

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3121-1.6/19

obvyklé ceně nemovité věci rodinného domu čp. 157 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 5 v k.ú. Vrbice u Velkých Pavlovic, obec Vrbice, okres Břeclav

Objednavatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenční CITY TOWER v.o.s.
insolvenční dlužník Milan Sycha
Hvězdova 1716/2b
Praha 4

Účel znaleckého posudku:

stanovení možné dosažitelné obvyklé ceny nemovité věci rodinného domu čp. 157 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 5 v k.ú. Vrbice u Velkých Pavlovic, obec Vrbice, okres Břeclav 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., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. podle stavu ke dni 30.1.2019 znalecký posudek vypracoval:

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

Počet stran: 7 včetně titulního listu, 5 příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 28.2.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

určit obvyklou cenu nemovité věci rodinného domu čp. 157 včetně příslušenství na pozemkové parcele zast. plochy p.č. St. 5 v k.ú. Vrbice u Velkých Pavlovic, obec Vrbice, okres Břeclav

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	rodinný dům čp. 157 včetně příslušenství na pozemkové parcele zastavěné plochy p.č. St. 5 v k.ú. Vrbice u Velkých Pavlovic, obec Vrbice, okres Břeclav
Adresa předmětu ocenění:	Vrbice 157 691 09 Vrbice
LV:	280
Kraj:	Jihomoravský
Okres:	Břeclav
Obec:	Vrbice
Katastrální území:	Vrbice u Velkých Pavlovic
Počet obyvatel:	1 095

3. Prohlídka a zaměření

Venkovní prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.1.2019 bez přítomnosti jiné osoby.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN KÚ Hustopeče ze dne 28.1.2019 pro k.ú. Vrbice u Velkých Pavlovic LV 280 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- kopie katastrální mapy k.ú. Vrbice u Velkých Pavlovic v lokalitě oceňované nemovitosti v M 1:1000
- dostupná vnější prohlídka rodinného domu čp.157, pozemku p.č. St. 5 a příslušenství
- skutečnosti a informace získané na místě samém
- pořízená fotodokumentace exteriéru rodinného domu, příslušenství a pozemku
- individuální výpočet koeficientu vybavení rodinného domu čp. 157
- provedená analýza trhu pro daný druh nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

Milan Sycha, r.č. 660412/0028	1/2
Josef Vrbas, r.č. 590322/2138	1/2

6. Dokumentace a skutečnost, místopis

K provedení ocenění nemovité věci rodinného domu čp. 157 včetně příslušenství a pozemkové parcely zastavěné plochy p.č. St.5 vč. příslušenství předložil objednatel posudku jen geodetické podklady. Veškeré dostupné informace o nemovité věci byly získány exteriérovou prohlídkou nemovité věci rodinného domu, pozemkové parcely zastavěné plochy, venkovních úprav. Insolvenční dlužník Milan Sycha v nemovité věci nebydlí, bydlí mimo obec Vrbice. Výše uvedená nemovitá věc je tedy není užívána ke svému určenému účelu. Stáří rodinného domu není doloženo žádnými původními podklady, dle druhu výstavby a položení v obci, použitých stavebních prvků a konstrukcí - masivní cihelné obvodové zdivo, bez izolací proti vodě a zemní vlhkosti, původní střešní

krytina, druh venkovních omítek.... je předpoklad výstavby i dle sdělení insolvenčního dlužníka na počátku 20. století, v roce 1965 bylo požádáno o výstavbu koupelny, spíže a prádelny.

Stáří tedy cca 100 - 110 let, přístavby pokud byla provedena tak 53 let.

Obsahem rodinného domu je bytová jednotka bez příslušenství o kuchyni a třech místnostech, spíž. Rodinný dům není podsklepen, je jednopodlažní.

Insolvenční dlužník získal id. 1/2 nemovité věci do vlastnictví na základě Usnesení soudu o dědictví v roce 2018.

