

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 3044-3.71/16

Objednatel znaleckého posudku: Administrace insolvenční CITY TOWER, v.o.s.,
insolvenční dlužník Karel Ševčík, Na Vršku 492,
671 67 Hrušovany nad Jevišovkou, okres Znojmo

Účel znaleckého posudku: Stanovení možné dosažitelné obvyklé ceny nemovité
věci rodinného domu č.p. 492 na pozemkové parcele
č. St. 473, zastavěná plocha a nádvoří včetně
příslušenství a pozemků p.č. St. 473 a p.č. 1930/40,
zahrada, v k.ú. Hrušovany nad Jevišovkou, obec
Hrušovany nad Jevišovkou, okres Znojmo, 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., 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. dle stavu ke dni
23. 7. 2016 znalecký posudek vypracoval:**

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

Počet stran: 6 včetně titulního listu, 4 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 26. 7. 2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Určit obvyklou cenu nemovité věci rodinného domu č.p. 492 na pozemkové parcele č. St. 473, zastavěná plocha a nádvoří včetně příslušenství a pozemků p.č. St. 473 a p.č. 1930/40, zahrada, v k.ú. Hrušovany nad Jevišovkou, obec Hrušovany nad Jevišovkou, okres Znojmo.

Katastrální území : Hrušovany nad Jevišovkou

Obec : Hrušovany nad Jevišovkou

Okres : Znojmo

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: rodinný dům č.p. 492 na pozemkové parcele č. St. 473, zastavěná plocha a nádvoří včetně příslušenství a pozemků p.č. St. 473 a p.č. 1930/40, zahrada, v k.ú. Hrušovany nad Jevišovkou, obec Hrušovany nad Jevišovkou, okres Znojmo

Adresa předmětu ocenění: Hrušovany nad Jevišovkou č.p. 492,
671 67 Hrušovany nad Jevišovkou

Kraj: Jihomoravský

Okres: Znojmo

Obec: Hrušovany nad Jevišovkou

Katastrální území: Hrušovany nad Jevišovkou

3. Prohlídka a zaměření

Byla provedena pouze obhlídka nemovitosti dne 23. 7. 2016, prohlídka nebyla provedena z důvodu nepřítomnosti insolvenčního dlužníka v dohodnutém termínu. Během místního šetření v dohodnutém termínu byly opakovaně, ale bezvýsledně činěny pokusy o telefonický kontakt.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- ❖ výpis z KN KÚ pro Jihomoravský kraj pro katastrální území Hrušovany nad Jevišovkou, LV č. 1994 vyhotovený dálkovým přístupem k datu 31. 5. 2016.
- ❖ výřez katastrální mapy k.ú. Hrušovany nad Jevišovkou v oblasti oceňované nemovitosti pořízený elektronickým přístupem
- ❖ obhlídka místa a rodinného domu č.p. 492 z ulice Na Vršku
- ❖ provedená analýza pro daný druh nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

- ❖ Ševčík Karel, Na Vršku 492, 671 67 Hrušovany nad Jevišovkou, r.č. 751003/4048.

6. Dokumentace a skutečnost, místopis

K provedení ocenění nemovité věci rodinného domu č.p. 492 včetně pozemkových parcel zastavěné plochy a nádvoří, zahrady a příslušenství předložil objednatel posudku jen výpis z KN a výřez katastrální mapy. Veškeré dostupné informace o nemovité věci byly získány obhlídkou nemovité věci rodinného domu č.p. 492 s pozemky p.č. St. 473 a p.č. 1930/40. Stáří rodinného domu není jednoznačně zjištělné, jedná se o starší stavbu řadové uliční zástavby, u které byla započata rekonstrukce a přestavba. Stáří původní stavby je odhadováno

na cca 100 roků. Z údajů ve výpisu z KN vyplývá, že současný vlastník nemovitost zakoupil v roce 2000, k rekonstrukci a přestavbě domu přistoupil zřejmě v letech 2002 – 2004. Z viditelných stavebních prvků lze usuzovat, že byla zamýšlena celková rekonstrukce včetně výměny části nosných konstrukcí a úpravy dispozičního řešení. Rekonstrukce byla započata ale přerušena a zůstala nedokončená. K datu obhlídky lze konstatovat, že došlo k výměně části střešních konstrukcí a střešní krytiny nad hlavní částí domu, odbourání části původních zděných konstrukcí a jejich přezdění, osazení plastových oken do ulice a zřízení přípojek inženýrských sítí. K datu obhlídky není dům funkční. Dům tvoří řadovou zástavbu ulice, pozemek v šíři průčelí s dvorem a zahradou na zužujícím se pozemku za domem je přístupný pouze přes dům. Pozemek p.č. St. 473, na němž se stavba jako celek nachází, je touto stavbou zastavěn zčásti, část je zastavěna zřejmě původními malými hospodářskými stavbami nebo kolnami, nezastavěnou část představuje plocha dvorku. Pozemek zahrady je nízké výměry, oplocený zchátralým drátěným oplocením a zarostlý náletovou zelení. Posuzovaná nemovitost se nachází spíše v okrajové městské části, ale v ucelené zástavbě, v sousedství zámeckého parku, stavba je přímo přístupná z místní uliční komunikace. Obec je situována zhruba uprostřed vzdálenosti mezi Znojmem a Mikulovem, cca 25 km od Znojma, dopravní obslužnost zajišťuje železniční a autobusové spojení. Stavba domu a pozemky tvoří jednotný celek, k datu obhlídky dne 23. 7. 2016, je ve stadiu delší dobu přerušené rekonstrukce a nefunkční. Prohlídka nemovitosti nebyla umožněna.

