

Znalecký posudek 8476 - 166 - 2014

o zjištění obvyklé hodnoty nemovitostí, kterými je rodinný dům čp. 145 na pozemku pč. 362 a pozemek ppč. 362, pč. 363 včetně příslušenství v okrese Liberec, obci Hrádek nad Nisou a katastrálním území Donín u Hrádku nad Nisou. Ocenění je podle stavu ke dni 12.4.2014
Nemovitost je zapsána na LV č. 541.



Objednatel posudku: Ing. Vladimíra Jechová Vápeníková
Insolvenční správce dlužníků Marty Horváthové a Josefa Horvátha
Révová 3
100 00 Praha 10

Účel posudku: Zjištění obvyklé hodnoty nemovitosti v místě a čase ve věci insolvenčního řízení podle stavu ke dni 12.4.2014

Oceňovací předpis: V souladu s mezinárodními standardy IVSC, zejména standardem 1 zjištění tržní hodnoty v místě a čase porovnávací metodou

Posudek vypracoval Ing. Zdeněk Tomíček, Údolní 422/20, 460 14 Liberec

Posudek obsahuje 12 stran(y) textu a 3 stran(y) příloh a předává se objednateli ve 3 vyhotoveních

Přílohy:	Informace o stavbě a parcele	2 str.
	Kopie katastrální mapy	1 str.

Prohlídka a zaměření: Byly provedeny na místě dne 12.4.2014

Použité podklady, předpisy, vyhlášky a normy

1. Odhad tržní hodnoty dle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (The International Valuation Standards), s přihlédnutím ke standardu IVS 1 (Oceňování na základě tržní hodnoty).
2. Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení)
3. Prohlídka nemovitosti provedena dne 12.4.2014
4. Informace z KN
5. Kopie katastrální mapy
6. Stavební zákon
7. Teorie oceňování nemovitostí (autor Ing. Albert Bradáč)
8. Oceňování porovnávací a výnosovou metodou (Ing. Zazvonil)

Vlastnické a evidenční údaje: LV 541

Okres:	Liberec
Obec:	Hrádek nad Nisou
Katastrální území:	Donín u Hrádku nad Nisou
Vlastník:	SJM Horváth Jozef a Horváthová Marta
	Donínská 145
	Donín
	463 34 Hrádek nad Nisou

Nález :

Posuzovaná nemovitost se nachází v okrese Liberec, obci Hrádek nad Nisou a katastrálním území Donín u Hrádku nad Nisou. Přístup k domu je z ulice Donínské. Přesné umístění nemovitosti je zřejmé z přiložené kopie katastrální mapy.

Dům je napojitelný z inženýrských sítí na rozvody elektro a vodovodní sítě. Součástí posouzení obvyklé hodnoty je pozemek ppč. 362, 363, stavba kůlny, venkovní úpravy (sušák na prádlo, branka, vrata, zpevněné plochy, přípojky sítí, žumpa). Popis vlastního objektu je proveden v části vlastního posouzení.

Tržní hodnotou pro účely tohoto posudku se rozumí v souladu se standardem 1, IVSC hodnota, jejíž dosažení lze předpokládat při prodeji podobných nemovitostí a majetků v místě a čase obvyklém, a to mezi ochotnými kupujícími a prodávajícími v nezávislé transakci s oboustrannou informovaností a bez donucení. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mohou mít na danou cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Předmětem zjištění tržní hodnoty v místě a čase obvyklé jsou rodinné domy v Libereckém kraji, zejména v okolí Hrádku nad Nisou.

Znalcem byla použita porovnávací metoda.

METODA POROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známy a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku. Dále je možno porovnat ceny nabízené na realitních serverech.

Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí. V opačném případě je potřeba cenu korigovat oběma směry dle vývoje trhu. Porovnání musí být provedeno jak z pohledu stavební substance (obestavěný prostor, zastavěná plocha, velikost pozemku atd.) tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitosti.

Porovnávací metoda dává nej přesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje.

Úkolem je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty. Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru.

Předmětem zjištění tržní hodnoty v místě a čase obvyklé jsou rodinné domy v Libereckém kraji, zejména v okolí Hrádku nad Nisou.