Rodinný dům je možno napojit na obecní vodovod a elektro /v domě jen 220V/. Ostatní inž. sítě v obci nejsou nebo nejsou v dosahu lokality rodinného domu. Stavební dokumentace rodinného domu není dostupná, proto bylo provedeno odměření skutečného stavu rodinného domu z geodetických podkladů, které odpovídají skutečnosti. Celkově rodinný dům alespoň z exteriéru nevykazuje stavební poruchy. Obvodový plášť není udržován. Vnitřní vybavenost rodinného domu není komentována z výše uvedeného důvodu. Vybavenost byla konzultována s insolvenčním dlužníkem v telefonickém rozhovoru, jeho výsledky jsou zohledněny ve výpočtu koeficientu vybavení. Rodinný dům tedy nebyl zpřístupněn insolvenčním dlužníkem.

Bylo zjištěno, že pozemková parcela zast. plochy p.č. St.5 tvoří s rodinným domem čp. 157 a vším příslušenstvím jednotný funkční vlastnický celek. Dům je domem obytným a současně svým rozsahem rodinným domem dle vyhl.č. 501/2006 Sb. Zpracovatel posudku pořídil fotodokumentaci exteriéru rodinného domu a pozemku /viz. příloha/.

Prohlídkou nemovité věci bylo zjištěno, že rodinný dům vč. příslušenství a pozemkové parcely je umístěn v jihovýchodním segmentu obce v původní části obce jako jedna z roztroušených nemovitých věcí na návrší, obklopena jednotlivými nemovitými věcmi rodinných domů a pozemků bez zahrad. Lokalita vystavěna neuspořádaně, přístup z místní zpevněné cesty. Nemovitá věc rodinného domu je postavena jako samostatná na vlastním samostatném pozemku.

Vzhledem ke stavu celé nemovité věci a tedy i pozemku byly zjištěny venkovní stavební úpravy viditelné jen z vnější prohlídky, tj. neprůhledný cihelná plot z plné zdi s pilířky u vrat a vrátek, bez omítky, dvůr je vydlážděn betonovými dlaždicemi a monolitickou mazaninou. Mimo vlastní pozemek je za štítem domu provedena žumpa a jímka na dešťovou vodu. V atriu přístavěny drobné stavby/snad z roku 1965/. Přípojky inž. sítí vedeny do domu z ulice ze severovýchodní strany. Nutno poznamenat, že výstavba dvorního křídla a plotu dvora nesouhlasí s půdorysem pozemkové parcely.

Oceňovaný pozemek nemovité věci je jediná pozemková parcela zastavěné plochy. Pozemek je půdorysně téměř obdélníkový se zadním výstupkem pod zadním křídlem domu. Pozemek je položen na návrší, pod ním jižní svah pozemku jiného vlastníka. Povrchově je pozemek téměř rovinný. Pozemek je vnitřní, ze dvou stran sousedí se sousedními nemovitými věcmi. Ostatní strany navazují na veřejný pozemek. Vstup k nemovité věci je zajištěn z místní veřejné cesty z jihovýchodní strany oplocením dvora a vrátky. V blízkém okolí nemovité věci není zabezpečena infrastruktura, základní v centru obce, vyšší v okolních větších místech a městech.

Obec Vrbice je napojena na okolí jen po silnici. Obec leží jen několik km SV nad dálnicí D2. V okolí významné vinařské vesnice, SZ Hustopeče, jižně Břeclav.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Celkový popis oceňované nemovité věci

Rodinný dům čp 157

Nález:

Jde o ocenění rodinného domu obsahujícího bytovou jednotku bez soc. vybavení. Obytná část je doplněna provozním prostorem u zadního štítu /původně garáž zahradní mechanizace, nyní sklad otopu/ s ocelovými plechovými vraty. Rodinný dům je postaven jako samostatný v nesourodé výstavbě rodinných domů původní výstavby obce.

Dům je postaven tradiční zděnou konstrukcí obvodových zdí o tl. 45 cm. Rodinný dům je přízemní bez podsklepení. Půdorys rodinného domu je o dvou křídlech do L, ve dvoře přístavby drobných staveb. Zastřešení je sedlovou střechou do dvora rozšířenou střechou pultovou nad drobnými stavbami. Krytina tašková drážková. Klempířské konstrukce střechy jen žlabů a svodů i parapetů. Venkovní omítky domu hladké s vápenným již zvětralým nátěrem nástřikem vč. soklu. Vložena izolace proti vodě s asfaltovým nátěrem.

