

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 698-47/16

O obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 49 na pozemku st. p. č. 393 včetně příslušenství a pozemkové parcely zahrady č. 394, k.ú. Čelkovice, obec Tábor

Objednatel znaleckého posudku: Administrace insolvenčí 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 Ilona Ludvíková, nar. 25.8.1973, bytem Písecká 720, 391 65 Bechyně

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 24.9.2016 znalecký posudek vypracovala:

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

Počet stran: 6 včetně titulního listu, 7 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 10. 10. 2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti rodinného domu čp. 49 na pozemku st. p. č. 393 včetně příslušenství a pozemkové parcely zahrady č. 394, k.ú. Čelkovice, obec Tábor, okres Tábor

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům čp. 49
Adresa předmětu ocenění:	U Lázní 49 390 01 Tábor
Kraj:	Jihočeský
Okres:	Tábor
Obec:	Tábor
Katastrální území:	Tábor
Počet obyvatel:	34 716

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 24. 9. 2016 za přítomnosti vlastníka RD.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor, ze dne 16.6.2016, pro k.ú. Chvalkovice, LV - 2581
- kopie katastrální mapy k.ú. k.ú. Chvalkovice, oblast oceňované nemovitosti
- prohlídka nemovitosti a fotodokumentace pořízená na místě
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- výpočet koeficientu vybavenosti
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby a Ilona Ludvíková, Písecká 720, 391 65 Bechyně, vlastnictví: výhradní pozemku:

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 2581 jako rodinný dům. Pozemek zastavěné plochy domem a zahrada je zapsána na stejném LV, tvoří s domem jeden funkční celek a plní funkci zahrady. Paní Ludvíková Ilona, která je vlastníkem, je insolvenčním dlužníkem. Nemovitost na LV 2581 získala na základě Smlouvy kupní ze dne 21.10.2005, právní účinky vkladu ke dni 31.10.2005, V-4757/2005-308. Na LV 2581 uvedeno, že Ilona Ludvíková má bydliště na adrese U Lázní 49, 390 01 Tábor. V době prohlídky nemovitostí již dlužnice na této adrese nebydlela, k datu zpracování posudku je již na KN uvedena adresa Ilony Ludvíkové Písecká 720, Bechyně.

Nemovitost je od roku 2005 rekonstruována. Její mocnost zůstala nezměněna.

7. Celkový popis nemovité věci

Rodinný dům čp. 49 je situován v části obce Čelkovice, která spadá pod obec Tábor. Tato část

je situována na levém břehu řeky Lužnice, katastrální území Tábor pak na břehu pravém. Nemovitost leží na kraji komunikace ulice U Lázní ve svažitém pozemku. V této části obce není zaveden plyn. Okolí nemovitosti je tvořeno obdobnými nemovitostmi - rodinnými domy. Rodinný dům je částečně podsklepen - nachází se zde garáž a technické zázemí. Má jedno nadzemní podlaží a nedokončenou vestavbu do podkroví. Dům má zrekonstruované podzemní a 1. nadzemní podlaží. Nedokončená je úprava terasy. Dům má sedlové zastřešení. Součástí je pozemek ostatní plochy zapsaný v katastru nemovitostí jako neplodná půda. Jde o pozemek velkého sklonu, který navazuje na rodinný dům a je využíván jako terasovitá zahrada. Na pozemku se nachází žebříkové schody, kotec a výběh pro psa a původní zahradní domek ve zchátralém stavebně technickém stavu.

V blízkosti nemovitosti je lesopark Pintovka, naučné stezky po okolí, studánka, řeka Lužnice. V docházkové vzdálenosti je i centrum Tábora. V současné době je zde větší provoz aut způsobený opravou Švehlova mostu.

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. a č. 53/2016 Sb., 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. 49

Dům je klasický zděný, přístupný z chodníku. protože jde o dům umístěný do svažitého terénu, je vstupní podlaží de facto podzemním podlažím, kde je umístěna garáž a technické zázemí - kotelna a sklep. Vstupní chodba a schodiště bylo nově obloženo v roce 2006. V patře domu je jednotka 2 + kk, kde je nově vybudováno etážové topení, provedeny instalační rozvody vody a odpadu, nová plastová okna, dveře Sapeli do ocelových zárubní, kuchyňská linka s digestoří včetně keramického obkladu. Elektrický sporák byl odvezen a není součástí kuchyně. Dále je zde vybudováno společné sociální zařízení - koupelna s rohovou vanou, umývadlo a WC. Z pokoje je přístup na terasu, která je nedokončena. V podkroví domu byla započata vestavba. Nejsou dokončeny podlahy, zateplení a sádkartonové konstrukce stěn včetně dveřních výplní. Jsou osazena plastová okna. Nově byla rovněž položena střešní krytina z asfaltového šindele, klempířské konstrukce okapů a zateplení fasády (nedokončena je pravá strana domu a finální nátěr). Nemovitost je napojena na veřejný vodovod a kanalizaci. Topení je ústřední, kotel na tuhá paliva, teplá voda pomocí bojleru umístěného v kotelně. Přístup do podkroví domu je zatím pouze z exteriéru domu přes zahradu, v dome chybí schody.