Pozitiva oceňovaných nemovitostí

- víceúčelové využití domu

Negativa:

- velké opotřebení objektu
- nemožnost napojení na všechny IS
- zátopové území
- zatékání střechou
- v blízkosti rušné ulice

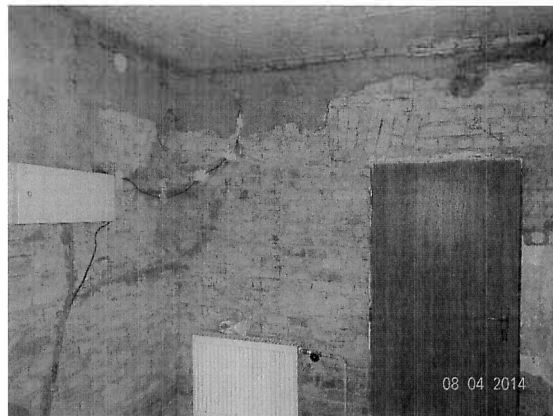
Seznam oceněných položek

A.01. Objekt RD čp. 145 na pč. 362

A.01. Objekt RD čp. 145 na pč. 362

Jedná se dle KN o objekt k bydlení. Objekt je částečně podsklepen. Dále má přízemí, obytné podkroví, a půdu. Konstrukčně se jedná o zděný dům nepravidelného půdorysu. Konstrukce střechy je sedlová. Krytina ke dni ocenění byla z eternitu. Klempířské konstrukce jsou úplné. Vnější omítka je stříkaná, vápenná. Chybí vnější sokl. Stropy jsou s rovným podhledem. Podlahy mají povrch z prken, dlažeb a PVC. Okna jsou dřevěná, částečně zdvojená a částečně dvojitá. Dveře jsou hladké. Celkově působí vnitřní prostory domu značně zchátralým dojmem, stěny jsou plesnivé, místy zatéká. V roce 2010 byl dům do 1 m při povodních vytopen. Vytápěno je kotlem na tuhá paliva. Zdrojem teplé vody je elektrický bojler. Vzhledem k dlouhodobému neužívání vykazují konstrukce a vybavení zvýšené opotřebení, a to přes poměrně nové zařízení koupelny a kuchyně.





Tržní hodnota oceňované nemovitosti se odhadne na základě porovnání s realizovanými nebo nabídkovými cenami obdobných (srovnatelných) nemovitostí – dále jen „vzorky“. Hodnota nemovitosti, propočtená dle konkrétního vzorku, se spočítá podle vzorce

$$H_v = (C_{vz} \times K_u - H_{poz}) / V_{vz} \times V_{nem} / K_f,$$

kde

H_v hodnota dle vzorku,

C_{vz} cena vzorku,

K_u koeficient úpravy na reálnou cenu,

H_{poz} tržní hodnota pozemku,

V_{vz} výměra vzorku,

V_{nem} výměra oceňované nemovitosti,

K_f cenotvorný koeficient.

Charakteristika nemovitosti

Stavba	rodinný dům samostatný
Konstrukce	cihlová
Stav	neudržovaný
Vlastnictví	osobní

Výměry a dispozice

Podlaží	výměry	užitná plocha [m ²]
Zádveří	2.96 x 1.40	4.14
Koupelna	3.05 x 3.40	10.37
Chodba	2.45 x 3.95 + 1.50 x 1.20 x 0.50	10.58
Kuchyně	2.52 x 3.90	9.83
Pokoj	4.10 x 3.40	13.94
Pokoj	3.90 x 4.70	18.33
prodejna	6.70 x 4.50 + 3.05 x 4.00	42.35
Patro - pokoj 1	4.00 x 4.63	18.52
Patro - pokoj 2	5.28 x 5.40	28.51
		0.00
Užitná plocha celkem		156.57 m ²

Vzorek Donín

Nabízíme k prodeji prvorepublikový rodinný dům s úžasnou atmosférou a klidným prostředím v klidné části obce Hrádek nad Nisou. Rodinný dům je po částečné rekonstrukci vnitřních prostor, které jsou plně obývatelné a užívané v současné době nájemníkem. K domu náleží pozemek o výměře 900 m² včetně zastavěné plochy domu.



Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 0125
Datum zpracování 03.06.2014

Nabídková cena **1 349 000.00 Kč**
 $K_u = 1.00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **dům rodinný**
Konstrukce **cihlová**
Stav **dobrý**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **110.00 m²**
Zastavěná plocha **68.00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra pozemku [m ²]
1	Plocha pozemku	900

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ¹⁾	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	+10	+10	
2	Umístění v rámci mikroregionu	-5	-5	
3	Konstrukční provedení	0		
3	Příslušenství	+5		
3	Související pozemky	+5		
3	Stavebně technický stav	-5	+5	

$$K_f = 1.10 \times 0.95 \times 1.05 =$$

1.09725

¹⁾ v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = (1\,349\,000.00 \text{ Kč} \times 1.00 - 0.00 \text{ Kč}) / 110.00 \text{ m}^2 \times 156.57 \text{ m}^2 / 1.09725 = \mathbf{1\,749\,936.00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek Donín

Prodej, rodinného domu 5+1, Hrádek nad Nisou - Donín. Celková plocha 180 m². Dům je v původním, ale zachovalém stavu, vytápění plynovým kotlem, možnost napojení krbu. V přízemí chodba, dva pokoje, kuchyň, spíž, koupelna a WC. V 1. NP dva pokoje a střešní terasa. K domu patří zahrada 690 m², studna, garáž, sklep, půda. Součástí prodeje je st. parcela o výměře 937m². Financování na míru zajistíme.



Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 369695
Datum zpracování 03.06.2014

Nabídková cena **2 499 000.00 Kč**
 $K_u = 1.00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba	dům rodinný
Konstrukce	cihlová
Stav	dobrý
Vlastnictví	osobní

Výměry a dispozice

Užitná plocha	160.00 m²
Zastavěná plocha	80.00 m²
Podlahová plocha	150.00 m²

Pozemky

Pol.	Pozemek	výměra pozemku [m ²]
1	Plocha pozemku	937

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K _f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	+10	+10	
2	Umístění v rámci mikroregionu	-5	-5	
3	Konstrukční provedení	0		
3	Příslušenství	+10		
3	Související pozemky	+6		
3	Stavebně technický stav	+5	+21	
K _f = 1.10 x 0.95 x 1.21 =				1.26445

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = (2\,499\,000.00 \text{ Kč} \times 1.00 - 0.00 \text{ Kč}) / 160.00 \text{ m}^2 \times 156.57 \text{ m}^2 / 1.26445 = \mathbf{1\,933\,985.00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Vzorek Oldřichov na Hranicích

Nabízíme zděný vesnický rodinný domek v Oldřichově na Hranicích u Hrádku nad Nisou. Jedná se o spojené dva domky s přístavbou. Pozemek celkem 253m². Velikost domu je 5+1 s garáží, půdním prostorem a dalšími prostory v přízemí domu. Dům je v původním stavu avšak ihned obyvatelný. Vytápění domu ústřední, kotel na plyn, nebo možno topit lokálně na pevná paliva. Voda z vodovodního řádu, odpad do jímky. Domek je vhodný jak na trvalé bydlení, tak na rekreaci. Klidné místo na rozhraní Lužických a Jizerských hor. Snadná dostupnost do Liberce. Možno financovat hypotečním úvěrem, který Vám zajistíme.





Identifikace vzorku www.sreality.cz - ID zakázky 553158
Datum zpracování 03.06.2014

Nabídková cena **890 000.00 Kč**
 $K_u = 1.00$ koeficient úpravy na reálnou cenu

Charakteristika nemovitosti

Stavba **dům rodinný**
Konstrukce **cihlová**
Stav **dobrý**
Vlastnictví **neuvedeno**

Výměry a dispozice

Užitná plocha **100.00 m²**
Zastavěná plocha **172.00 m²**
Podlahová plocha **100.00 m²**

Pozemky

Pol. číslo	pozemek	výměra pozemku [m ²]
1	Plocha pozemku	253

Cenotvorné faktory

Skup.	cenotvorný faktor	hodnota faktoru [%] ^{*)}	součet skupiny [%]	koef. K_f
1	Situace na trhu s nemovitostmi	0		
1	Ostatní vlivy prodeje	+10	+10	
2	Umístění v rámci mikroregionu	-12	-12	
3	Konstrukční provedení	0		
3	Příslušenství	+5		
3	Související pozemky	-3		
3	Stavebně technický stav	-10	-8	

$$K_f = 1.10 \times 0.88 \times 0.92 =$$

0.89056

^{*)} v rámci daného faktoru označuje kladná hodnota vyšší kvalitu vzorku oproti oceňované nemovitosti, záporná hodnota nižší kvalitu vzorku a nula shodu vzorku s oceňovanou nemovitostí

$$H_v = (890\,000.00 \text{ Kč} \times 1.00 - 0.00 \text{ Kč}) / 100.00 \text{ m}^2 \times 156.57 \text{ m}^2 / 0.89056 = \mathbf{1\,564\,715.00 \text{ Kč}}$$

