

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3097-1.12/18

AKTUALIZACE 06/2018

obvyklé ceně nemovité věci rodinného domu čp. 70 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. St. 76 a zahrady p.č. 1/14 v k.ú. Veselí u Přelouče, obec Veselí, okres Pardubice

Objednavatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenční CITY TOWER v.o.s.,
insolvenční dlužník Karel Mézes
Hvězdova 1716/2b
Praha 4

Účel znaleckého posudku:

stanovení možné dosažitelné obvyklé ceny nemovité věci rodinného domu čp. 70 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 76 a zahrady p.č. 1/14 v k.ú. Veselí u Přelouče, obec Veselí, okres Pardubice za účelem insolvenčního řízení

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. podle stavu ke dni 25.6.2018 znalecký posudek vypracoval:

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4

Počet stran: 8 včetně titulního listu, 3 příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 28.6.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

určit obvyklou cenu nemovité věci rodinného domu čp. 70 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. St. 76 a zahrady p.č. 1/14 v k.ú. Veselí u Přelouče, obec Veselí, okres Pardubice

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	rodinný dům čp. 70 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. St. 46 a zahradě p.č. 1/ 14 v k.ú. Veselí u Přelouče, obec Veselí, okres Pardubice
Adresa předmětu ocenění:	Veselí 70 535 01 Veselí
LV:	100
Kraj:	Pardubický
Okres:	Pardubice
Obec:	Veselí
Katastrální území:	Veselí u Přelouče
Počet obyvatel:	365

3. Prohlídka a zaměření

Aktualizovaná prohlídka se zaměřením interiéru byla provedena dne 25.6.2018 za přítomnosti zástupce insolvenčního správce a věřitele.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN KÚ Pardubice ze dne 15.3.2018 pro k.ú. Veselí u Přelouče LV 100 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- exteriérová prohlídka nemovitých věcí rodinného domu, pozemkových parcel a venkovních úprav
- kopie katastrální mapy k.ú. Veselí u Přelouče v oblasti oceňované nemovité věci v M 1:1000
- prohlídka exteriéru rodinného domu čp. 70, pozemku, venkovních úprav
- skutečnosti a informace získané na místě samém
- pořízená fotodokumentace exteriéru rodinného domu čp. 70
- provedená analýza trhu pro daný druh nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

- Karel Mézes, r.č. 591028/0233

jediný vlastník

6. Dokumentace a skutečnost, místopis

K provedení ocenění nemovité věci rodinného domu vč. pozemkových parcel a příslušenství předložil objednatel posudku jen geodetické podklady. Veškeré dostupné informace o nemovité věci byly získány prohlídkou exteriéru nemovité věci rodinného domu čp. 70, pozemkových parcel zastavěné plochy p.č. St. 76 a zahrady p.č. 1/14. Stáří rodinného domu je doloženo informacemi od starosty obce z obecního archivu a kroniky obce kde je uveden vznik rodinného domu v roce 1926, stáří rodinného domu je tedy 92 let. V průběhu vlastnictví byla provedena rekonstrukce a modernizace rodinného domu /1980/, dle venkovní prohlídky byla provedena revitalizace obvodového pláště spočívající v nové taškové betonové krytině, nových klempířských prvků střechy, plastových parapetních prvků oken, zateplená fasáda se strukturovanou omítkou, podbití z palubek

přesahů střechy, sokl dosud jen s nataženým lepidlem. Vlastník prováděl z předních stran rodinného domu odvětrání zemní vlhkosti pomocí odvětrávací folie. Rodinný dům byla napojen na vodovodní přípojku a plynovod, kanalizace v ulici jen dešťová, vlastní žumpa.

Insolvenční dlužník získal nemovitou věc nákupem dle Kupní smlouvy v roce 2005. Rodinný dům nebyl zpřístupněn insolvenčním dlužníkem, v rodinném domě insolvenční dlužník bydlí.