Rekonstrukce domu probíhá od roku 2005, kdy nemovitost byla vlastníkem pořízena.

Zastavěná plocha/ užitná	55 /175 m ²
Plocha pozemku/zahrady	367 / 312 m ²
Stáří stavby:	cca 60 roků

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
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 větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
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 - od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - významně snižující cenu - pozemek nelze plnohodnotně využít	I	-0,10
13. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 50 let:

$$s = 1 - 0,005 * 50 = \mathbf{0,750}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,750 = \mathbf{0,683}$$

Porovnání srovnatelných nemovitostí

lokalita Tábor	užit. Pl. m ²	Pl. Zahr. m ²	nabídk cena Kč	upravená cena Kč k=0,85*)	koef porov stavu	koef vel. Poz.	návrh ceny Kč	pozn.
Třebízského	280	127	3 890 000	3 306 500	0,7	1,2	2 777 460	1*)
U Lázní	230	430	2 785 000	2 645 750	0,683	0,9	1 626 343	2*)
Bydlišského	157	137	2 000 000	1 700 000	1	1,2	2 040 000	3*)
U Zahrad Čelkovice	170	988	2 900 000	2 755 000	0,75	0,75	1 549 688	4*)
							7 993 490	
				2 601 813			1 998 373	průměr
Porovnávaná nemovitost								
U Lázní	175	312			0,683			

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

1*) RD v centru, podsklepený, přízemí - hala, 2+1, balkon, koupelna + WC, 1. patro - 2+1 a vstup na půdu, nová střecha, dálkové topení, voda a kanalizace městská, reko 1998

2*) RD s terasou, prostor na podnikání, roko 1996 - instalace elektrika, voda, kanalizace, plastová okna, střecha, garáž, dílna, elektrické topení, voda a kanalizace městská

3*) RD z roku 1928, udržovaný v původním stavu, napojen na městskou vodu a kanalizaci

4*) samostatný RD v prostorné zahradě, 1. NP 2+1 + sociální zařízení, 2. NP dva pokoje + sociální zařízení, terasa, kamna na TP, karma, bojler, studna, voda a kanalizace městská

Na trhu je v současné době přímo v obci Tábor nabízeno několik desítek nemovitostí rodinných domů, v blízkém okolí porovnávané nemovitosti pak téměř desítka. Vhodných k porovnání jsou nabízeny čtyři nemovitosti, jedna pak přímo ve stejné ulici. Statistika pro určení obvyklé ceny nemovitosti byla provedena za pomoci aktuálních nabídek trhu.

Na trhu nemovitostí bylo zjištěno, že cena obdobných nemovitostí které se nabízejí k prodeji (po korekci koeficientem "nabídky" a poplatků) je v průměru cca 2,6 mil. Kč. Korekcí porovnávacím koeficientem činí průměrná cena cca 2 mil. Kč. Nemovitost přímo v ulici U Lázní je po korekci ceny za nabídku a služby je pak za 2 646 tis. Kč. S přihlédnutím ke všem aspektům, především pak ke stavu nemovitosti, vybavenosti, nedokončenosti vestavby podkroví a terasy, a velikosti pozemku, je pak tato cena upravena zjištěným koeficientem vybavenosti 0,683.

Možná dosažitelná tržní hodnota - cena nemovitostí zapsaných na LV 2581, k.ú. Čelkovice, obec Tábor, okres Tábor, je stanovena na zjištěné úrovni zjištěných průměrných cen nemovitostí, a především nemovitosti ve stejné ulici, tedy

1 626 000 Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

LV 2581

stavby a pozemky: Ilona Ludvíková, Písecká 720, 391 65 Bechyně, vlastnictví: výhradní

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňovaných nemovitostech lze konstatovat, že mimo insolvenční řízení dlužníka, je na

majetek LV 2581 - rodinného domu čp. 49 na pozemku st. p. č. 393 včetně příslušenství a pozemkové parcely zahrady č. 394, k.ú. Čelkovice, obec Tábor, okres Tábor,

uvaleno zástavní právo smluvní, exekutorské a nařízena exekuce.

Tyto právní závady nemají vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

E. ZÁVĚR

S přihlédnutím ke zjištěným skutečnostem je navržena jako možná dosažitelná cena nemovitosti rodinného čp. 49 na pozemku st. p. č. 393 včetně příslušenství a pozemkové parcely zastavěné plochy p.č. 393 a pozemku p. č. 394, k.ú. Čelkovice, obec Tábor, okres Tábor, jako celku, k datu zpracování znaleckého posudku, částka

1 626 000,- Kč

slovy: Jedenmiliónšestšestdvacetšesttisíc Kč

V Praze 10. 10. 2016

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, ze dne 13.6.2016, pro k.ú. Lipová u Šluknova, LV - 69
- kopie katastrální mapy k.ú. Lipová u Šluknova, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace

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. 698-47/16 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 698-47/16.