

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3070-1.4/17

obvyklé ceně nemovité věci rodinného domu čp. 88 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. St. 50, zahrad p.č. 96/1, 96/2, 96/10 a vodní plochy p.č. 96/3 v k.ú. Zdislava, obec Zdislava, okres Liberec

Objednavatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenčí CITY TOWER v.o.s. ,
insolvenční dlužník Ladislav Hanuš
Hvězdova 1716/2b
Praha 4

Účel znaleckého posudku:

stanovení možné dosažitelné obvyklé ceny nemovité věci rodinného domu čp. 88 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. St. 50, zahrad p.č. 96/1, 96/2, 96/10 a vodní plochy p.č. 96/3 v k.ú. Zdislava, obec Zdislava, okres Liberec 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. a 228/2014 Sb. podle stavu ke dni 10.2.2017 znalecký posudek vypracoval:

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

Počet stran: 7 včetně titulního listu, 7 příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 25.2.2017

domě - koupelna s plastovou rohovou vanou, umyvadlem, záchodem, keramické obklady a dlažby, vybavení kuchyně - sporák na PB, podlahy z PVC, instalace ele. boileru v chodbě a vytápění na TP s ohřevem vody pro vytápění.

Obsahem rodinného domu je bytová jednotka 3+1 se sociální vybaveností a s provozním prostorem kolny tvořící severní štít rodinného domu. V podkroví z toho dva pokoje se zkosenými svislými stěnami co znaků podkrovních místností.

Insolvenční dlužník získal nemovitou věc do vlastnictví v roce 2015 na základě Usnesení soudu o dědictví.

Rodinný dům je napojen jen na světelnou elektřinu a obecní vodovod, dále vlastní žumpa před domem - v obci není kanalizace a plynovod.

Stavební dokumentace rodinného domu není dostupná, proto bylo provedeno zaměření skutečného stavu užité plochy laserovým měřidlem. Započatá rekonstrukce jedné místnosti v podkroví není plně dokončena. Celkově je rodinný dům udržována jak na obvodovém plášti, tak i v interiéru místností. Jedna místnost v podkroví není plně užitelná.

Rodinný dům byl zpřístupněn insolvenčním dlužníkem, insolvenční dlužník reagoval na výzvu znalce, znalec provedl návštěvu a prohlídku nemovité věci za jeho účasti. V době ocenění je rodinný dům a jeho příslušenství trvale užíván k bydlení /viz. dříve/.

Bylo zjištěno, že pozemkové parcely zast. plochy p.č. St. 50, zahrad p.č. 96/1, 96/2, 96/10 a vodní plochy p.č. 96/3 tvoří s rodinným domem čp. 88 a vším příslušenstvím jednotný funkční vlastnický celek. Vodní tok a jeho příslušenství /opěrné kamenné zdi a dno/ je spravován příslušným povodím. Dům je domem obytným a současně svým rozsahem rodinným domem dle vyhl.č. 501/2006 Sb. Zpracovatel posudku pořídil fotodokumentaci rodinného domu vč. interiéru /viz. příloha/.

Prohlídkou nemovité věci bylo zjištěno, že rodinný dům vč. příslušenství a pozemkových parcel je umístěn zásadně na severním území obce obklopen sousední podobnou výstavbou původních rodinných domů a rekreačních chalup neintenzivně rozesetých podél místní komunikace co podhorská zástavba. Nemovitá věc je položena přímo podél místní zpevněné asfaltové silnice. Ze všech stran pozemku mimo místní silnici je nemovitá věc sousedící s pozemky jiných vlastníků. Napojení nemovité věci na inž. sítě již zmíněno.

Na ploše pozemku jsou provedeny jen minimálně běžné venkovní úpravy. Jde zejména o uliční a ostatní ploty, uliční plot z beton. sloupků s dřevěnou laťovou výplní na dřevěných nosnících, vrata stelného provedení. Ploty zahrad z ocelových a betonových sloupků a pletiva o v 1 m. Přes koryto vodního toku lávka. Kanalizační žumpa a přípojka elektro z uliční strany.