B. POSUDEK

1. Celkový popis oceňované nemovité věci

1. 1 Rodinný dům č.p. 492

Nález:

Jedná se rodinný dům č.p. 492, stojící na pozemku p.č. St. 473 včetně příslušenství a pozemků.

Jde o zděnou stavbu, nepravidelného půdorysu ve tvaru písmene „U“, se sedlovou střechou v uliční části a šikmou ve dvorní části, s krytinou z betonových tašek a pálené krytiny, klempířské prvky jen částečně, z pozinkovaného plechu, zkorodované. Byly zahájeny práce na rekonstrukci, ty ale zůstávají ve stavu rozpracovanosti, ve stavu neumožňujícím řádné užívání domu. Viditelně jsou osazena okna do ulice a provizorní ocelové dveře zamezující volný přístup. Viditelné obvodové zdivo je cihelné, původní, zčásti i nově vyzděné s použitím nových i vybouraných cihel, bez omítek. Není možnost zřízení garáže, parkování u domu je možné pouze na ulici.

Pro účely odhadu tržní hodnoty je odvozena užitná plocha domu tak, že byla stanovena zastavěná plocha hlavní stavby s použitím výřezu katastrální mapy elektronického přístupu do KN. Z plochy zastavěné byla stanovena užitná plocha, vynásobením koeficientem 0,75, přičemž je uvažováno, že dům je přízemní bez podsklepení. Vedlejší stavby (kolny, přístavky nebo přístřešky), patrné ze zákresu v katastrální mapě (prohlídka nemovitosti nebyla umožněna) neovlivňují tržní hodnotu a nejsou do plochy objektu bydlení zahrnovány. Při stanovené zastavěné ploše domu 140 m² je užitná (podlahová) plocha domu určena na 105 m². Konstatuji, že dům nelze považovat za funkční, v současnosti je odhadován stupeň rozestavěnosti ve stadiu hrubé stavby s úplným střešním pláštěm bez klempířských prvků. Aktuálním předmětem odhadu tržní hodnoty je tedy nedokončená stavba. Dokončené konstrukce odhaduji na cca 55 % podíl na všech konstrukcích funkční stavby, tedy i na celkové tržní hodnotě stavby. Podíl odhadovaných dokončených konstrukcí na celkové

hodnotě byl stanoven s použitím metodiky oceňovací vyhlášky, přičemž za dokončené konstrukce jsou považovány základy včetně zemních prací, svislé konstrukce, stropy, zastřešení, krytina střech, podlahy obytných místností a okna.

Slabou stránkou předmětné nemovitosti je přístup do dvorní části a zahrady, jenž je pouze průchozí domem a nemožnost zřízení garáže nebo garážového stání na vlastním pozemku.

1. 2. Pozemky

Jedná se o pozemek zastavěný výše uvedenou stavbou a pozemek zahrady, s přípojkami a provedenými venkovními úpravami.

Parcelní číslo	Druh pozemku	výměra v m ²
St. 473	Zastavěná plocha a nádvoří	268
1930/40	Zahrada	124
Celkem		392

1. 3 Výměra - (užitná plocha rodinného domu)

Užitná (podlahová) plocha rodinného domu č.p. 492 byla odvozena od stanovené zastavěné plochy domu, tj. jeho hlavní části, bez vedlejších staveb nebo přístavků, jak jsou zakresleny v katastrální mapě.

1. NP:

- odhadovaná celková užitná plocha

105,00 m²

2. Odhad tržní hodnoty (obvyklé ceny)

Rodinný dům č.p. 473

Odhad tržní hodnoty-obvyklé ceny vychází z analýzy příslušného segmentu trhu zaměřené na nemovitosti srovnatelných užitných parametrů v dané lokalitě. Bylo zjištěno, že v místě a blízkém okolí je nabízeno k prodeji několik nemovitostí charakteru individuálního bydlení různého stáří, stavebně technického stavu, velikosti a vybavení. Pro stanovení porovnávací hodnoty byly vybrány 4 nabídky prodeje s parametry přibližujícími se posuzované nemovitosti.

1. Rodinný dům – Hrušovany nad Jevišovkou

Rodinný dům před rekonstrukcí, dobrá střecha, zdivo i krovy, velikost 3 + kk, užitná plocha 140 m², pozemek 3 620 m².

