

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 766-54/17

O obvyklé ceně nemovitosti bytové jednotky č. 1/2 obsažené v bytovém domě čp. 1 včetně příslušenství a podílu na společných částech domu, postavené na pozemku st. parc. č. 95, k.ú. Metánov, obec Častrov, okres Pelhřimov

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 dlužníků Michal Pařízek, nar. 2. 9. 1976 a Petra Pařízková, nar. 18. 2. 1976, bytem Metánov čp. 1, 394 63 Častrov

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. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 1. 11. 2017 znalecký posudek vypracovala:

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

Počet stran: 7 včetně titulního listu a 17 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 8. 11. 2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně bytové jednotky č. 1/2 obsažené v bytovém domě čp. 1 včetně příslušenství a podílu na společných částech domu, postavené na pozemku st. parc. č. 95, k.ú. Metánov, obec Častrov, okres Pelhřimov

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	bytová jednotka č. 1/2
Adresa předmětu ocenění:	Metánov 1 394 63 Častrov
LV:	305
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Pelhřimov
Obec:	Častrov
Katastrální území:	Metánov
Počet obyvatel:	575

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 1. 11. 2017 za přítomnosti vlastníka bytové jednotky.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Pelhřimov ze dne 12.10.2017, pro k.ú. Metánov, LV - 305 a 296
- kopie katastrální mapy k.ú. Metánov, 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 jednotky: Michal Pařízek, Metánov 1, 394 70 Častrov, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Další informace byly zjištěny prohlídkou na místě. Bytový dům byl postaven před cca 50 roky. Jde o výstavbu zděného bytového domu se sedlovým zastřešením o mírném sklonu. Dům má jedno technické podlaží, kde je umístěna kotelna, sklepy, prádelna, a dále má dvě bytová nadzemní podlaží. Dům obsahuje čtyři bytové jednotky, na podlaží jsou dva byty o velikosti 3+1 a 4+1. Objekt je situován při místní komunikaci na okraji obce, kde bývalo zemědělské družstvo Častrov. Současný vlastník pan Pařízek Michal je insolvenčním dlužníkem. Nemovitost nabyt za základě Smlouvy kupní ze dne 25. 10. 2005, právní účinky vkladu práva ke dni 8.11.2005.

Bytový dům čp. 1 se nachází v původním stavu. Pozemek zastavěné plochy pod domem, parc. č. 95 je ve vlastnictví České republiky.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná bytová jednotka č. 2 je součástí bytového domu čp. 1 v katastrálním území Metánov, obec Častrov. Obec Častrov má téměř 600 obyvatel, je zde mateřská škola a 1. stupeň základní školy, autobusová zastávka. Obcí s rozšířenou působností je Pelhřimov, obec s pověřeným obecním úřadem jsou Počátky. Vzdálenost Metánova od Častrova je cca 1,5 km, Počátky jsou vzdáleny cca 8 km, Pelhřimov pak cca 16 km.

Oceňovaný dům má jedno technické a dvě bytové podlaží, oceňovaný byt se nachází ve 2. nadzemním podlaží. Dům je napojen na elektřinu, veřejnou vodovodní a kanalizační přípojku. Plyn v obci není zaveden. Příjezd k domu z místní komunikace na jinou plochu - ostatní plochu, která slouží jako parkovací. Dům byl postaven před cca 50 roky, v technickém podlaží je kotelna, přičemž každý byt má vlastní kotel na TP, v bytě pak ústřední vytápění. Před cca 10 roky byla měněna okna za plastová.

Bytová jednotka je o velikosti 4+1 o celkové ploše 88,30 m². Kuchyně je bez vybavení, je zde pouze keramický obklad stěny v místě bývalé kuchyňské linky. Podlahová krytina obytných místností je PVC, v chodbě, koupelně a na WC je keramická dlažba. V sociálním zařízení je keramický obklad, původní zařizovací předměty vana a umývadlo, samostatné WC se zadní nádržkou. Bojler pořízen v roce 2011. Dveře jsou běžné dřevěné náplňové do ocelových zárubní. Součástí bytu je balkon. Dva sklepy (cca 6,4 m² a 9,7 m²) jsou v technickém podlaží. Byt je delší čas neobývaný, běžně udržovaný.

Výčet místností bytu:

pokoj	20,60 m ²
pokoj	8,10 m ²
pokoj	11,70 m ²
pokoj	15,80 m ²
kuchyně	9,10 m ²
chodba	3,70 m ²
koupelna	2,3 m ²
WC	0,90 m ²

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 50 let:

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

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,750 = \mathbf{0,848}$$

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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

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

B. Porovnání srovnatelných nemovitostí - bytových jednotek

lokality	vel. M2	nabídková cena Kč	upravená cena Kč (k=0,85**)	koef cihla / panel	koef stavu	koef vel. Obce	cena obvyklá Kč	cena Kč/m2	pozn.
Kamenice nad Lipou	75	1 270 000	1 079 500	0,95	0,8	0,9	738 378	9 911	1*)
Pacov	72	1 050 000	892 500	1	0,9	0,9	722 925	10 041	2*)
Černovice	80	1 090 000	926 500	1	0,95	0,9	792 158	9 902	3*)
Počátky	73	770 000	654 500	1	0,95	0,9	559 598	7 666	4*)
Pacov	75	1 065 000	905 250	1	0,85	0,9	692 516	9 234	5*)
Kamenice nad Lipou	67	800 000	680 000	1	0,9	0,9	550 800	8 221	6*)
Horní Cerekev	87	1 500 000	1 275 000	0,95	0,6	0,9	654 075	7 518	7*)
Košetice	84	1 350 000	1 147 500	1	0,6	1	688 500	8 196	8*)
Počátky	58	885 000	752 250	0,95	0,8	0,9	514 539	8 871	9*)
průměr	75	1 086 667	923 667				657 054	8 840	
Porovnávaná nemovitost									
Metánov	88,3			1	0,848	1	661 925	7 496	