Oceňovaný pozemek nemovité věci je složen z pozemkové parcely zastavěné plochy domem a nádvořím nad domem a pozemkových parcel zahrady. Úhlopříčně pozemkem vede parcela vodní plochy místního zpevněného potoka. Pozemek je v celku velmi nepravidelný s podélné ose souhlasný s komunikací. Povrchově členitý o náklonu k jihozápadní straně. Pozemek je řadový koncový, obklopen mimo silnici pozemky sousedních nemovitých věcí. Je tedy zajištěn vstup i vjezd k nemovité věci. Plocha pozemku je mimo jmenované venkovní úpravy zatravněna, trvalé porosty ojedinele.

Nemovitá věc rodinného domu vč. příslušenství a pozemku je položena v severním segmentu obce Zdislava, jde o území podhorské rozptýlené zástavby, v okolí nemovité věci není zabezpečena žádná infrastruktura, docházka na osobní dopravu do centra obce. Obec napojena na okolí po silnici severně na státní komunikaci Liberec - Děčín a regionální železnici. V okolí obce místního významu, dále větší místa Chrastava, Rynoltice, Jablonné v Podještědí, krajské město Liberec.

B. POSUDEK

1. Celkový popis oceňované nemovité věci

Rodinný dům čp 88

Nález:

Jde o ocenění rodinného domu obsahujícího bytovou jednotku o velikosti 3+1 se sociálním vybavením v přízemí. Rodinný dům je postaven jako kombinace roubené části s jižním hlavním štítem a zděné části včetně zděné přístavby provozních prostor. Rodinný dům je přízemí, částečně menšinově podsklepený /nepřístupný/. Dům je postaven jako samostatně stojící, dům je přístupný ze severozápadní strany z místní komunikace. Půdorys rodinného domu je obdélníkový s nepoužitelnou zadní kolnou. Zastřešení je sedlovou střechou, krytina plechová ze šablon. V uliční ploše střechy tři okenní vikýře se sedlovou střechou a stejnou krytinou. Klempířské konstrukce střechy, okenní parapety nejsou. Do podkroví provedena původní vestavba dvou obytných místností. Dřevostavba je z vnější strany opatřena omítkami s ponecháním nosných dřevěných prvků. Ostatní omítky hladké štukové s nátěrem. Oba štíty dřevěné s přelištováním s lazurovými nátěry.

Dům je tedy kombinací roubené a zděné stavby, strop je v obytné místnosti polospalný dřevěný trémový, v koupelně klenutý, v podkroví se šikmými plochami. V provozní prostora kolny strop dřevěný trémový se záklopem. Schody do podkroví dřevěné bez podstupnic. Okna domu dřevěná dvojitá ven a dovnitř otevíravá nebo jednoduchá. Dveře v domě náplňové do dřevěných zárubní včetně vstupních, do koupelny dveře hladké do ocel. zárubní, venkovní dveře do kolny svlakové. V domě běžné štukové omítky, v provozních prostorách bez omítky. Podlahy v domě různé, v chodbě PVC na betonu, v kuchyni PVC, v koupelně keramické dlažby, v podkroví prkenné s linem a PVC. V provozních prostorách betonová.

Vybavení kuchyně jednoduchým kuch. nábytkem se dřezem, sporák na PB, bez obkladu, kamna na TP s výměníkem teplé vody pro vytápění, teplá voda z ele. boileru umístěného v chodbě. Koupelna s umyvadlem, plastovou rohovou vanou, WC mísa kombi, keramický obklad a dlažba, TUV z ele. boileru. V podkroví dva pokoje, užíván jen jeden. Okna jednoduchá, vytápění radiátory z kamen na TP. Napojení domu na inž. síť již zmíněno.

Celkově je dům ve stavebně podstandardním technickém stavu a standardu užívání. V době prohlídky je rodinný dům užíván částečně k trvalému bydlení insolvenčního dlužníka.

Výměra: /užitná plocha/

Užitná plocha místností rodinného domu zaměřena laserovým měřidlem

přízemí

- vstup	5,83 m ²
- kuchyně	19,36 m ²
- koupelna se záchodem	6,61 m ²

celkem	31,80 m ²
--------	----------------------

podkroví

- podkrovní pokoje	
14,89+21,77 =	36,66 m ²

celkem rodinný dům	68,46 m ²
--------------------	----------------------

Výměra provozních prostor se krátí koef. 0,5.

