plán č.205-136/95 není realizován v KN
- barevné fotografie nemovitosti pořizované znalcem

Po prostudování doplněných podkladů, prohlídce a zaměření nemovitosti na místě samém, jsem dospěl k poznatkům, jak v dalším nálezu uvádím.

B/ N Á L E Z

1/Vlastnické a evidenční údaje.

Podle výpisu z listu vlastnictví č.716 jsou vlastníky nemovitosti :
SJM Minařík Marcel a Minaříková Staša, U libeňského pivovaru 1332/1, Praha 8, Libeň, 180 00 Praha 8, Svojsíkova 373, 473 01 Nový Bor, ident. 560614/2091 a 686026/0066.

Budova není zapsaná na LV je dle LV č. 716 na pozemcích

st.p.č. 314/1 o výměře zast.pl. a nádvoří	220 m ² ,
st.p.č. 314/2 o výměře zast.pl. a nádvoří	63 m ² ,
- pozemek jiného vlastníka	
st.p.č. 314/3 o výměře zast.pl. a nádvoří	31 m ² ,
- pozemek jiného vlastníka	
st.p.č. 314/4 o výměře zast.pl.a nádvoří	5 m ² .
- pozemek jiného vlastníka	

Dále k nemovitosti náleží pozemky

p.č. 76/1 ttp o výměře	98 m ² ,
p.č. 76/2 o.pl.jiná plocha o výměře	6 m ² .

Katastrální území a obec Radvanec.

2/Dokumentace a skutečnost.

Projektová dokumentace nebyla doložena, stav zjištěn prohlídkou a nemovitost zaměřena na místě samém. Provozovna kolaudována v r. 2004, není však zapsána na LV.

Sloužila jako přístavba k areálu autoservisu jako hala pro garážování a opravy - část haly je na pozemcích jiných vlastníků, GP není realizován.

Pozemky p.č. 76/1 a 76/2 jsou ve skutečnosti zastavěny. Objekt je užíván v současné době ke garážování. Je ve stavu a se závadami, jak dále uvádím.

Opotřebení při stáří 6 let a životnosti snížené na 60 let vlivem nekvalitního provedení a neprovedené údržby stavby, lineární metodou 10 %
Odpovídá zjištění na místě.

Bude provedeno ocenění objektů nemovitosti podle vyhl. č. 3/08 Sb., ve znění vyhl.č. 456/08 Sb. a vyhl.č.460/09 Sb., která je prováděcí vyhláškou zákona č. 151/97 Sb. ve znění zák.č. 121/2000 Sb. v platném znění.

3/Výčet oceňovaných objektů nemovitosti.

- a/Provozní hala
- b/Pozemky

4/Popis, výměra, zařazení a ocenění objektů nemovitosti.

- c/Provozní hala - stáří 6 let

Přízemní objekt s podkrovím, přístup z přilehlé silnice v obci, objekt v rovině, přistavěn k areálu autoservisu čp. 15, na p.č. 76 propojovací přístřešek k čp. 15, objekt dle zákresu v KN se štítí mimo pravý úhel, objekt postaven staticky bez zajištění dostatečné dimenze stropu a krovu nad přízemím!
Napojení na veřejnou síť elektřiny provedeno. V objektu není sociální zařízení.

Objekt neodborně postavený svépomocí, zjevné a skryté nedostatky stavby se projeví po 6 letech užívání. Objekt slouží v přízemí jako autoopravárenská dílna, v podkroví půda. Základy betonové pasy, vodorovná izolace proti vlhkosti neodborně provedena, poškozena, laicky položená uvolněná dlažba z teracových dlaždic, obvodové konstrukce vyzdívané z plynosilikátových tvárnic a cihel v tl. do 30 cm, strop dřevěný se zavěšeným podhledem spalného sololitu, krov dřevěný sedlový, staticky neurčitý, krytina eternitové šablony na bednění, fasáda vápenná zatřená vnější i vnitřní, rozvody elektřiny 220/380 V, jističe, bleskosvod proveden, schody kovové pororošt.

Strop zčásti podpřen ocel.sloupy a vynesena ocel. profily jako průvlaky, do nichž jsou uloženy vazné trámy a bačkory, provedeno svépomocí, staticky nevyhovující, nutno dodatečně zajistit po vyjádření statika !
Do 1,8 m provedeny opadávající bělninové obklady.
Okna dřevěná zdvojená stará, vrata kovová provizorně zateplená. Lokální vytápění kamny na olej - požárně nebezpečné! Voda a odpady v hale neprovedeny, při samostaném provozu dílny nutno provést.