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

1*) byt 3+1 s balkonem, ve 2. NP z 5 NP, výtah, rekonstrukce bytu - nové zděné jádro, nová kuchyně, plovoucí podlahy, plastová okna

2*) byt 3+1, 3. podlažní dům, vytápění přímotopy, plastová okna, DV, původní kuchyňská linka, původní zděná koupelna a WC

- 3*) byt 3+1, 3 NP ze 3 NP, cihlový dům s garážemi, zděné jádro, plastová okna, plovoucí podlahy, dlažba a PVC, bojler, vytápění krbem, elektrické přímotopy, 2 x sklep, DV, původní udržovaný stav
- 4*) byt 3+1, 3 podlažní dům se sedlovou střechou, zděný, OV, plastová okna, parkety, sklokeramická deska, zděná koupelna a WC, bojler, elektrické topení, původní udržovaný stav
- 5*) byt 3+1, zděný, 2 NP, sedlová střecha, byt po celkové rekonstrukci, balkon, dům po rekonstrukci, OV, sklep, plovoucí podlahy, ústřední vytápění
- 6*) byt 3+1, zděný, 3 podlažní dům, plochá střecha, plastová okna, 2 sklepy, kolna, byt v původním udržovaném stavu
- 7*) byt 4+1, ve 2. NP ze 2 NP, byt i dům po rekonstrukci, panel, balkon, vytápění plynem, součástí bytu garáž a 2 sklepy
- 8*) byt 4+1, lodžie, garáž, byt po rekonstrukci, plastová okna, kuchyňská linka, vestavné spotřebiče, vestavěné skříně, bojler, sklep, cihlový, DV
- 9*) byt 3+1 s balkonem, panel, zateplena fasáda, nová plastová okna, byt po rekonstrukci sociálního jádra a kuchyňské linky

Přímo v dané lokalitě se v současné době byty neobchodují. Katastrální území Metánov je vzdáleno cca 16 km od Pelhřimova. Obdobné nemovitosti, byty od podlahové plochy 58 do 87 m² se nacházejí v obdobných obcích vzdálených cca 12 až 20 km od Pelhřimova. Obce Košetice, Horní Cerekev a Černovice mají do 2 tisíc obyvatel, ostatní obce do 5 tisíc obyvatel. Na trhu s nemovitostmi je v současné době nabízeno dostatek bytových jednotek. Pro porovnání bylo vybráno devět reprezentantů. Průměr podlahových ploch bytů je 75 m². Průměr nabídkových cen činí cca 1,87 mil. Kč. Nabídky jsou upraveny koeficientem vyjadřujícím nabídku trhu, poplatky realitním zprostředkovatelům a za právní služby. Po úpravě uvedeným koeficientem a dále koeficienty srovnání stavu a vybavení a velikosti obce, vychází průměrná cena přepočtená na 1 m² podlahové plochy na 8 840 Kč. Koeficient vybavení oceňované jednotky činí 0,848. Oceňovaný byt je v původním stavu, má lodžii, není vybaven kuchyňskou linkou a sporákem. Součástí bytu je podíl na společných částech domu. K bytu nepřisluší podíl na pozemku. S přihlédnutím ke stavu oceňované jednotky je navržena cena 1 m² podlahové plochy ve výši zjištěného průměru upravená zjištěným koeficientem vybavení, tj. cca 7 500 Kč.

Při velikosti bytu 88,30 m² pak možná reálná hodnota porovnávací metodou bude činit po zaokrouhlení

660 000 Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

Vlastník jednotky a podílu na společných částech domu:

Michal Pařízek, Metánov 1, 394 70 Častrov, vlastnictví: výhradní

Obvyklá cena nebude upravena.

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

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

1/2 majetku LV 305 - tj. 1/2 bytové jednotky č. 2 obsažené v bytovém domě čp. 1 včetně příslušenství a podílu na společných částech domu, postavené na pozemku st. parc. č. 95, k.ú. Metánov, obec Častrov, okres Pelhřimov

uvaleno zástavní právo exekutorské, vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízena a zahájena exekuce.

Tyto právní závady nemají vliv na určení obvyklé hodnoty nemovitosti.

E. ZÁVĚR

S přihlédnutím ke zjištěným skutečnostem je navržena jako možná dosažitelná cena nemovitosti zapsané na LV 305, bytová jednotka č. 2 obsažená v bytovém domě čp. 1 včetně příslušenství a podílu na společných částech domu, postavené na pozemku st. parc. č. 95, k.ú. Metánov, obec Častrov, okres Pelhřimov, k datu zpracování znaleckého posudku, navržena částka

660 000,- Kč

slovy: Šestsetšedesát tisíc Kč

Podíl 1/2 majetku LV 305 by pak činil 330 000 Kč, slovy: Třistatřicet tisíc Kč

V Praze 6. 11. 2017

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN pro kraj Vysočinu, k.ú. Metánov, LV - 305 a 296
- kopie katastrální mapy k.ú. Metánov, oblast oceňované nemovitosti
- fotodokumentace

F. 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. 766-54/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 766-54/17.