

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 803 -33 /18

o obvyklé ceně nemovitosti jiné stavby - rekreační chaty č.e. 1025, dle LV 10021, na pozemku st. p. č. 5240 - zastavěná plocha a pozemku zahrady p. č. 1627/61, k.ú. Písek, obec Písek, okres Písek

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 Formánková, nar. 11. 7. 1963, bytem Vinařického 415/11, Pražské Předměstí, 39701 Písek

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. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 10. 11. 2018 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724 242 282

Počet stran: 7 včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 14. 11. 2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti jiné stavby - rekreační chaty č.e. 1025, dle LV 10021, na pozemku st. p. č. 5240 - zastavěná plocha a pozemku zahrady p. č. 1627/61, k.ú. Písek, obec Písek, okres Písek

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rekreační chata ev. č. 1025

Adresa předmětu ocenění: Budějovické Předměstí
397 01 Písek

LV: 10021

Kraj: Jihočeský

Okres: Písek

Obec: Písek

Katastrální území: Písek

Počet obyvatel: 29 966

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 1\,204,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 10. 11. 2018 za účasti vlastníka nemovitosti.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek, ze dne 15.10.2018,
- snímek katastrální mapy k.ú. Písek, oblast oceňované nemovitosti
- informace zjištěné při místním šetření
- fotodokumentace
- informace poskytnuté dlužníkem
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: Ilona Formánková, Vinařického 415/11, 397 01 Písek, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Ilona Formánková, Vinařického 415/11, 397 01 Písek, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 10. 11. 2018. Jde o objekt rekreační chaty č.e. 1025, postavené na pozemku p.č. 5240 - zastavěné ploše a zahrady p.č. 1627/61 v k.ú. Písek, obec Písek. Chata s pozemkem je ve vlastnictví paní Ilony Formánkové, která je insolvenčním dlužníkem. Nemovitost na LV 10021 získala na základě Smlouvy kupní ze dne 07.01.2003, právní účinky vkladu práva ke dni 08.01.2003, V-49/2003-305, Smlouvy kupní ze dne 01.10.2003, právní účinky vkladu práva ke dni 06.10.2003, V-2841/2003-305 a Smlouvy darovací ze dne 31.10.2009, právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2009, V-5643/2009-305. Nemovitost se nachází v původním stavu i rozsahu.

7. Celkový popis nemovité věci

Rekreační chata č.e. 1025 je situována na okraji obce Písek - Budějovické předměstí, lokalita Vohybal, která je nesrostlá s obcí. Pozemek je rovinný, na okraji lesního porostu. Příjezd po lesní nezpevněné cestě, napojení na elektrickou energii včetně motorové. Pozemek je tvaru pravidelného protáhlého obdélníku a je situován v chatové oblasti. Stáří nemovitosti je cca 55 roků. Vzdálenost nemovitosti cca 2 km do centra Písku.

Rekreační chata je celodřevěná, postavená na betonové podezdívce, má sedlovou střechu s eternitovou krytinou. Chata je napojena pouze na elektřinu. Na pozemku se nachází kopaná studna s užitkovou vodou. Na pozemku se dále nachází dřevěná kolna na nářadí a suchý záchod. Nemovitosti jsou v původním neudržovaném stavu, před rekonstrukcí. V obci je možnost napojení na veškeré veřejné inženýrské sítě. Občanská vybavenost obce je úplná.

8. Metodika a zdroje informací

Obvyklá – tržní cena

zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Tržní hodnota,

jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může i výrazně odlišovat.**

Tržní hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, stáří nemovitosti, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení (postavení) předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.

Věcná hodnota (nákladový způsob ocenění) vychází u pozemků z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění v dané aglomeraci a možnosti jejich využití. Pro informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku případně další metody.

Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

Porovnávací způsob

Nejčastěji aplikovaná metoda, která odráží současný stav trhu (pro nemovitosti, které se rozšířeně obchodují). Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. **Předpokladem pro použití porovnávací metody je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.** Získaná informace je hodnota celé "realizované" (prodané) nemovitosti, tedy u rodinných domů finanční hodnoty všech staveb, stavebních úprav na pozemku, pozemku a porostů jako celku.

U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani nejsou v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě.