Cena – 1 100 000,- Kč (tj. 7 860,- Kč/m² užitné plochy)

2. Rodinný dům – Hrušovany nad Jevišovkou

Zděný rodinný dům v dobrém stavu, obývaný, 2 bytové jednotky, s nedokončenou rekonstrukcí přístavby, samostatná garáž, uzavřený dvůr. Zastavěná plocha 222 m², užitná plocha 122 m², pozemek 355 m².

Cena – 1 300 000,- Kč (tj. 10 656,- Kč/m² užitné plochy)

3. Rodinný dům – Hrušovany nad Jevišovkou

Starší rodinný dům o velikosti 3 + 1 s garáží, podsklepený. Zahájená rekonstrukce, zadní polovina nově postavená, nové instalace, nové izolace, rohová parcela, uzavřený dvůr s vraty a hospodářskou budovou ve dvoře. Dům je zčásti obyvatelný. Užitná plocha 98 m², pozemek 405 m².

Cena – 790 000,- Kč (tj. 8 060,- Kč/m² užitné plochy)

4. Rodinný dům – Hrušovany nad Jevišovkou

Rodinný dům z větší části po rekonstrukci, přízemní, vlastní studna, vjezd do dvora. Užitná plocha 100 m², pozemek 345 m².

Cena – 900 000,- Kč (tj. 9 000,- Kč/m² užitné plochy)

Vzhledem k tomu, že se žádný z vybraných reprezentantů zcela nepodobá posuzované nemovitosti (stavebnětechnický stav, velikost, vybavenost, výměra souvisejících pozemků, umístění, atraktivita místa apod.), byla výchozí hodnota pro porovnání stanovena jako průměr jejich cen za užitnou plochu. S ohledem na skutečnost, že se jedná o ceny nabídkové, nikoliv skutečně realizované, je tato hodnota upravena korekčním koeficientem ve výši 0,85, který tuto skutečnost odpovídajícím způsobem zohledňuje. Dále byla výsledná hodnota upravena koeficientem ve výši 0,55, a to z toho důvodu, že nemovitost resp. stavba není schopná užívání a je ve stadiu nedokončené rekonstrukce a přestavby, přičemž odhadovaný podíl dokončených konstrukcí na celkových konstrukcích domu je cca 55 %.

Výpočet:

$(7\,860 + 10\,656 + 8\,060 + 9\,000)/4 \times 0,85 \times 0,55 = 4\,158,- \text{ Kč/m}^2 \text{ užitné plochy}$

Užitná plocha oceňovaného objektu: 105,00 m²
 $105,00 \times 4\,158,- \text{ Kč/m}^2 = 436\,590,- \text{ Kč}$

Porovnávací hodnota oceňované nemovitosti: 436 590,- Kč

Rekapitulace

Objekt	(Kč)
Rodinný dům č.p. 492 včetně příslušenství a pozemků	436 590
Tržní hodnota (obvyklá cena)	435 000

C. CENOVÉ VYJÁDRĚNÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Oceňovaná nemovitá věc rodinného domu č.p. 492 včetně příslušenství a pozemků v k.ú. Hrušovany nad Jevišovkou je v KN vedena jako vlastnictví pana Karla Ševčíka, insolvenční dlužník je pan Karel Ševčík, proto nebude obvyklá cena nemovitých věcí z tohoto důvodu optimalizována (prodej menšinového podílu).

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o nemovité věci rodinného domu č.p. 492 atd. v k.ú. Hrušovany nad Jevišovkou, bylo zjištěno, že mimo toto insolventní řízení jsou na nemovitou věc uvalena ještě další zástavní práva smluvní a exekutorská. Tyto právní závady nemají vliv a dopad na určení tržní hodnoty (obvyklé ceny) nemovité věci.

Nemovitá věc rodinného domu č.p. 492 včetně příslušenství a pozemků v k.ú. Hrušovany nad Jevišovkou není v době ocenění užívána insolvenčním vlastníkem a není ani stavebně způsobilá užívání.

E. ZÁVĚR

Při odhadu tržní hodnoty předmětné nemovité věci vycházím ze stavu, v jakém se nachází k datu místního šetření, t.j. k 23. 7. 2016.

Na základě provedené analýzy, s použitím uvedené metody ocenění je pro návrh tržní hodnoty-obvyklé ceny k uvedenému datu, navržena hodnota nemovité věci rodinného domu č.p. 492 včetně příslušenství a pozemků p.č. St. 473 a p.č. 1930/40 v k.ú. Hrušovany nad Jevišovkou, obec Hrušovany nad Jevišovkou, okres Znojmo ve výši:

Tržní hodnota (obvyklá cena)

435 000,- Kč

tj. slovy: Čtyřistatřicetpětisíc Korun českých

Seznam příloh

- Kopie výpisu z katastru nemovitostí pro k.ú. Hrušovany nad Jevišovkou, LV č. 1994
- Zobrazení katastrální mapy pořízené elektronickým přístupem
- Situace
- Fotodokumentace

Praha dne 26. 7. 2016

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

F. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze 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. 3044-3.71/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3044-3.71/16