Bylo zjištěno, že pozemkové parcely zast. plochy a zahrady tvoří s rodinným domem čp. 70 a vším příslušenstvím jednotný vlastnický a funkční celek, rodinný dům je domem obytným a současně svým rozsahem rodinným domem dle vyhl.č. 501/2006 Sb. Zpracovatel posudku pořídil fotodokumentaci rodinného domu pouze exteriéru.

Prohlídkou nemovité věci bylo zjištěno, že rodinný dům vč. příslušenství a pozemkových parcel je postaven v obytné zástavbě severního východního okraje zastavěné části k.ú. Veselí. Pozemek nemovité věci je řadový vnitřní půdorysně nepravidelný nejspíše lichoběžníkový, z obou stran podobné nemovité věci rodinných domů, z přední strany pozemku místní komunikace v níž jsou současně vedeny veškeré inž. sítě. Přístup na pozemek nemovité věci je z této místní komunikace.

Na ploše pozemku jsou provedeny četně venkovní úpravy. Před domem nedokončený uliční plot z podezdívky z KB bloků, část plotu vpravo od vrat a vrátěk nedokončena, proveden jen výkop pro základy plotu. Vrata a vrátka dřevěná laťová na betonových sloupcích. V plotě odběrné místo plynovodu s měřidlem vyžděn z VPC cihel. Mezi domem a plotem vodoměrná šachta skružená s ocel. poklopem. Plot levé strany pozemku je také z betonových tvárnic KB, podezdívka a sloupky s perlínkou a lepidlem o tl. 20 cm, plotová výplň ze stejného materiálu o tl. 15 cm, bez povrchové úpravy. Plot pravé hranice pozemku je v přední části z plné zdi ze štípaných KB bloků. Zadní strana pozemku a zadní část pravé strany pozemku je oplocena plotem z ocel. sloupků a pletiva o v. 1,5 m. Před vjezdem do garáže je plocha z vegetačních tvárnic a je zde umístěna žumpa s ocelovým plotem /plastová/. Vedle domu postavena dřevěná kolna co sklad zahradních potřeb, zastřešení pultové s plachtou, bez klempíře, bez podlahy, přední strana otevřená. Dále vedle kolny postaven zemní sklep polozapuštěný do pozemku, kamenné stěny bez úpravy povrchu, strop z betonových žebírkových panelů, betonová podlaha, dřevěné dveře, na střeše lepenka. Nadf domem je původní kopaná studna skružená s poklopem nad úrovní pozemku, osazeno ruční čerpadlo. Pod studnou a za kolnou betonová opěrná zídka.

Plocha pozemku je zpevněna jen před garáží, ostatní volná plocha zatravněna. Pozemek jen ojediněle s ovocnými porosty.

Pozemek nemovité věci je složen ze dvou pozemkových parcel zastavěné plochy pod stavbou rodinného domu a nádvoří podél uličního plotu a pozemkové parcely zahrady. Pozemek je půdorysně nepravidelný nejspíše lichoběžníkový, pozemek je v úrovni okolního prostředí od ulice se mírně zvedající k jižní straně. Pozemek stavebně mimo venkovní úpravy neupraven, zatravněn. Pozemek je řadový vnitřní ve dvojitém pruhu parcel.

Jak již uvedeno nemovitá věc položena v severovýchodním okraji obce které je přístupné místními komunikacemi. Obec Veselí je napojena na okolí po silnici i železnici. Obec Veselí je položena mezi městy Přelouč a krajským městem Pardubice jižně od státní komunikace č. 2 ze které je napojena okresní komunikací z obce Valy.

Aktualizace

Na základě soudního rozhodnutí o umožnění domovní prohlídky rodinného domu čp. 70 i v interiéru byly získány nové informace o vnitřním uspořádání a vybavenosti rodinného domu. Po nabytí

insolvenčním dlužníkem byl i interiér rodinného domu plně rekonstruován. Přízemí rodinného domu obsahuje byt o velikosti 2+1 se sociálním vybavením a přistavenou garáží. Dům je napojen na inž. síť mimo kanalizaci /vedle domu žumpa/. Podkroví rodinného domu není přístupné a tudíž neuživatelné /vstupní otvor ve stropě obývacího pokoje je zabetonován/.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Celkový popis oceňované nemovité věci

Rodinný dům čp 70

Nález:

Jde o ocenění rodinného domu obsahujícího jednu bytovou jednotku s místnostmi v přízemí a podkroví. Garáž přistavěna za domem. Dle venkovního pohledu do oken podkroví rodinného domu úplně využito k bydlení, místnosti pravděpodobně nedokončeny.