Lze použít i kombinaci výše uvedených způsobů ocenění.

V konkrétním případě bude použita metoda porovnávací, neboť nejlépe vystihuje stav na trhu nemovitostí.

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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Obvyklá cena bude určena porovnáním dle § 2 odst. 1 výše uvedeného zákona.

Rekreační chata č. e. 1025 a příslušné pozemky

Stáří rekreační chaty cca 55 roků. Chata dřevěná se sedlovou střechou, eternitovou krytinou, na podlaze PVC, bez vybavení a bez sociálního zařízení, napojena pouze na elektrickou energii. Chata nebyla průběžně udržována a je ve špatném stavebně technickém stavu. Pozemek se stává ze zastavěné plochy p.č. 5240 o velikosti 18 m² a zahrady p.č. 1627/61 o velikosti 801 m². Na pozemku zahrady se nachází kopaná studna s užitkovou vodou, kolna na nářadí a suchý záchod. Pozemek je oplocený, částečně osázen živým plotem.

Rekreační chata, pozemky - porovnání srovnatelných nemovitostí

	druh pozemk u	Plocha m ²	celková cena Kč	nabídková cena vč. Poplatků Kč/m ²	upravená cena Kč/m ² k=0,85*)	Cena celkem Kč
lokalita Písek						
Chata s pozemkem						
Budějovické Předměstí		982	700 000	713	606	
Pozemky						
Smrkovice	stavební	999	1 378 620	1 380	1 173	
Smrkovice	stavební	864	1 860 000	2153	1830	
Budějovické Předměstí	stavební	672	670 000	997	847	
průměr		845	1 302 873	1510	1283	
Porovnávaná nemovitost						
LV 10021		celek				
Budějovické Předměstí		819			727	595 004

Na trhu nemovitostí se v současné době přímo v lokalitě Budějovické Předměstí obchoduje jediná chata před rekonstrukcí na obdobně velkém pozemku. Nabídková cena činí 700 000, při přepočtu na m² pak cena činí 713 Kč. Po úpravě za „nabídkovou cenu“ a odpočty za poplatky realitním zprostředkovatelům činí cena m² 606 Kč. Porovnávaná "chata" má zastavěnou plochu 16 m², posuzovaná chata má plochu 18 m². Vzhledem ke stavu nemovitosti - rekreační chaty - byla rovněž zjišťována cena pozemků v dané lokalitě. Stavební pozemky se v obci pohybují od 847 do 1830 Kč/m² plochy, jejich průměrná plocha činí 845 m². Jde však o již zasíťované pozemky. Pozemek ve stejné lokalitě Budějovické Předměstí je nabízen za cenu 847 Kč/m² (po odpočtu poplatků realitním zprostředkovatelům). Pro porovnání je vybrána zjištěná cena pozemku s chatou a samostatný pozemek v lokalitě Budějovické Předměstí. Průměrná cena těchto reprezentantů je 727 Kč za m² pozemku.

S přihlédnutím ke všem faktorům oceňované nemovitosti je jako možná dosažitelná tržní hodnota nemovitosti zapsané na LV 10021, k.ú. Písek, navržena cena na úrovni zjištěné ceny 727 Kč/m², pro výměru 819 m² a po zaokrouhlení cena

595 000 Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

LV 10021

Vlastník stavby a pozemku: Ilona Formánková, Vinařického 415/11, 397 01 Písek, vlastnictví: výhradní

Obvyklá cena nemovitosti nebude upravena.

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňované nemovitosti lze konstatovat, že mimo insolvenční řízení, je na

majetek zapsaný na LV 10021 - nemovitosti jiné stavby - rekreační chaty č.e. 1025 na pozemku st. p. č. 5240 - zastavěná plocha a pozemku zahrady p. č. 1627/61, k.ú. Písek, obec Písek, okres Písek

uvaleno Zástavní právo exekutorské, vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájena exekuce a vydáno Rozhodnutí o úpadku. Tyto právní vady nemají vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

Zjištěná obvyklá cena majetku 595 000 Kč

slovy: Pětsetdevadesátpěttisíc Kč

V Praze 14. 11. 2018

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN pro k.ú. Písek, LV - 10021
- kopie katastrální mapy k.ú. Písek, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace

E. 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. 803-33/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 803-33/18.