

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3070-1.47/17

obvyklé ceně nemovité věci bytové jednotky v osobním vlastnictví č. 117/2 obsažené v obytné budově čp. 117 včetně příslušenství a podílu na společných částech domu čp. 117 a pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 460 v k.ú. Chotěvice, obec Chotěvice, okres Trutnov

Objednavatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenční CITY TOWER v.o.s. ,
insolvenční dlužník : Roman Vaněček
Hvězdova 1716/2b
Praha 4

Účel znaleckého posudku:

stanovení možné dosažitelné obvyklé ceny
nemovitosti bytové jednotky v osobním vlastnictví č.
117/2 obsažené v obytném domě čp. 117 včetně
příslušenství a podílu na společných částech domu
čp. 117 a pozemkové parcele zast. plochy p.č. St.
460 v k.ú. Chotěvice, obec Chotěvice, okres Trutnov
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 11.11.2017 znalecký posudek vypracoval:

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

Počet stran: 6 včetně titulního listu, 8 příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 21.11.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

určit obvyklou cenu nemovité věci bytové jednotky v osobním vlastnictví č. 117/2 obsažené v obytné budově čp. 117 včetně příslušenství a podílu na společných částech domu čp. 117 a pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 460 v k.ú. Chotěvice, obec Chotěvice, okres Trutnov

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	bytová jednotka v osobním vlastnictví č. 117/2 obsažená v obytném domě čp. 117 včetně příslušenství a podílu na společných částech obytného domu p.č. 117 a pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 460 v k.ú. Chotěvice, obec Chotěvice, okres Trutnov
Adresa předmětu ocenění:	Chotěvice 117 543 76 Chotěvice
LV:	884
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Trutnov
Obec:	Chotěvice
Katastrální území:	Chotěvice
Počet obyvatel:	1 026

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 11.11.2017 za přítomnosti insolvenčního dlužníka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN KÚ Trutnov ze dne 27.10.2017 pro k.ú. Chotěvice LV 884 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- kopie katastrální mapy k.ú. Chotěvice v lokalitě oceňované nemovité věci v M 1:1000
- prohlídka obytného domu čp. 117 a bytové jednotky č. 117/2, pozemkové parcely p.č. St. 460 které byly zpřístupněny insolvenčním dlužníkem
- pořizená fotodokumentace obytného domu čp. 117 a interiéru bytové jednotky č. 117/2
- individuální výpočet koeficientu vybavení bytové jednotky č. 117/2
- provedená analýza trhu pro daný druh nemovitosti a v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Roman, r.č. 800816/3603 a Marie, r.č. 905418/3864 Vaněčkoví

v SJM

6. Dokumentace a skutečnost, místopis

K provedení ocenění bytové jednotky v osobním vlastnictví předložil objednatel posudku jen geodetický podklad. Veškeré dostupné informace o bytové jednotce č. 117/2, podílu na společných částech obytného domu čp. 117 a pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. St. 460 byly získány prohlídkou obytného domu, bytové jednotky a pozemkové parcely. Bytová jednotka byla zpřístupněna insolvenčním dlužníkem. Insolvenční dlužník reagoval na výzvu znalce, insolvenční dlužník v bytové jednotce nebydlí. Bytová jednotka tedy není v době ocenění řádně užívána a obývána /viz. foto/. Stáří obytného domu bylo posouzeno na základě jeho prohlídky a jeho původních prvků a konstrukcí- zdivo domu, schody, dlažby, původní okna, sklepní koje a na základě výpovědi prvotní uživatelky a vlastnice sousední bytové jednotky. Obytný dům je užíván od roku

1972, stavba ukončena v roce 1971. Zděný obytný dům s číslem popisným je o stáří tedy cca 46 let. Obytný dům se objemově nachází v původním stavu, na domě nebyly prováděny žádné rekonstrukční zásahy, dům nebyl revitalizován. Výťah v domě není. Insolvenční dlužník získal bytovou jednotku na základě Kupní smlouvy v roce 2012. Oceňovaná bytová jednotka je obsažena v I.NP podlaží obytného domu postaveného samostatně s dalšími dvěma stejnými obytnými domy na severním okraji obce nad státní silnicí vedoucí do Trutnova a souběžnou železniční tratí. Z obou sousedních stran stejné zděné obytné domy stejného původu. Ze zadní strany domu je jeho nádvoří z něhož je obytný dům přístupný.

