

Znalecký posudek č. 013/2012/A

ke zjištění obvyklé ceny
aktualizace



Nemovitost: **Restaurace s přísl. čp. 76, v k.ú. Dolní Kamenice, obec Česká Kamenice, na pozemcích ppč. 111/2, 219, 636/1, 647/1**

Objednatel posudku: GRM Insolvence v.o.s.
Vaničkova 1070/29
400 01 Ústí nad Labem
IČ: 28716671
Sp. zn. KSLB 76 INS 11993/2012
Dlužník: ing. Jiří Růžička, r.č. 640421/2639

Účel posudku: pro potřeby insolvenčního řízení

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č. 387/2011 Sb., podle stavu ke dni 25. 11. 2013 posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Filégr
403 36 Tisá 434, okr. Ústí n. L., tel. 475208081

Posudek obsahuje 3 strany. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Ústí nad Labem, 2. 12. 2013

A. Rekapitulace

Jedná se o nemovitosti na okraji centrálního náměstí obce. U objektu je v rozporu fyzický stav se stavem právním, který je uveden v KN. Objekt je řadový koncový. Má poškozenou střešní krytinu s občasným zatékáním a obtížný vstup do sklepa. V objektu je užíváno prakticky 1. NP a část podkroví. U objektu je obtížné parkování pro OA. V lokalitě je velká konkurence obdobných zařízení. Vzhledem ke konkurenci v obci bude nemovitost obtížně obchodovatelná.

Od doby pořízení původního posudku došlo k dalšímu zhoršení stavebně technického stavu celé budovy. Na objektu není prováděna řádná údržba, řada stavebních prvků je dožilá s nutností jejich oprav nebo výměn.

Od doby zpracování původního posudku nebyly na objektu prováděny žádné opravy nebo změny stavebních prvků. Nadále trvá stav nesouladu skutečného stavu s právním stavem uvedeným v katastru nemovitostí. Přestože jde o rodinný dům, je užíván jako restaurace se zázemím. Nebyla dosud provedena jeho rekolaudace.

Při odhadu obvyklé ceny byl brát zřetel zejména na výše uvedené skutečnosti s rozhodující vahou váženého průměru.

Ceny podle cenového předpisu		
Cena pozemků	92 750,- Kč	
Výnosová hodnota podle vyhlášky	1 298 310,- Kč	
Celková cena podle cenového předpisu	1 391 060,- Kč	
Věcná hodnota objektů podle vyhlášky	1 746 760,- Kč	
Věcná hodnota pozemků podle vyhlášky	95 910,- Kč	
Stanovená věcná hodnota celkem	1 842 670,- Kč	
Výnosová hodnota	834 810,- Kč	
Odhad obvyklé ceny:	metoda střední hodnoty	1 338 740,- Kč
	vážený průměr dle Naegeliho	1 002 790,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem		1 277 040,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce

1 000 000,- Kč

Cena slovy: jedenmilion Kč

Tato aktualizace doplňuje původní znalecký posudek č. 013/2012 ze dne 23.9.2012. Ostatní skutečnosti původního znaleckého posudku zůstávají nezměněny.

B. Znalecká doložka-aktualizace

Znalecký posudek-dodatek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Ústí nad Labem, dne 17. 10. 1980, čj. Spr. 2708/1980, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny, se zvláštní specializací odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 013/2012/A znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle likvidace na základě dokladu.

V Ústí nad Labem, dne 2. 12. 2013

ing. Miroslav Filégr