Míra shody (váha) **1**

Závěrečný odhad tržní hodnoty oceňované nemovitosti

Vzorek Donín	1 749 936.00 Kč
Vzorek Donín	1 933 985.00 Kč
Vzorek Oldřichov na Hranicích	1 564 715.00 Kč
Vážený průměr hodnot	1 749 545.00 Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených porovnávacích hodnot rodinných domů v Hrádku nad Nisou a okolí pro zjištění obvyklé hodnoty v místě a čase vychází obvyklá hodnota rodinného domu čp. 145 v Hrádku nad Nisou - Doníně po úpravě porovnávacími faktory s mírou spolehlivosti zjištěných údajů v rozmezí cca od 1 560 000,00 Kč do 1 930 000 000,00 Kč.

Znalcem je doporučena obvyklá hodnota ve výši **1 700 000,00 Kč**

Závěrečná rekapitulace

A.01. Objekt RD čp. 145 na pč. 362	1 700 000.00 Kč
Celkem	1 700 000.00 Kč

Odhad tržní hodnoty činí

1 700 000.00 Kč

slovy:

jedenmiliónsedmsettisíc Kč

Prohlášení znalce:

Znalec dle § 127a, odst. 1 občanského soudního řádu bere na vědomí povinnost oznámit bez odkladu skutečnosti, pro které by byl jako znalec ve věci *vyloučen* (např. *pochybnosti o nepodjatosti dle § 11, odst. 1 zák. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících*) nebo které by mu jinak bránily být ve věci činný jako znalec. Znalec rovněž prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, zejména skutkové podstaty trestného činu Křivé výpovědi a nepravdivého znaleckého posudku dle § 346 trestního zákoníku

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 1.7.1986 č.j.Spr. 3676/86 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 8476 - 166 - 2014 ve znaleckém deníku.

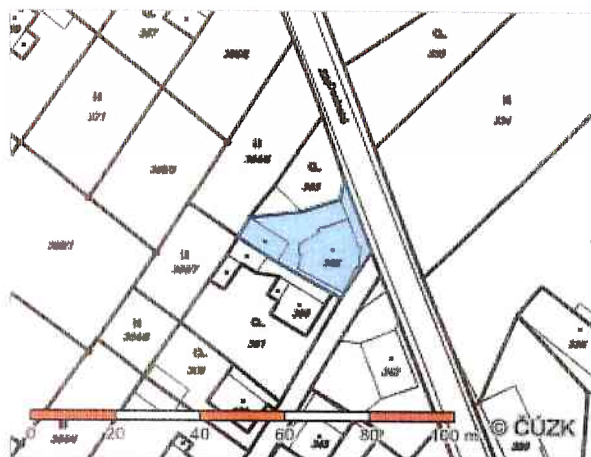
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle samostatného dokladu.

V Liberci dne 30.5.2014

Znalec: Ing. Zdeněk Tomíček
Údolní 422/20
460 01 Liberec

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	362
Obec:	Hrádek nad Nisou [564095]
Katastrální území:	Donín u Hrádku nad Nisou [647373]
Číslo LV:	541
Výměra [m ²]:	422
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Donín [47376] ; č.p. 145; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p.č. 362
Stavební objekt:	č.p. 145
Ulice:	Doninská
Adresní místa:	Doninská č.p. 145

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

SJM Horváth Jozef a Horváthová Marta, Doninská 145, Donín, 46334 Hrádek nad Nisou

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

VzP

Dražební vyhláška

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Horváth Jozef

Nařízení exekuce - Horváthová Marta

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Horváth Jozef

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Horváthová Marta

Zástavní právo exekutorské

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [Z-2030/2014](#).

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	363
Obec:	Hrádek nad Nisou [564095]
Katastrální území:	Donín u Hrádku nad Nisou [647373]
Číslo LV:	541
Výměra [m ²]:	242
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

SJM Horváth Jozef a Horváthová Marta, Donínská 145, Donín, 46334 Hrádek nad Nisou

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ - výměra

65800 242

Omezení vlastnického práva

Typ

Dražební vyhláška

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Horváth Jozef

Nařízení exekuce - Horváthová Marta

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Horváth Jozef

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Horváthová Marta

Zástavní právo exekutorské

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Objekt je dotčen změnou právního vztahu: [Z-2030/2014](#).

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 10.04.2014 09:53:07.