Pozemková parcela zast. plochy je plošně i mimo zastavěnou plochu domem, tvoří jeho nádvoří a je s ním v jednom pozemkovém útvaru. Obytný dům s číslem popisným je postaven jako samostatný jednoduchého obdélníkového půdorysu s přístavbou vstupní verandy u zasní fasády domu. S pozemkovou parcelou zastavěné plochy tvoří obytný dům jednotný funkční vlastnický kompaktní celek jednoho společenství vlastníků jednotek ve spoluvlastnictví majitelů byt. jednotek a tedy i v podílu insolvenčního dlužníka. Zpracovatel posudku pořídil fotodokumentaci obytného domu i interiéru bytové jednotky- viz. příloha posudku.

Bylo zjištěno, že bytová jednotka č. 117/2 je obsažena v obytném domě čp. 117 postaveném jako samostatným domem v sousedství dalších dvou obytných domů. Obytné domy a jejich okolí jsou přístupné z místní zpevněné komunikace napojené na okresní silnici a vedoucí přejezdem přes železniční trať. Omezené parkování možné na pozemku v blízkosti obytného domu.

Obytný dům je podsklepen v celém půdorysu přízemí, dále má dvě nadzemní podlaží. Zastřešení domu je nízkou sedlovou střechou s šablonovou plechovou krytinou, klempířské konstrukce úplné. Venkovní úpravy povrchů domů jsou hladké omítky s nátěrem, sokl domu s hrubou cementovou omítkou. Zděná veranda domu s pultovou střechou také s plechovou krytinou, bez klempířských konstrukcí, vstupní dveře dvoukřídlé palubkové, okna sklobeton, keramická dlažba. Výťah v domě není. Podél domu dlažba z beton. dlaždic 50x50, do verandy dva předložené betonové schody.

Dům se v interiéru stavebně nachází v původním stavebně technickém stavu - schody 2 ramenné schodnicové betonové s teraccovou úpravou, podesty s dlažbou 10 x10. Vstupní prostory domu s keramickou dlažbou. Vstupní dveře do bytů hladké do ocel. zárubní.

Byt insolvenčního dlužníka byl rekonstruován, nenachází se v původním vybavení, v roce 2002 provedena rekonstrukce soc. vybavenosti, zařízení kuchyně, dlažby v chodbě /viz. foto/.

Dům je postaven tradiční zděnou technologií, schody jsou betonové schodnicové s teraccovou úpravou, do půdy schody nejsou, nemožnost podkroví. Stropy rovné nespalné montované s omítaným podhledem. V domě běžné vnitřní štukové omítky, ve vstupu keramické dlažby. Dům je napojen na inž. obce mimo plynovod. Vytápění bytu lokální na TP, kamna v bytě nejsou, byt tedy bez možnosti vytápění. Ohřev TUV z ele. boileru.

Do vlastnictví společenství vlastníků patří pozemková parcela zast. plochy na níž je dům postaven. Bytová jednotka č. 117/2 je jak již uvedeno umístěna v obytném domě postaveném poměrně nově v severní části obce položeném nad železniční tratí a okresní silnicí. Obec Chotěvice napojena na okolí po silnici i železnici. V blízkosti větší místa Hostinné, Pilníkov, východně pak bývalé okresní město Trutnov.

B. POSUDEK

1. Celkový popis oceňované nemovité věci

Bytová jednotka č. 117/2

Nález:

Jde o ocenění bytové jednotky o velikosti 2+1 umístěné v I.NP obytného domu čp. 117. Bytová jednotka není běžně užívána k bydlení, jej iž dlouhodobě neužívána. Bytová jednotka je odpojena od médií /odebrán elektroměr/.