Dům je tedy zděný z cihlového zdiva, okna domu do návsi dřevěná dvojitá deštěná ven a dovnitř otevíravá.

Ostatní vnitřní stavební prvky a konstrukce a vybavenost jsou komentovány jen na základě výpovědi insolvenčního dlužníka po telefonu. Kuchyně bez vybavenosti jen ele. vaříč, koupelna a záchod nejsou obsaženy, ve dvoře suchý záchod. Dům obsahuje 4 místnosti z toho jedna kuchyně a spíž. Vytápění rodinného domu je lokální na TP /jedna kamna/. Podlahy betonové a prkenné, linoleum, volné koberce. Vnitřní dveře hladké. Napojení domu na inž. již uvedeno. Celkově je dům z vnějších stran ve stavebně v podstandardním technickém stavu, není užíván.

Výměra: /užitná plocha/

Užitná plocha rodinného domu byla zjištěna možným zaměřením vnějších stran, ostatní výměry převzaty z odměření z geodetických podkladů. Zastavěná plocha je:

$$5,28 \cdot 12,69 + 4,00 \cdot 10,89 = 110,56 \text{ m}^2,$$

po odpočtu stavebních konstrukcí koef. 0,800 je pak užitná plocha 88,45 m².

2. Výpočet obvyklé ceny, metoda ocenění - zdůvodnění

Rodinný dům čp. 157

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 77 - do 150 m² užitné plochy. V obci Vrbice nebyly shledány žádné aktuální nabídky porovnatelných nemovitostí, proto bylo šetření rozšířeno na nejbližší okolí míst uvedených v porovnávací tabulce 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
Valtice	96	1 495	15.573	40
Mokrůvky	77	800	10.390	755
Kobylí	150	560	3.733	27
Moravský Žižkov	150	1 400	9.333	718
Kobylí	80	1.450	18.125	396
Rakvice	98	1.900	19.388	550

Možno tedy konstatovat, že počet porovnatelných rodinných domů jako reprezentantů porovnání je na dostatečné úrovni. Z tohoto výběru v cenových nabídkách od 0,560 mil. Kč do 1,900 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
12.757,- Kč/m².

Obvyklá cena oceňovaného rodinného domu potom bude:

88,45 m² * 12.757,- Kč/m² = 1,128.357,- 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 plně nedosahuje /viz. popisy dříve/. Proto se z tohoto důvodu se bude dále obvyklá cena upravovat koeficientem vybavení dle výpočtu příloženého v příloze ve výši 0,638. Potom:

1,128.357,- Kč * 0,638 = 719.892,- 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. síť, vlastnické struktury a stísněnosti na pozemku, celkovému prostředí v regionu v našem případě o 15 % /celorepublikový průměr rozdílu mezi cenou nabídkovou a skutečně dosaženou při uzavření kontraktu je pro rodinné domy 15%/.

719.892,- Kč * /1,0-0,15/ = 611.908,- Kč

Pozemek

Při sledování trhu s nemovitými věcmi tohoto druhu oceňované nemovité věci bylo zjištěno, že pozemek této nemovité věci je výměrově zásadně s přihlédnutím k typu zástavby v obci porovnatelný s pozemky porovnávaných nemovitých věcí. Pozemek se proto samostatně nebude cenově vyjadřovat.

Obvyklá cena celkem

611.908,- Kč.

C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Insolvenční dlužník Milan Sycha je podílový spoluvlastník ideální 1/2 oceňované nemovité věci rodinného domu čp. 157 včetně příslušenství a pozemkové parcely zastavěné plochy p.č. St. 5 v k.ú. Vrbice u Velkých Pavlovic, obec Vrbice, okres Břeclav. Proto bude obvyklá cena nemovité věci z tohoto důvodu optimalizována pro tržní prostředí /prodej nevětšinového podílu vlastnictví/. Pro spoluvlastnický podíl ideální 1/2 nemovité věci je tržně na základě empirických poznatků stanoven tržní koeficient ve výši 0,900. To odpovídá i definici obvyklé ceny v zákoně. Potom:

$611.908,- \text{ Kč} * 1/2 * 0,900 =$

275.359,- Kč.