Zastavěná plocha

$$19.20 * 16.90 - 2.0 * 3.10 = 318.28 \text{ m}^2$$

Výpočet obestavěného prostoru dle příl. č. 1

$$318.28 * 3.60 + 318.28 * 3.0 * 0.50 = 1623.23 \text{ m}^3$$

Určení a zdůvodnění charakteru objektu :

Protože jde o objekt pro opravu a údržbu, obest.prostor volný je větší v celé hale než 400 m³, jde o halu, ocenění bude provedeno dle § 3, základní cena dle příl. č. 3, hala SKP 46.21.14.2.2, typ I - základní cena 2.124,-Kč/m³

Popis provedení a vybavení stavby	podst.	chybí
1.Základy včetně zemních prací	podst.30%	0.034
2.Zdivo plynosilikát, cihly		
3.Strop spalný	podst.provedený	0.092
4.Krov, střecha		
5.Krytina		
6.Klempířské konstrukce		
7.Vnitřní omítky		
8.Úprava vnějších povrchů		
9.Vnitřní obklady keramické		
10.Schody standardní		
11.Dveře nejsou		0.022
12.Vrata plechová		
13.Okna standardní		
14.Povrchy podlah standardní		
15.Vytápění lokální		0.011
16.Elektroinstalace standardní		
17.Bleskosvod proveden		
18.Vnitřní vodovod není		0.010
19.Vnitřní kanalizace není		0.009
20.Vnitřní plynovod se neuvažuje		
21.Ohřev teplé vody není		0.004
22.Vybavení kuchyně se neuvažuje		
23.Vnitřní hygien. vybavení není		0.022
24.Výtah se neuvažuje		
25.Ostatní vybavení není provedeno		0.040
Celkem	0.137	0.107

Základní cena upravená koef. K4, K5, Ki, Kp :

K1 - konstr. zděné	koef.	= 1,075
K2 - prům.zast.pl. 0.92 + (6,60 : 318)		= 0,941
K3 - prům.výška podl. (0.30 + 2.80/6.60)		= 0,724
K4 - koef.vybavení		
1 - 0.54 * (0.137 + 1.852 * 0.107)		= 0,819
K5 - polohový v ostatních obcích		= 0,85
Ki - změna ceny staveb-pol.46.21.14.5.1		
hala pro opravy a údržbu příl.č.38		= 2,163
Kp - koef. prodejnosti pro obce do		
1 tis.obyvatel		
v okrese Č.Lípa, příl.č. 39, pol. 1		= 0,336

Základní cena upravená :

$$2124 * 1.075 * 0.941 * 0.724 * 0.819 * 0.85 * 2.163 * 0.336 = 787,03 \text{ Kč/m}^3$$

Poř. cena 1623.23 * 787.03 Kč/m³ 1,277.531,-Kč

Odhadní cena k 1.1.2010 při opotř. 10 % 1,149.778,-Kč
=====

b/Pozemky - dle § 28 a příl.č. 21.

Obec Radvanec s počtem obyvatel do 1 tisíce, základní cena stavebního pozemku dle odst. k/= 35,-Kč/m², úprava dle příl.č.21, zde bez úpravy dle tab.č.1, dle tab.č.2 bez úpravy,

Pozemky dle skutečnosti stavební nebo nádvoří, ocení se dle § 9 odst. 3 dle skutečnosti stavební k provozovně, koef. Ki dle příl.č. 38 pro SKP 46.21.14.2.1 je 2,163, koef. prodejnosti dle příl.č. 39 pol. 1 je 0.336.
ZCU stav. 35 * 1.00 * 2.163 * 0.336 = 25.41 Kč/m²

st.p.č. 314/1 - zast.pl. a nádvoří 220 m², 220 * 25.41 Kč/m² 5590,-Kč

p.č. 76/1 skut. stavební 98 m², 98 * 25.41 Kč/m² 2490,-Kč

p.č. 76/2 skut. nádvoří 6 m², 6 * 25.41 Kč/m² 152,-Kč

Odhadní cena k 1.1.2010 8.232,-Kč
=====

C/ REKAPITULACE CENY NEMOVITOSTI

Objekt	Odhadní cena
a/Provozní hala	1149778,-Kč
b/Pozemky	8232,-Kč

Odhadní cena nemovitosti administrativní
ke dni 1.1.2010 zaokr.....1,158.010,-Kč,
=====

slovy : JedemmiliónstopadesátosmtisícdesetKč.
=====

Dle usnesení uvádím cenu nemovitosti tržní,
obvyklou v čase a místě. Stanovuje se dle zákona
č. 151/1997 Sb. ve znění zákona č. 121/2000 Sb. v platném
znění, pomocí dále uvedených metod :

a/Ocenění nezapsané do LV
nemovitosti provozní haly na st. 314/1
a dalších pozemcích, které jsou jiných vlastníků,
s pozemkem.

