

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 733-21/17

O obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 55 na pozemku st. p. č. 28 včetně příslušenství a pozemkové parcely zastavěné plochy p.č. 28 a pozemku zahrady parc. č. 5134 a lesního pozemku p.č. 5135, k.ú. Velká Morava, obec Dolní Morava, okres Ústí nad Orlicí

Objednatel znaleckého posudku: Administrace insolvencí CITY TOWER v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
14000 Praha 4

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění majetku v insolvenčním řízení dlužníka Válek Milan, nar. 12. 2. 1976, bytem Velká Morava 55, 561 69 Dolní Morava

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 6. 4. 2017 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724242282

Počet stran: 8 včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 14. 4. 2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 55 na pozemku st. p. č. 28 včetně příslušenství a pozemkové parcely zastavěné plochy p.č. 28 a pozemku zahrady parc. č. 5134 a lesního pozemku p.č. 5135, k.ú. Velká Morava, obec Dolní Morava, okres Ústí nad Orlicí

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům čp. 55
Adresa předmětu ocenění:	Velká Morava 55 561 69 Dolní Morava
Kraj:	Pardubický
Okres:	Ústí nad Orlicí
Obec:	Dolní Morava
Katastrální území:	Dolní Morava
Počet obyvatel:	299

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 6. 4. 2017 za přítomnosti paní Válkové a zástupce věřitele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, ze dne 2.1.2017, pro k.ú. Velká Morava, LV - 119
- kopie katastrální mapy k.ú. Velká Morava, oblast oceňované nemovitosti
- prohlídka nemovitosti a fotodokumentace pořízená na místě
- skutečnosti a rozměry zjištěné na místě
- projektová dokumentace "Vestavba podkroví a výměna střešní krytiny"
- výpočet koeficientu vybavenosti
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby a pozemku: Milan Válek, Velká Morava 55, 561 69 Dolní Morava, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Další informace byly zjištěny prohlídkou na místě či obstarány znalcem. Jde o rodinný dům zapsaný na LV 119. Pozemek p.č. 28 je pozemkem zastavěné plochy, pozemek parc. č. 5134 je v jednotném funkčním celku s rodinným domem a plní funkci zahrady. Dále je předmětem ocenění lesní pozemek p.č. 5135, který navazuje na pozemek zahrady a tvoří břeh řeky Moravy. Pozemek je porostlý převážně náletovými dřevinami, je příkrý a není využit. Dle výpisu z KN, listu vlastnictví 119 je vlastníkem nemovitostí pan Válek Milan, který je insolvenčním dlužníkem. Nemovitost na LV 119 získal na základě Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresního soudu v Ústí nad Orlicí č.j. 20D 1031/2003-30 ze dne 31.5.2004, právní moc 30.6.2004, z-7525/2004-611 a dle Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě Roz/6166/VÁ/02/K/05 ze dne 31.5.2005,

právní moc 16.6.2005, z-6310/2005-611.

Nemovitost se nachází v původním rozsahu, v roce 2008 byla provedena částečná rekonstrukce objektu.

7. Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům čp. 55 je situován ve Velké Moravě. Je to jedna část obce Dolní Morava, která se skládá se ze 3 částí, Horní Moravy, Dolní Moravy a Velké Moravy.

Historická zemská hranice zde prochází (s výjimkou nejsevernější části obce) středem řeky Moravy, která pramení v katastru Velké Moravy. Obec Dolní Morava je malá obec v Pardubickém kraji, okrese Ústí nad Orlicí, rozkládající se mezi Orlickými horami a Jeseníky na úpatí Králického Sněžníku. Obec je známým horským lyžařským střediskem. V poslední době je rekreační oblast vyhledávaná rovněž kvůli dalším aktivitám jako je Stezka v oblacích, bobová dráha, vodní park a další adrenalinové zážitky. Část obce náleží do Národní přírodní rezervace Králický Sněžník. Pod jeho vrcholem pramení řeka Morava.