Rodinný dům je samostatně stojící na řadovém vnitřním pozemku /viz.dříve/, vedle rodinného domu postavena samostatná dřevěná kolna /sklad/ a polozapuštěný zemní sklep. Rodinný dům je půdorysně téměř čtvercový, u SV fasády přistavěna vstupní veranda se sedlovým zastřešením, částečně otevřená. Za domem - SZ fasádou přistavěna garáž s pultovou střechou přetaženou ve stejném sklonu z domu, střešní krytina stejná jako na domě, klempířské konstrukce střechy - žlab a svod, okenní parapet plastový. Dům i garáž nejsou podsklepeny.

Dům je jednopodlažní tedy přízemní bez podsklepení, zastřešení je sedlovou střechou na vázaném krovu, střešní krytina tašková betonová, klempířské konstrukce z Pz. Přesahy střechy opatřeny palubkovým podbitím. Vnější omítka je zateplená se strukturovanou omítkou, sokl nedokončen jen s lepidlem. Vstupní dveře do domu ve verandě dřevěné náplňové, garážová vrata dřevěná s palubkami, na zadní straně garáže sklobetonové prosvětlení.

Dům je postaven ze zděné konstrukce, obnažené části zdiva u země kamenné základy a cihelné zdivo. Okna zdvojená dřevěná. Dům je napojen na inženýrské plynovodu, vodovodu, elektro, dešťová kanalizace, není kanalizace dešťová.

Ostatní stavební prvky a vybavenost rodinného domu není popisována, zpracovatel posudku se nedostal do interiéru rodinného domu.

Aktualizace

Rodinný dům obsahuje v přízemním podlaží byt 2+1 s příslušenstvím a garáží. Vstupní zádveří s dveřmi palubkovými s prosklením, keramická dlažba, obloženo palubkami, vestavěný nábytek. Vnitřní chodba s keramickou dlažbou. Kuchyně s kuch. nábytkem s dřezem, plynový sporák s elektro troubou, bez digestoře, keramické obklady a dlažby. Samostatný záchod s WC mísou kombi, keramická dlažba se soklem. Koupelna s plechovou vanou, umyvadlem, plynový kotel etáž. vytápění s ohřevem TUV, keramické obklady a dlažby. Dva pokoje - obývací a ložnice s plovoucí plastovou podlahou. Stropy ve všech místnostech s palubkovým podhledem s lakovým nátěrem. Okna domu dřevěná zdvojená, vnitřní dveře hladké dýhované do ocel. zárubní, vytápění etážové plynové kotlem na plyn vč. ohřevu TUV. Přistavěná garáž s keramickou dlažbou, strop jen ve větší části půdorysu garáže dřevěný trámový jen s dřevěným záklopem. Dřevotřískové desky jako podhled na krokách střechy. Garážová vrata dřevěná s palubkovou výplní. Elektro instalace motorová. Zdivo o tl. 45 cm.

Výměra: /užitná plocha/

Užitná plocha místností rodinného domu zaměřena laserovým měřidlem.

Přízemí

- zádveří	2,69 m ²
- chodba	4,11 m ²
- kuchyně	5,78 m ²
- záchod	1,00 m ²
- koupelna	8,55 m ²
- obývací pokoj	19,16 m ²
- ložnice	19,68 m ²
- garáž	14,22 m ²

celkem	75,129 m ²
--------	-----------------------

2. Výpočet obvyklé ceny, metoda ocenění - zdůvodnění

Rodinný dům čp. 70

Obvyklá cena předmětné nemovité věci bude určena porovnáním dle § 2 odst.1 zákona na základě provedené srovnávací statistiky - analýzy trhu v daném místě a současném čase.