Věcná hodnota/cena/ nemovitosti :
Věcná cena odpovídá ceně administrativní
stavby 1158010,-Kč
pozemek 200,-Kč/m2 cena věcná 220 m2 44000,-Kč

Věcná hodnota nemovitosti 1202010,-Kč
=====

Výnosová hodnota nemovitosti.

Vzhledem k nedořešení majetkových
vztahů k pozemkům, nezapsání stavby na LV,
s pronájmem nemovitosti nelze uvažovat.

Srovnávací hodnota nemovitosti.
Nabídky realitních kanceláří na Internetu
na srovnatelnou nemovitost nejsou, dle zjištění
znalce se obdobná dílna i s objektem bydlení
v Radvanci - stejného vlastníka, prodával pod cenou
administrativní, v čase a místě se pohybují
v rozmezí od 0,6 mil.Kč do 1,0 mil. Kč.
Objekt vzhledem k nevyjasněnými
majetkovými poměry k pozemkům a nezapsání na LV
je obtížně prodejný, v lokalitě
s vysokou nezaměstnaností,
při potřebě nákladů na odstranění závad
na objektu odhadem ve výši 300 tis.Kč,
je srovnatelná cena nemovitosti.....800.000,-Kč
=====

Rizika a břemena

Jak výše uvádím.

Tržní /obvyklá/ cena nemovitosti
dle odst. a/ usnesení, po zvážení
všech výše uvedených metod a hledisek,
se stanovuje ve výši.....800.000,-Kč
=====

b/Ocenění pozemku p.č.76/1

Věcná hodnota/cena/ nemovitosti :
pozemek 200,-Kč/m2 cena věcná 98 m2 19600,-Kč
=====

Výnosová hodnota nemovitosti se neuvádí
vzhledem k nemožnosti nemovitost užívat
z právních důvodů, nedořešené majetkové
vztahy k pozemkům, s pronájmen nemovitosti
nelze uvažovat.

Srovnávací hodnota nemovitosti.
Nabídky realitních kanceláří na Internetu
na srovnatelnou nemovitost nejsou, na pozemku
cizí přístřešek,
srovnatelná cena nemovitosti.....10.000,-Kč
=====

Rizika a břemena

Jak výše uvádím.

Tržní /obvyklá/ cena nemovitosti
dle odst. a/ usnesení, po zvážení
všech výše uvedených metod a hledisek,
se stanovuje ve výši.....10.000,-Kč
=====

c/Ocenění pozemku p.č.76/2

Věcná hodnota/cena/ nemovitosti :
pozemek 200,-Kč/m2 cena věcná 6 m2 1200,-Kč
=====

Výnosová hodnota nemovitosti se neuvádí
vzhledem k nedořešení majetkových
vztahů k pozemkům, nezapsání stavby na LV,
s pronájmen nemovitosti nelze uvažovat.

Srovnávací hodnota nemovitosti.
Nabídky realitních kanceláří na Internetu
na srovnatelnou nemovitost nejsou, na pozemku
cizí dvůr,
srovnatelná cena nemovitosti.....500,-Kč
=====

Rizika a břemena

Jak výše uvádím.

Tržní /obvyklá/ cena nemovitosti
dle odst. a/ usnesení, po zvážení
všech výše uvedených metod a hledisek,
se stanovuje ve výši.....500,-Kč
=====



V České Lípě dne 2.4.2010

Pavel Rejn, Pátova 394,
Česká Lípa.

Znalecká doložka.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný dne 20.4.1978 pod čj. Spr. 1610/78 Krajským soudem v Ústí nad Labem pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, spec. nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5109-6-2/10 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle připojené likvidace.

Koncesní listina k provádění oceňování majetku pro věci nemovité vydaná Obecním živnostenským úřadem Městského úřadu v České Lípě dne 23.6.2004 pod čj. 11339/01/1, IČO 134 75 789, DIČ CZ460603004.

Doplněno dne 2.4.2010

Pavel Rejn