2. Výpočet obvyklé ceny, metoda ocenění - zdůvodnění

Rodinný dům čp. 88

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 výměrově a typově podobně velké rodinné domy v rozmezí užitné plochy od 90 - do 140 m² podlahové plochy původní výstavby. V obci Zdislava nebyla shledána jediná aktuální nabídka porovnatelné nemovitosti, proto bylo šetření rozšířeno na nejbližší okolí obcí Křižany, Rynoltice, Žibřidice, Kryštofovo údolí v tabulce uvedených a bylo tak shledáno celkem 6 nabídek porovnatelných rodinných domů.

místo	užitná plocha m ²	nabídková cena tis. Kč	cena za m ² už. pl. Kč	výměra pozemku m ²
Křižany	110	600	5.454	360
Křižany	90	1.780	19.778	2.040
Žibřidice	120	2.650	22.083	1.014
Rynoltice	95	460	4.842	95
Křižany	120	550	4.583	400
Kryštofovo údolí	140	2.200	15.714	242

Možno tedy konstatovat, že počet porovnatelných rodinných domů jako reprezentantů porovnání je na dostatečné úrovni. Z tohoto výběru v cenových nabídkách od 0,460 mil do 2,650 mil. Kč byla stanovena průměrná cena užitné plochy.

Ostatní známé metody zjištění obvyklé ceny tj. metody výnosové a věcné /nákladové/ nemají pro určení obvyklé ceny pro tento druh nemovité věci dostatečnou vypovídací hodnotu /schopnost/, metoda porovnáním je zákonně upřednostněna. pokud jsou pro ní nalezeny dostatečné tržní informace /viz. výše/.

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

Obvyklá cena oceňovaného rodinného domu potom bude:

$$68,46 \text{ m}^2 * 12.075,- \text{ Kč/m}^2 =$$

$$826.654,- \text{ Kč}.$$

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 nemovité věci jsou okamžitě provozuschopné. Oceňovaný rodinný dům tohoto standardu zásadně nedosahuje /viz. popisy dříve/. Proto se z tohoto důvodu se bude dále obvyklá cena upravovat koeficientem vybavení dle výpočtu přiloženého v příloze ve výši 0,690. Potom:

$$826.654,- \text{ Kč} * 0,690 =$$

$$570.391,- \text{ Kč}$$

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 % z důvodu neobchodování s nemovitými věcmi v regionu /celorepublikový průměr rozdílu mezi cenou nabídkovou a skutečně dosaženou při uzavření kontraktu je pro rodinné domy 15%/. Potom:

$$570.391,- \text{ Kč} * /1,0-0,15/ =$$

484.832,- Kč.

C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Insolvenční dlužník je jediným vlastníkem oceňované nemovité věci rodinného domu čp. 88 včetně příslušenství a pozemkových parcel zastavěné plochy p.č. St. 50, zahrad p.č. 96/1, 96/2 a 96/10 a vodní plochy p.č. 96/3 v k.ú. Zdislava, obec Zdislava. Proto nebude obvyklá cena nemovité věci z tohoto důvodu optimalizována /prodej největšinového podílu vlastnictví/ korekčním koeficientem trhu.

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o nemovité věci rodinného domu čp. 88 atd. v k.ú. Zdislava, obec Zdislava, okres Liberec bylo zjištěno, že mimo toto insolvenční řízení je na nemovitou věc uvaleno zástavní právo smluvní pro finanční instituci. Tato právní závada nemá vliv na výši určené obvyklé ceny nemovité věci.

Zpracovatel ocenění obvyklou cenou proto navrhuje po provedení předchozího výpočtu na základě porovnání, aby obvyklá cena nemovité věci rodinného domu čp. 88, včetně příslušenství, pozemkových parcel zastavěné plochy p.č. St. 50, zahrad p.č. 96/1, 96/2, 96/10 a vodní plochy p.č. 96/3 v k.ú. Zdislava, obec Zdislava, okres Liberec byla určena ke dni podání znaleckého posudku a po zaokrouhlení na částku:

480.000,- Kč

tj. slovy: čtyřistaosmdesát tisíc korun českých

Seznam příloh

- výpis z KN KÚ Liberec ze dne 1.8.2016 pro k.ú. Zdislava na LV 149 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- informační mapa okolí obce Zdislava
- kopie katastrální mapy k.ú. Zdislava v M 1:1000 v lokalitě nemovité věci
- výpočet individuálního koeficientu vybavení rodinného domu čp. 88
- fotodokumentace

Popis fotodokumentace

- 1/ rodinný dům čp. 88 - pohled z ulice na hlavní štít domu a uliční stranu
- 2/ -,- - pohled na zadní štít a stranu domu ze zahrady
- 3/ -,- - pozemková plocha zahrad s vodní plochou a tokem potoka
- 4/ -,- - kuchyně
- 5/ -,- - koupelna se záchodem
- 6 a 7/ -,- - pokoje v podkroví

V Praze 25.2.2017

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. 3070-1.4/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3070-1.4/17.

A blue ink signature, likely of Vladimír Pauer, written in cursive.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.08.2016 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 0 pro Administrace insolvenčí CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564541 Zdislava

at.území: 792560 Zdislava

List vlastnictví: 149

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Hanuš Ladislav, č.p. 88, 46353 Zdislava	820927/2599	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 50	187	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Zdislava, č.p. 88, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 50				
96/1	140	zahrada		zemědělský půdní fond
96/2	552	zahrada		zemědělský půdní fond
96/3	170	vodní plocha	koryto vodního toku přirozené nebo upravené	
96/10	81	zahrada		zemědělský půdní fond

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 700 000 Kč

Hypoteční banka, a.s., Radlická
333/150, Radlice, 15000 Praha 5,
RČ/IČO: 13584324

Parcela: St. 50
Parcela: 96/1
Parcela: 96/2
Parcela: 96/3
Parcela: 96/10

V-4464/2010-505
V-4464/2010-505
V-4464/2010-505
V-4464/2010-505
Z-704/2016-505

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 21.06.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.06.2010.

V-4464/2010-505

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Jiné zápisy - Bez zápisu

Domby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

Upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

OO-40/2008-505

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.08.2016 00:00:00

Okres: CZ0513 Liberec

Obec: 564541 Zdislava

Kat.území: 792560 Zdislava

List vlastnictví: 149

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

istina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Liberci 35 D 158/2015-57 ze dne 13.07.2015.
Právní moc ke dni 13.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 15.07.2015. Zápis proveden dne 17.07.2015.

V-8026/2015-505

Pro: Hanuš Ladislav, č.p. 88, 46353 Zdislava

RČ/IČO: 820927/2599

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
96/1	72911	12
	74410	128
96/2	72911	191
	74410	361
96/10	74410	81

okud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

emovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, kód: 505.

vyhotovil:
státní úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.09.2016 11:55:46





Rodinný dům čp. 88 v k.ú. Zdislava, okres Liberec

Výpočet koeficientu vybavení

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy:	P	4,30	100	0,46	1,98
2. Zdivo:	P	24,30	50	0,46	5,59
2. Zdivo:	S	24,30	50	1,00	12,15
3. Stropy:	S	9,30	50	1,00	4,65
3. Stropy:	P	9,30	50	0,46	2,14
4. Střecha:	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina:	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce:	P	0,70	100	0,46	0,32
7. Vnitřní omítky:	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky:	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnější obklady:	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady:	P	2,40	100	0,46	1,10
11. Schody:	P	3,90	100	0,46	1,79
12. Dveře:	P	3,40	100	0,46	1,56
13. Okna:	P	5,30	90	0,46	2,19
13. Okna:	P	5,30	10	0,46	0,24
14. Podlahy obytných místností:	P	2,30	100	0,46	1,06
15. Podlahy ostatních místností:	P	1,40	100	0,46	0,64
16. Vytápění:	P	4,20	30	0,46	0,58
16. Vytápění:	P	4,20	70	0,46	1,35
17. Elektroinstalace:	P	4,00	100	0,46	1,84
18. Bleskosvod:	C	0,50	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody:	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody:	S	1,60	100	1,00	1,60
21. Instalace plynu:	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace:	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně:	P	0,50	100	0,46	0,23
24. Vnitřní vybavení:	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod:	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní:	C	3,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					69,01
Koeficient vybavení :					0,6901



①



②



③



4



5



6



7