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o nemovité věci rodinného domu čp. 157 atd. v k.ú. Vrbice u Velkých Pavlovic, obec Vrbice, okres Břeclav bylo zjištěno, že mimo toto insolvenční řízení je na nemovitou věc uvaleno Nařízení exekuce a vydán exekuční příkaz k prodeji id. 1/2 nemovité věci. Tyto právní závady nemají vliv na výši určené obvyklé ceny nemovité věci.

Zpracovatel ocenění obvyklou cenou proto navrhuje po provedení předchozího výpočtu na základě porovnání, aby obvyklá cena ideální 1/2 nemovité věci rodinného domu čp. 157 včetně příslušenství, pozemkové parcely zastavěné plochy p.č. St. 5 v k.ú. Vrbice u Velkých Pavlovic, obec Vrbice, okres Břeclav byla určena ke dni podání znaleckého posudku a po zaokrouhlení na částku

275.000,- Kč

tj. slovy: dvěstěsedmdesátpěttisíc korun českých

Seznam příloh

- výpis z KN KÚ Hustopeče dne 28.1.2019 pro k.ú. Vrbice u Velkých Pavlovic LV 280 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- informační mapa okolí obce Vrbice
- kopie katastrální mapy k.ú. Vrbice u Velkých Pavlovic v M 1:1000 v lokalitě nemovité věci
- výpočet individuálního koeficientu vybavení rodinného domu čp. 157
- fotodokumentace

Popis fotodokumentace

- 1/ rodinný dům čp. 157 - nárožní pohled z jihu
- 2/ -,- - pohled na zadní štít ze severovýchodu
- 3/ uliční oplocení s vrátky

V Praze 28.2.2019

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. 3121-1.6/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3121-1.6/19.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2019 00:00:00

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

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 585041 Vrbice

Kat.území: 785962 Vrbice u Velkých Pavlovic

List vlastnictví: 280

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Sycha Milan, Žižkovo náměstí 193, 39143 Mladá Vožice	660412/0028	1/2
Vrbas Josef, č.p. 49, 69636 Násedlovice	590322/2138	1/2

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 5	140	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Vrbice, č.p. 157, bydlení				
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Vrbice, č.p. 157	bydlení	St. 5		

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jitka Wolfová, Radyňská 9, 326 00 Plzeň

Povinnost k

Sycha Milan, Žižkovo náměstí 193, 39143 Mladá Vožice,
RČ/IČO: 660412/0028

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS v Táboře 11 EXE-76/2011 -14 ze dne 25.01.2011. Právní moc ke dni 17.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 28.11.2018. Zápis proveden dne 03.12.2018; uloženo na prac. Tábor

Z-5222/2018-308

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k id. 1/2

Povinnost k

Sycha Milan, Žižkovo náměstí 193, 39143 Mladá Vožice,
RČ/IČO: 660412/0028
Parcela: St. 5
Stavba: Vrbice, č.p. 157

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 106 EX-22621/2010 -128 ze dne 10.12.2018. Právní účinky zápisu ke dni 10.12.2018. Zápis proveden dne 17.12.2018.

Z-2942/2018-735

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.01.2019 00:00:00

Okres: CZ0644 Břeclav

Obec: 585041 Vrbice

Kat.území: 785962 Vrbice u Velkých
Pavlovic

List vlastnictví: 280

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

Listina

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu 067 EX-131534/2008 -148 ze dne 24.06.2014. Právní moc ke dni 01.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 15.08.2014. Zápis proveden dne 09.09.2014.

V-3720/2014-735

Pro: Vrbas Josef, č.p. 49, 69636 Násedlovice

RČ/IČO: 590322/2138

- o Usnesení soudu o dědictví 41 D 1571/2017-31 ze dne 05.09.2018. Právní moc ke dni 05.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 12.09.2018. Zápis proveden dne 18.09.2018.