Oceňovaná nemovitost se nachází v okrajové části Velké Moravy, svými pozemky přímo sousedí s řekou Moravou, na druhé straně s místní komunikací. Pozemek je svažitý.

V obci je možnost napojení na elektřinu a veřejný vodovod. Občanská vybavenost obce je minimální. Okolí nemovitosti je tvořeno obdobnými nemovitostmi - rodinnými a rekreačními domy - chalupami.

Rodinný dům je dvoupodlažní s nově vybudovaným obytným podkrovím z roku 2008. Dům je částečně podsklepen. Přístup do sklepa je ze zahrady, průchod z domu byl zazděn. Dům má obdélníkový půdorys se vstupní verandou z jižní strany a přístavbou ze severní strany, sklonitou sedlovou střechu s dvěma střešními vikýři, nad přístavbou je střecha o jednom náklonu, nosné zdivo je stávající, cihelné, smíšené a na části sendvičové dřevěné s tepelnou izolací. Odhadované stáří původní stavby je cca 100 roků. Dispozičně je dům řešen v přízemí - 2 pokoje + obytná kuchyň, koupelna, WC, sklad, spíž, veranda, kotelna. V podkroví jsou pak 4 pokoje, WC a sklad. Dům je napojen na elektřinu, místní vodovod, odkanalizování je provedeno do septiku, plyn v obci není zaveden. Na pozemku se dále vyskytují původní dřevěné kolny. Pozemek je svažitý západním směrem, protéká jím potůček - struska, která ohraničuje neoddělenou zahradu jiného vlastníka. Pozemek končí příkrou strání k řece Moravě. Tento břeh je pokryt hustě porosty, většinou vzniklé nálety, ve výpisu z KN je zapsán jako lesní pozemek.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Obvyklá cena bude určena porovnáním dle § 2 odst. 1 výše uvedeného zákona.

Rodinný dům čp. 55

Rodinný dům je obdélníkového tvaru o rozměrech 13,15 m x 9,0 m, se vstupní verandou z jižní strany o rozměrech 1,8 m x 3,67 m a přístavbou ze severní strany o rozměrech 3,45 m x 8,05 m. Dům je dvoupodlažní s nově vybudovaným obytným podkrovím a je částečně podsklepen. Přístup do sklepa je z exteriéru domu. Stávající střešní konstrukce je sedlová s dvěma střešními vikýři, nosná konstrukce 1. NP je původní cihelná zděná, smíšené zdivo, na části sendvičové zdivo dřevěné s tepelnou izolací, dům je umístěn ve svahu na kamenné podezdívce. Stropní konstrukce je nad 1. NP původní trámová, podhled z prken, rákos a štuková omítka, nad částí je cihelná klenba do ocelových I nosníků. Střešní krytina je provedena z ocelových tvarovaných šablon, na přístavbě plechová. Klempířské konstrukce jsou úplné, fasáda domu nedokončena, ze strany zahrady je dům původní roubený s obloženým štítem dřevem. Schodiště do podkroví dřevěné bez podstupnic. Okna domu jsou nová plastová, dveře dvou místnostní v 1. NP, které dosud nebyly rekonstruovány jsou původní náplňové s dřevěnými obložkovými zárubněmi, ostatní dveře do ocelových zárubní, povrchy podlah dle provozu keramické dlažby, plovoucí plastové, betonové, s povrchem PVC a koberců. Teplá voda pomocí bojleru, rozvod ústředního vytápění s kotlem umístěným v kotelně. Kuchyň vybavena novou kuchyňskou linkou s obkladem, sporákem se sklokeramickou deskou a digestoří. Koupelna s keramickým obkladem, keramickou dlažbou, sprchovým koutem, vanou, umývadlem, WC je samostatné. Původní stáří je odhadováno na cca 100 roků, vestavba podkroví s výměnou oken, rekonstrukcí sociálního zařízení i kuchyně proběhla v roce 2008. Stavební úpravy nebyly zkolaudovány. Objekt je napojen na elektřinu, veřejný vodovod, odkanalizování je provedeno do septiku.