Byly porovnávány podobně /stejně/ velké rodinné domy v rozmezí užitné plochy od 96 do 155m² podlahové plochy rodinné výstavby v okolí Veselí. V obci Veselí nebyly shledány žádné aktuální nabídky prodeje porovnatelné nemovité věci rodinného domu - dále porovnávací tabulka.

místo- lokalita	užitná plocha /m ² /	nabízená cena /tis. Kč/	cena za 1m ² už. plochy /Kč/	výměra pozemku /m ² /
Bezděkov	155	3 495	22 548	625
Valy	96	2 750	28 646	702
Valy	126	2 950	23 413	702
Jedousov	120	2 490	20 750	851
Svítkov	100	1 925	19 250	376
Urbanice	114	650	5 700	738
Chrtínky	115	3 150	27 390	662

Bylo tak shledáno celkem 7 nabídek porovnatelných rodinných domů. Možno tedy konstatovat, že počet porovnatelných rodinných domů jako reprezentantů porovnání je dostatečný. Z tohoto výběru v cenových nabídkách od 0,650 mil do 3,495 mil. Kč byl stanoven průměrný byt co do velikosti a co do ceny.

Ostatní známé metody zjištění obvyklé ceny tj. metody výnosové a věcné /nákladové/ nejsou pro určení obvyklé ceny zákonem dovolené pokud jsou pro metodu porovnatelnou nalezeny dostatečné tržní informace /viz. výše/.

Z těchto údajů pak vyplývá, že průměrná cena za 1 m² podlahové plochy rodinného domu je
21.099,- Kč/m².

Průměrná výměra pozemku porovnávaných nemovitých věcí je 665 m²

Obvyklá cena oceňovaného rodinného domu potom bude:

$75,19 \text{ m}^2 * 21.099,- \text{ Kč/m}^2 = 1,586.434,- \text{ Kč}.$

K obvyklé ceně rodinného domu čp. 70 se v tomto případě nebude připočítávat odhadnutá cena vedlejší stavby dřevěné kolny - skladu zahradních potřeb a zemního sklepa vzhledem k jejich stavebně technickému stavu tak jak jsou popsány v úvodu znaleckého posudku.

Statistika určení obvyklé ceny nemovitosti byla provedena za pomoci aktuálních nabídek v médiích a dle regionálně působících realitních kanceláří. Prakticky ve všech případech porovnávaných nemovitostí /i z fotodokumentace/ jde o rodinné domy jejichž vybavenost je alespoň na standardní úrovni a nemovitosti jsou okamžitě provozuschopné. Oceňovaný rodinný dům tohoto standardu dosahuje až na nedokončené stavební prvky/ viz. dříve/. Tato nedokončenost je vyjádřena odborným odhadem stanoveným koeficientem vybavení ve výši 0,950 /sokl fasády, úprava okolo domu, nedokončené ploty/. Možnost napojení na inž. síť již uvedeno. Potom:

$1,586.434,- \text{ Kč} * 0,950 = 1,507.112,- \text{ Kč}$

Pozemek

Takto určená obvyklá cena rodinného domu čp. 70 je včetně všeho příslušenství a pozemku, který je užíván spolu s rodinným domem a vším příslušenstvím. Pozemek nemovité věci je není výměře porovnatelný s pozemky porovnávaných nemovitých věcí. Proto bude cena nadstandardní výměry pozemku samostatně stanovována a vyjadřována:

lokalita/ místo/	výměra/m ² /	nabízená cena za 1 m ² /Kč/
Jeníkovice	2 268	650
Bezděkov	1 385	830
Svojsice	2 100	590
Živanice	2 196	1 400
Lány u Důlku	2 892	631
Svojsice	1 252	558

Průměrná nabízená cena pozemkových parcel určených pro výstavbu rodinných domů je v okolí obce Veselí na základě výše uvedeného cenové statistiky va výši 776,- Kč/m².