V-3376/2018-735

Pro: Sycha Milan, Žižkovo náměstí 193, 39143 Mladá Vožice

RČ/IČO: 660412/0028

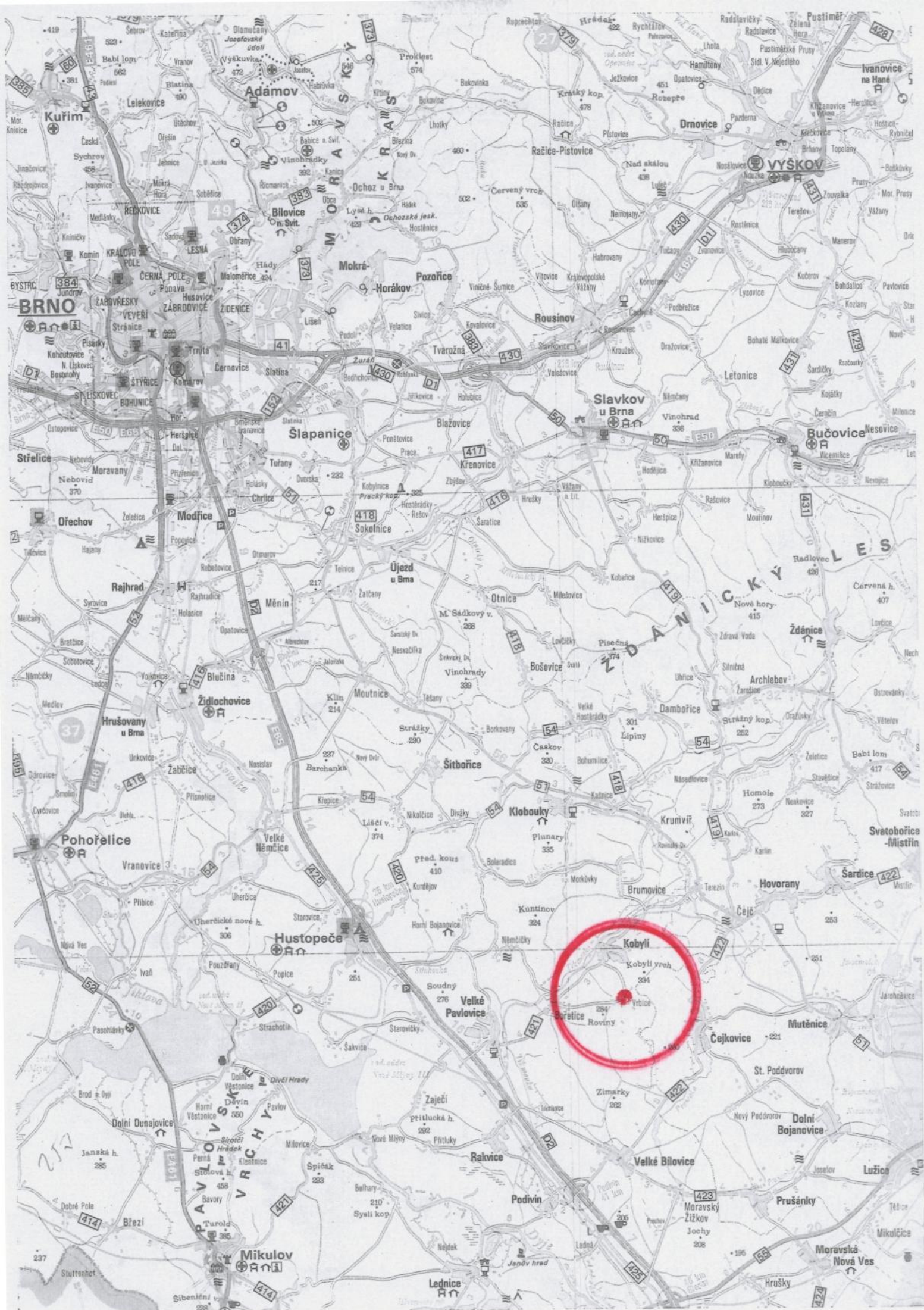
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Hustopeče, kód: 735.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 28.01.2019 14:52:03





Rodinný dům čp. 157 v k.ú. Vrbice u Velkých Pavlovic

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu vybavení

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	P	5,80	100	0,46	2,67
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	P	1,00	100	0,46	0,46
12. Dveře	P	3,20	100	0,46	1,47
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	100	0,46	0,46
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	P	3,20	100	0,46	1,47
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	P	3,10	100	0,46	1,43
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					63,81
Koeficient vybavení:					0,6381



1



2



3