Bytová jednotka obsahuje vstupní předsíň s chodbou s keramickou dlažbou 10x10, vstupní dveře do bytu hladké dýhované bez bezpečnostního zařízení, vestavěný nábytek je vybouraný. Záchod přístupný z chodby, WC mísa kombi, keramické obklady stejné jako v koupelně, dlažby/10x10/. Koupelna také z chodby s plechovou vanou, není umyvadlo, keramické obklady a dlažby, v koupelně je umístěn ele. boiler pro ohřev TUV. Kuchyně s kuch. nábytkem s dřezem, sporák plynový/PB/, bez digestoře, keramický obklad a dlažba. Vedle kuchyně je jídelna /hala/ bytu s plovoucí plastovou podlahou. Oby pokoje - obývací a ložnice s vlasy. Z obou pokojů dva balkony z betonové vyložené desky s betonovou podlahou, ocelové zábradlí s pletivem v rámu. Vytápění bytu je lokální na TP, v době ocenění bez možnosti vytápění. Vnitřní dveře hladké bílé do ocel. zárubní, okna zdvojená dřevěná včetně balkonových dveří. Orientace oken na obě strany domu. V době prohlídky jak již uvedeno byt neužíván k bydlení. Byt byl zpřístupněn k prohlídce.

Výměra:

Užitná plocha prostor bytové jednotky byla převzata z geodetického podkladu vyplývajícího z prohlášení vlastníka. Plocha bytové jednotky je 86,00 m².

2. Výpočet obvyklé ceny, metoda - zdůvodnění

Výpočet:

Obvyklá cena předmětné bytové jednotky bude určena porovnáním dle § 2 odst.1 zákona na základě provedené srovnávací statistiky - analýzy trhu v daném místě a současném čase, pro výpočet bylo zajištěno dostatečné množství porovnávacích informací.

Byly porovnávány podobně /stejně/ velké bytové jednotky v původní zděné výstavby o velikosti 2+1 v rozmezí od 60 do 90 m² podlahové plochy v osobním vlastnictví. V dané lokalitě obce nebyla shledána žádná aktuální nabídka prodeje porovnatelných bytových jednotek a proto se dále se okruh hledání nerozšířil do okolí obce a byly tak nalezeny 4 porovnatelné nabídky prodeje bytových jednotek. Je možno tedy konstatovat, že počet srovnatelných bytových jednotek jako reprezentantů porovnání je na hranici dostatečnosti. Z tohoto výběru bytových jednotek v cenových nabídkách od 0,430 mil do 1,050 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 vhodné pro jejich malou vypovídací hodnotu na trhu s nemovitými věcmi 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 bytu je
9.728,- Kč/m².

Tato cena se pak upraví směrem dolů o cca 20 % /bytová jednotka se nachází v neúživatelném stavu, její aktuální stav je na podstandardní úrovni, bytová jednotka trpí dlouhodobým neužíváním/. Jelikož jde o ceny shledané dosud v nabídce, nikoliv ceny realizovaných prodejů bytových jednotek, které lze po uskutečněním prodeji jen nesnadno zjistit, dále je nutno uvažovat s náklady na provize realitním zprostředkovatelům, administrativní poplatky, právní služby, daně a konečně i smluvní ujednání stran /celostátní sledování rozdílů v cenách v nabídkách a realizovaných cenách bytových jednotek je cca 23%/.

Potom:

$$9.728,- \text{ Kč/m}^2 * /1,0 - 0,20/ = 7.782,- \text{ Kč/m}^2.$$

Obvyklá cena oceňované bytové jednotky potom bude:

$$86,00 \text{ m}^2 * 7.782,- \text{ Kč/m}^2 = 669.252,- \text{ Kč}$$

Statistika pro určení obvyklé ceny nemovitosti byla provedena za pomoci aktuálních nabídek v médiích a dle regionálně působících realitních kanceláří. Prakticky ve všech případech porovnávaných bytů /i z fotodokumentace/ jde o byty jejichž vybavenost je na standardní úrovni okamžitě přizpůsobené pro užívání. Oceňovaná bytová jednotka těchto parametrů zásadně nedosahuje, proto bude při konečném posouzení výpočtu obvyklé ceny této bytové jednotky přistoupeno k úpravě ceny z tohoto důvodu individuálně vypočítaným analogickým výpočtem ve výši 0,802.