Výčet jednotlivých místností dle projektové dokumentace:

1. NP	m ²	Podkroví	m ²
- chodba	16,59	- pokoj	16,84
- chodba	5,75	- pokoj	17,20
- kotelna	3,08	- chodba	16,18
- koupelna	9,52	- ložnice	13,59
- ložnice	19,11	- pokoj	18,17
- obytná kuchyň	14,99	- sklad	1,80
- obývací pokoj	19,6	- WC	1,96
- sklad	14,16	<hr/>	<hr/>
- spíž	0,91	- celkem	85,74
- veranda	5,57		
- WC	1,15		
- schodiště	4,95		
<hr/>	<hr/>		
celkem	115,38		

Zatřídění pro potřeby ocenění

Zastavěná plocha / užitná plocha	154 m ² / 201 m ²
Plocha pozemku/ zahrady	1786 m ² / 1317 m ²
Lesní pozemek (břeh řeky)	2201 m ²
Stáří stavby původní / vestavba podkroví	100 roků / 9 roků

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 9 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (9 + 15) = \mathbf{0,880}$$

12

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,880 = \mathbf{0,942}$$

Porovnání srovnatelných nemovitostí

lokality	Užit. Pl. m ²	Pl. Zahr. m ²	nabídk. cena Kč	upravená cena Kč (k=0,85*)	cena za m ² UP	koef. srovnání	návrh. ceny Kč	pozn.
Malá Morava	200	900	590 000	501 500	2 508	1,3	655 210	1*)
Malá Morava	236	123	895 000	760 750	3 224	1,65	1 069 079	2*)
Králíky	200	617	1 615 000	1 372 750	6 864	1,2	1 655 537	3*)
Dolní Hedeč	235	1667	1 550 000	1 472 500	6 266	0,9	1 133 512	4*)
Průměr	218	827	1 162 500	1 026 875	4 715		1 128 334	
Penziony								
Malá Morava, Vojtíškov	530	5172	6 900 000	5 865 000	11 066	0,7	1 556 992	5*)
Mladkov, Petrovičky	640	3954	4 500 000	3 825 000	5 977	0,65	780 838	6*)
Průměr		4563			8 522		1 168 915	

Stavební pozemky					Kč/m2		
Malá Morava, Zlatý potok	2566		899 000	764 150	298		
Malá Morava, Vysoká	2332		1 061 060	901 901	387		
Dolní Morava	2777		5 998 320	5 098 572	1 836		
Průměr					840		
Porovnávaná nemovitost							
Velká Morava	201	1317			4715	947 715	

*) - koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná cena bude nižší) a dále provize a právní služby realitním zprostředkovatelům

1*) rodinný dům ve stádiu nedokončené rekonstrukce pro účel penzion, rok výstavby 1920, zděný, nová plechová střecha, nový krov, tři nadzemní podlaží

2*) samostatný RD, garáž, kotelna, spíž, chodba, pokoj pro hosty, 2. NP - kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, dva pokoje, koupelna s WC, technická místnost, 3. NP - chodba, kuchyň s jídelnu, obývací pokoj, ložnice, pracovna, koupelna, WC, zahrada o velikosti 472 m2 lze odkoupit od státu, částečně zařízení

3*) samostatný RD, 5+1, s možností půdní vestavby, dobrý stav, čtyři garáže, vlastní studna, pozemek určený k zástavbě rekreačních objektů, v blízkosti lyžařský areál

4*) vila - 3 podlaží, z roku 1876, bývalá škola, 1. NP 4 místnosti a sociální zařízení, 2. NP 3 pokoje, půdní prostor, sklepy, vhodné jako penzion, vlastní studna, k rekonstrukci, nemovitost rezervována - cena upravena pouze o poplatek realitní kanceláři