Úprava nabízené obvyklé ceny pozemků se upraví korekčním koeficientem ve výši 0,950 z důvodu cen nabízených v nabídkách nikoliv uskutečněných prodeje /viz. dále i u obvyklé ceny celé nemovité věci/, potom:

$776,- \text{ Kč/m}^2 * 0,950 = 737,- \text{ Kč/m}^2.$

Pozemek oceňované nemovité věci rodinného domu čp. 70 má výměru v součtu obou pozemkových parcel zastavěné plochy a zahrady 2 482 m².

Průměrná výměra pozemků porovnávaných nemovitých věcí je dle statistiky 665 m², z toho nadvýměra pozemku oceňované nemovité věci je 1.817 m².

Výpočet obvyklé ceny nadstandardní výměry pozemku:

$1.817 \text{ m}^2 * 737,- \text{ Kč/m}^2 =$

1,339.129,- Kč.

Celkem

2,846.241,- Kč

Takto určená obvyklá cena nemovité věci porovnatelnou metodou se upraví z důvodu, že shledané ceny jsou ceny pouze z nabídek prodeje nemovitých věcí jako rodinných domů tak i pozemků. Dále je třeba brát v úvahu i náklady spojené s prodejem a převodem nemovité věci tj. provize, poplatky, právní služby a úkony, daně a konečně i možná smluvní dohody stran obchodu. Vzhledem ke stavu nemovitosti, místu položení, napojení na inž. sítě a celkovému prostředí v regionu v našem případě o 15 % /celorepublikový průměr rozdílu mezi cenou nabídkovou a skutečně dosaženou při uzavření kontraktu je pro rodinné domy 15%/ . Potom:

$1,507.112,- \text{ Kč} * /1,0-0,15/ + 1,339.129,- \text{ Kč} =$

2,620.174,- Kč

C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Insolvenční dlužník - Karel Mézes je jediným vlastníkem oceňované nemovité věci rodinného domu čp. 70 včetně příslušenství a pozemků v k.ú. Veselí u Přelouče. Proto nebude obvyklá cena nemovité věci z tohoto důvodu tržně optimalizována /prodej menšinového podílu vlastnictví/.

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o nemovité věci rodinného domu čp. 70 atd. v k.ú. Veselí u Přelouče bylo zjištěno, že mimo toto insolvenční řízení jsou na nemovitou věc uvalena ještě zástavní práva smluvní pro finanční instituci a exekuční řízení v různých stádiích řízení. Tyto závady nemají vliv na určení obvyklé ceny nemovité věci.

Nemovitá věc rodinného domu čp. 70 vč. příslušenství a pozemků v k.ú. Veselí u Přelouče je v době ocenění užívána k bydlení insolvenčního dlužníka. Nemovitá věc je plně funkční a schopná plnit svoji funkci i přes některé nedodělky na vlastním rodinném domě čp. 70 a příslušenství /viz. dříve/.

Zpracovatel ocenění obvyklou cenou proto po předchozím výpočtu porovnáním navrhuje, aby obvyklá cena nemovité věci rodinného domu čp. 70 včetně příslušenství, pozemkových parcel zastavěné plochy p.č. St. 76 a zahrady p.č. 1/14 v k.ú. Veselí u Přelouče, obec Veselí, okres Pardubice byla k datu podání znaleckého posudku a po zaokrouhlení stanovena na částku

2,620.000,- Kč.

tj. slovy: dvamilionyšestsetdvacetisíc korun českých

Seznam příloh

Aktualizace

- fotodokumentace nemovité věci rodinného domu čp. 70, pozemku a příslušenství

Popis aktuálně dosažitelné fotodokumentace

- 1/ rodinný dům čp. 70 - kuchyně
- 2/ - pokoj ložnice
- 3/ - pokoj obývací
- 4/ - pokoj obývací - zakrytý vstup do podkroví
- 5/ - garáž
- 6/ - koupelna
- 7/ - záchod

V Praze 28.6.2018

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4



E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 8.6.1983, pod č.j. Spr. 968/83, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3097-1.12/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3097-1.12/18.



1



2



3



4



5



6



7