Potom:

$$669.252,- \text{ Kč} * 0,802 = 536.740,- \text{ Kč}.$$

C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Insolvenční dlužník/ci/ je/jsou/ vlastníkem nemovité věci bytové jednotky v osobním vlastnictví č. 117/2 ve SJM a podílu o výši 860/5277 na společných částech obytného domu čp. 117 a pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. St. 460 v k.ú. Chotěvice, obec Chotěvice, okres Trutnov. Proto nebude obvyklá cena bytové jednotky z tohoto důvodu optimalizována /prodej největšinového menšinového podílu vlastnictví/.

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o bytové jednotce č. 117/2 je možno konstatovat, že na bytovou jednotku č. 117/2 včetně podílu o výši 860/5277 na společných částech obytného domu čp. 117 a pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. St. 460 v k.ú. Chotěvice, obec Chotěvice, okres Trutnov je mimo toto insolvenční řízení uvaleno zástavní právo smluvní pro finanční instituci a zahájení exekuce. Tyto právní závady nemají vliv na určení obvyklé ceny bytové jednotky.

Zpracovatel ocenění proto navrhuje po provedeném výpočtu obvyklé ceny porovnáním, aby možné dosažitelná obvyklá cena nemovitosti bytové jednotky č. 117/2 obsažené v obytné budově čp. 117 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 460 a podílu o velikosti 860/5277 na společných částech domu čp. 117 a pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. St. 460 v k.ú. Chotěvice, obec Chotěvice, okres Trutnov byla určena k datu podání znaleckého posudku a po zaokrouhlení na částku

535.000,- Kč.

tj. slovy: pětsettřicetpěttisíc korun českých

Seznam příloh

- výpis z KN KÚ Trutnov pro k.ú. Chotěvice na LV 884 ze dne 27.10.2017
- informační mapa položení obce Chotěvice s vyznačením lokality umístění bytové jednotky /obytného domu/
- kopie katastrální mapy k.ú. Chotěvice v lokalitě obytného domu čp. 117 v M 1:1000
- výpočet individuálního koeficientu vybavení bytové jednotky č. 117/2
- fotodokumentace

Popis fotodokumentace

- 1/ obytný dům čp. 117 - zadní vstupní fasáda domu
- 2/ -,- - čelní přední fasáda domu
- 3/ bytová jednotka č. 117/2 - kuchyně
- 4/ -,- - obývací pokoj
- 5/ -,- - ložnice
- 6/ -,- - koupelna
- 7/ -,- - záchod

V Praze 21.11.2017

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. 3070-1.47/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3070-1.47/17.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.10.2017 09:55:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 1 pro Administrace insolvencí CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579319 Chotěvice

at.území: 653250 Chotěvice

List vlastnictví: 884

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
JM Vaněček Roman a Vaněčková Marie, Mlýnská 267, 54242	800816/3603	
Pilníkov, Javorová 307, 25250 Vestec	905418/3864	
JM = společné jmění manželů		

Nemovitosti

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
117/2	byt		byt.z.	860/5277

Vymezeno v:

Budova Chotěvice, č.p. 117, byt.dům, LV 883
na parcele St. 460, LV 883

Parcela St. 460 zastavěná plocha a nádvoří 258m2

1 Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 122 000,-Kč

KATA, a.s., Letná 397, 54242

Jednotka: 117/2

V-4198/2012-610

Pilníkov, RČ/IČO: 49286773

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.07.2012.

V-4198/2012-610

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Douchová, Příběnická 1908, 390 01 Tábor

Vaněček Roman, Mlýnská 267, 54242 Pilníkov, RČ/IČO: 800816/3603

Z-4867/2016-308

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 017 EX-809/2016 -9 ze dne 29.09.2016. Právní účinky zápisu ke dni 03.10.2016. Zápis proveden dne 05.10.2016; uloženo na prac. Tábor

Z-4867/2016-308

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 117/2

Z-5015/2016-610

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Tábor č.j.: 017 EX-809/2016 -11 ze dne 03.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 03.10.2016. Zápis proveden dne 11.10.2016; uloženo na prac. Trutnov

Z-5015/2016-610

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.10.2017 09:55:02

Okres: CZ0525 Trutnov

Obec: 579319 Chotěvice

Kat.území: 653250 Chotěvice

List vlastnictví: 884

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Vaněček Roman, Mlýnská 267, 54242 Pilníkov, RČ/IČO:
800816/3603