5*) prodej penzionu, částečně podsklepeného, v přízemí dva zařízené apartmány včetně kuchyněk 2 l. + 3 l.), samostatných sociálních zařízení, v 2. NP dva prostorné zařízené apartmány (4 l. + 5 l.) s balkony, technická místnost, dům zateplen, vlastní studna, vytápění elektrické, zabezpečovací zařízení, vlastní parkoviště, inzerát vložen 08/2016 s požadovanou cenou 7,9 mil. Kč, aktualizace - snížení ceny o 1 mil. Kč v 04/2017

6*) ski areál - třípodlažní penzion s kuchyní, restaurací, ubytováním 46 lůžek (8 pokojů, 2 apartmány), bar, společenská místnost, lyžárna, kompletně zařízený, vlastní parkoviště, další stavba občanské vybavenosti - pokladna, klubovna, sklad, ložnice, strojovna se zázemím pro vlek, vlek POMA - rekonstrukce 2003, sjezdovka s osvětlením, garáž, dílna - cena k jednání

Na trhu nemovitostí nejsou v současné době přímo v části Velká Morava nabízeny rodinné domy nebo rekreační domy - chalupy. Obdobné nemovitosti jsou nabízeny v nejbližším okolí, a to domy jak k vlastnímu bydlení či rekreaci, tak i přebudovávané na penziony či již jako penziony fungující. Nabídkové ceny včetně všech poplatků se pohybují v průměru za cca 1,162 tis. Kč. Po úpravě za „nabídkovou cenu“ a odpočty za poplatky jsou pak ceny v průměru za cca 1,027 tis. Kč. Průměrná užitná plocha rodinných domů je 218 m², průměrná plocha zahrady je 827 m². Výměry užitných ploch jsou obdobné výměrám posuzovaným, koeficienty je pak dále upravena cena porovnávaných nemovitostí co do velikosti pozemku a dalším faktorům.

Průměrná cena nabízených nemovitostí upravená koeficientem poptávky a koeficientem vyjadřujícími velikosti pozemku i stavu nemovitosti pak vychází v průměru na cca 1 128 tis. Kč. Pro porovnání jsou uvedeny nabídky nemovitostí - penzionů, které jsou nabízeny v průměru za 8 522 Kč za m² užitné plochy, kde je též promítnuta cena pozemků, zařízení nemovitostí atp. Pozemky u penzionů jsou v průměru 3,5 x větší než pozemek posuzovaný. Zjištěná cena 1m² užitné plochy porovnávaných nemovitostí je 4 715 Kč. Dále bylo zjištěno, že zemědělské či lesní pozemky (které zcela neplní funkci lesa) se prodávají za cca 10 Kč/m² plochy. Prodáváný pozemek lesa - svažitého okraj řeky Moravy, bude mít minimální vliv na tržní cenu oceňované nemovitosti.

S přihlédnutím ke všem faktorům oceňované nemovitosti (velikosti, situování, stavebně technickému stavu, venkovním úpravám, přístupu, napojení na sítě, atp.), je jako možná dosažitelná tržní hodnota nemovitostí zapsaných na LV 119, k.ú. Velká Morava, navržena cena na úrovni zjištěných průměrných cen upravených příslušnými koeficienty, tj.

1 128 000 Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

Vlastník stavby a
pozemku:

Milan Válek, Velká Morava 55, 561 69 Dolní Morava, vlastnictví: výhradní

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňované nemovitosti lze konstatovat, že mimo insolvenční řízení, je na

majetek LV 119 - rodinný dům čp. 55 na pozemku st. p. č. 28 včetně příslušenství a pozemkové parcely zastavěné plochy p.č. 28, pozemku zahrady parc. č. 5134 a lesního pozemku p.č. 5135, k.ú. Velká Morava, obec Dolní Morava, okres Ústí nad Orlicí

uvaleno Zástavní právo smluvní, zástavní právo exekutorské, podzástavní právo a zahájena exekuce. Tato právní vada nemá vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

Zjištěná obvyklá cena 1 128 000 Kč

slovy: Jedenmilionjednostodvacetosmtisíc Kč

Ing. Vladislava Kličková
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN, k.ú. Velká Morava, LV - 119
- kopie katastrální mapy k.ú. Velká Morava, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 733-21/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 733-21/17.