Z-4434/2017-610

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Hradci Králové č.j. KSHK 15
INS-4913/2017 -A-6/celk.3 ze dne 14.03.2017. Právní účinky zápisu ke dni
13.09.2017. Zápis proveden dne 15.09.2017; uloženo na prac. Trutnov

Z-4434/2017-610

Související zápisy

Schváleno oddlužení

Jednotka: 117/2

Z-3902/2017-610

Listina Usnesení insolvenčního soudu o schválení oddlužení zpeněžením majetkové
podstaty Krajský soud v Hradci Králové č.j.: KSHK 15 INS-4913/2017 -B-
9/celk.2 ze dne 08.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 10.08.2017. Zápis
proveden dne 15.09.2017; uloženo na prac. Trutnov

Z-3902/2017-610

Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 28.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.07.2012.

V-4028/2012-610

Pro: Vaněček Roman a Vaněčková Marie, Mlýnská 267, 54242 Pilníkov, RČ/IČO: 800816/3603
Javorová 307, 25250 Vestec 905418/3864

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

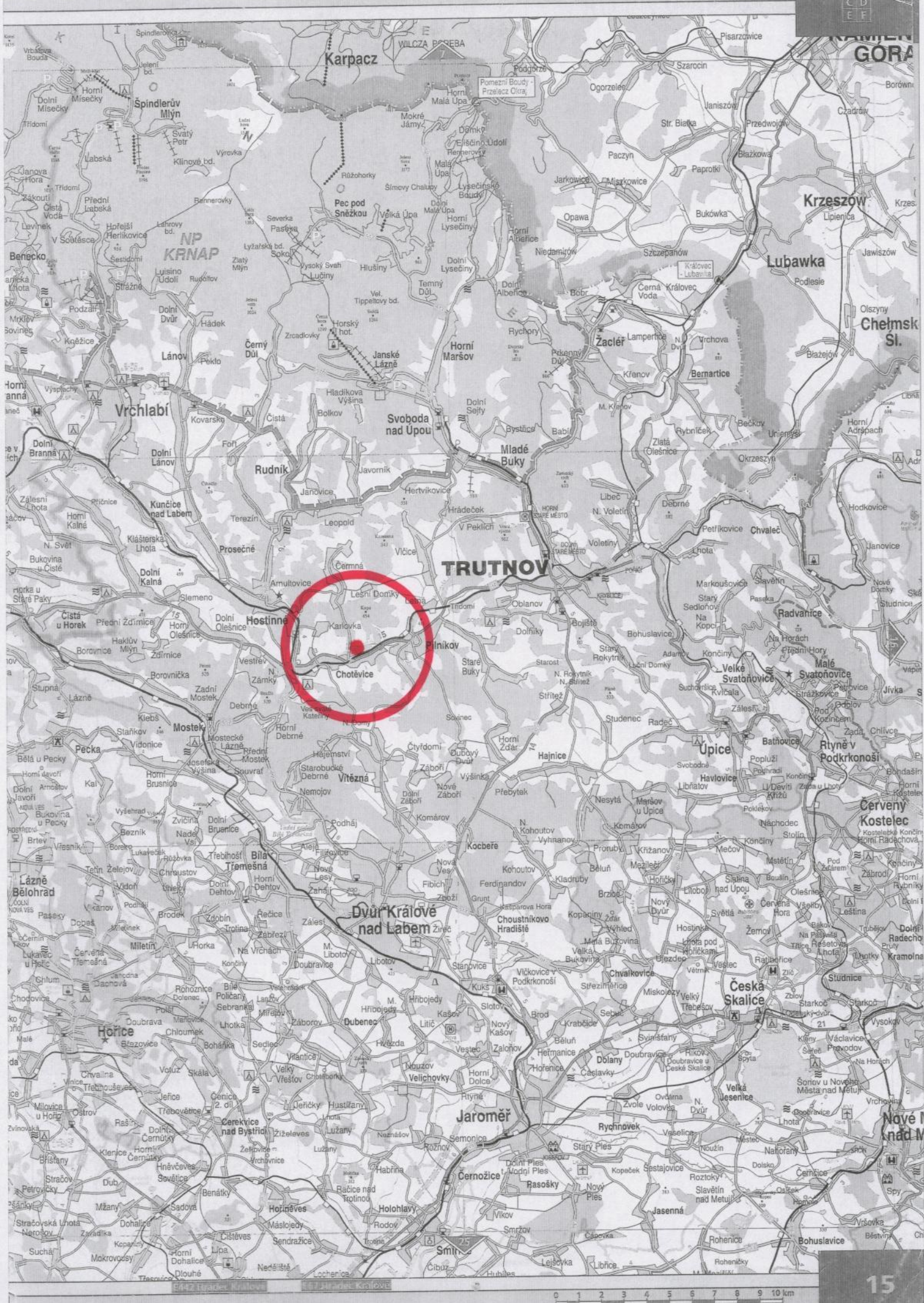
Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném
výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými
prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Trutnov, kód: 610.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 27.10.2017 10:03:51

státní katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD





Bytová jednotka č. 117/2 v k.ú. Chotěvice, okres Trutnov

Výpočet koeficientu vybavení

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	5,90	100	1,00	5,90
2. Svislé konstrukce	S	16,30	100	1,00	16,30
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	6,40	100	1,00	6,40
5. Krytiny střech	S	2,20	100	1,00	2,20
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	P	6,80	100	0,46	3,13
8. Úprava vnějších povrchů	P	3,20	100	0,46	1,47
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,80	100	1,00	2,80
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	P	4,10	100	0,46	1,89
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	6,20	100	1,00	6,20
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	C	0,30	100	0,00	0,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80
22. Vybavení kuchyní	P	1,70	100	0,46	0,78
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,90	100	1,00	3,90
24. Výtahy	C	1,40	100	0,00	0,00
25. Ostatní	P	4,30	100	0,46	1,98
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					80,18
Koeficient vybavení :					0,8018



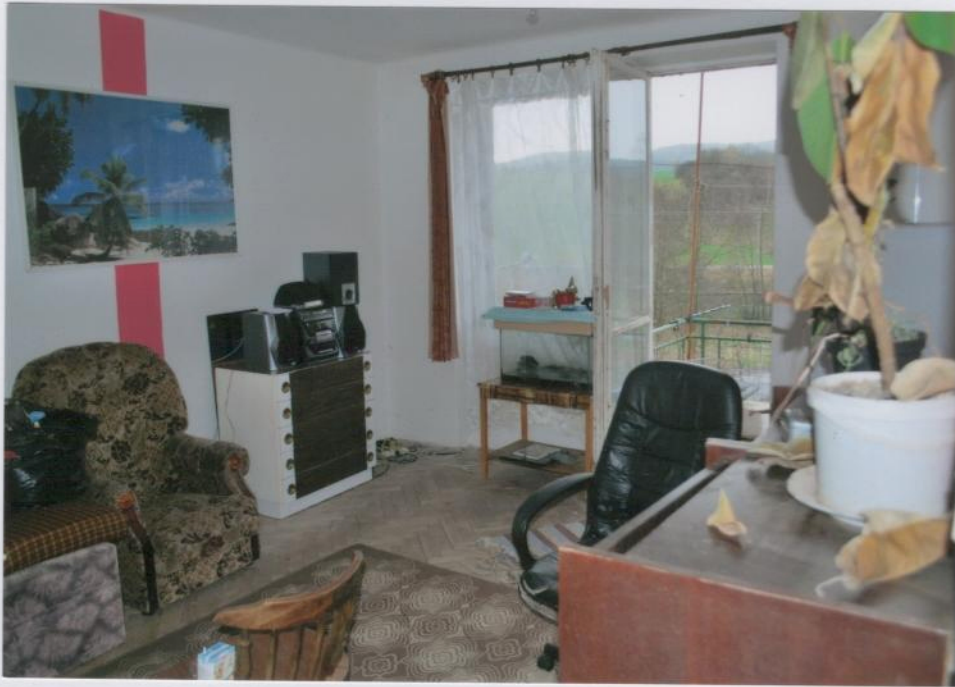
1



2



3



4



5



6



7